

伊賀市空き家対策の現状と展開

第2次伊賀市空き家対策計画策定資料編

伊賀市

第1章 伊賀市の地勢等

1	位置・特性	2
2	歴史	3
3	気候・気象	4
4	住民自治	6
5	交通	7
6	就労と産業	8
7	将来想定される地震と津波	10
8	土砂災害警戒区域	12
9	災害浸水区域	13
10	伊賀地域の火山帯の有無	14
11	空き家における犯罪防止	15

第2章 住宅を取り巻く社会の変化

1	人口・世帯減少の展望	16
2	人口動態の変化	19
3	住まいの動き	23
4	土地利用	29
5	立地適正化計画	30

第3章 空き家対策の現状と課題

1	住宅の現状と空き家の現状	36
2	伊賀市の空き家の実態	42

第4章 特定空家等対策

64

第5章 移住・転住対策の現状と課題

1	伊賀流空き家バンク	86
2	伊賀流安心住宅プラン	104
3	移住者支援制度	108
4	移住意向と移住しやすい街の分析	110

第6章 古民家等再生活用事業

1	歴史的資源を活用した観光まちづくり	116
2	古民家等再生活用事業推進に向けての観光分析	120

資料 関係法令・条例

1	条例・施行規則	130
2	法律・政令	137

第1章 伊賀市の地勢等

1. 位置・特性

伊賀市は三重県の北西部に位置し、北は滋賀県、西は京都府、奈良県に接し、近畿圏、中部圏の2大都市圏の中間に位置しています。東西名阪自動車道がそれぞれの2大都市圏を繋ぎ、隣県には新名神自動車道が整備され、また、鉄道網では、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り、大都市圏へのアクセスを容易にしているため利便性が高く、大阪、京都、名古屋へそれぞれ1時間余りで行くことができます。

そのため、伊賀市は交通の要衝として、製造業などの産業が栄え、サービス業や卸業、小売業などが発展しています。大都市圏へのアクセスの良さは産業の発展や地域経済の活性化には必要不可欠です。

伊賀市は、全国的にも面積が広い地域で、森林が市の面積の62%を占め、農用地が14%あり、商工業以外に農業も盛んな地域です。そのため、農業産出額が高く、伊賀を代表する「伊賀米」や伊勢志摩サミットでも有名となった「伊賀酒」、「伊賀牛」など地域を代表するブランドが数多くあります。

伊賀市の都市基盤を支える公共交通は、市全域に鉄道網や広域幹線道路が通過する交通の要衝として、産業立地において、優位性を誇っています。

中でも鉄道網は今後の高齢社会における生活基盤を支える重要な機能となることから、有効活用を必要としています。

伊賀市は近畿圏の中でも大阪、名古屋、京都、奈良への移動が円滑に行える位置にあることから、その利点を活かしたまちづくりの実現を促進する必要があります。



伊賀市位置図（左） 管内地域図（右）

2. 歴史

当地域は京都・奈良や伊勢を結ぶ大和街道・伊賀街道・初瀬街道が通り、古来より都（飛鳥、奈良、京都など）に隣接する地域として、また、交通の要衝として、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ました。このような地理的・歴史的背景から京・大和文化の影響を強く受けながらも独自の文化を醸成し、伊賀流忍者や俳聖松尾芭蕉や横光利一のふるさととして、また、吉田兼好ゆかりの地としても広く知られており、歴史文化の薫る地域となっています。

歴史・文化的な背景を受け、三重県は東海地域に属しているものの、地理的条件や文化的背景から「伊賀は関西」という考え方が古くから定着しています。

また、戦災で大きな被害を免れているため、伊賀上野が藤堂藩の城下町であった江戸時代の町割りが残るとともに、大和街道・伊賀街道・初瀬街道といった旧街道沿いに宿場町が栄え、宿場町景観とともに、趣のある常夜灯や石灯籠、神社仏閣、勧請縄などの多くの歴史資源が残されています。

（1）街道と宿場町

上野城下町を通る主要な街道には、加太越奈良道（大和街道）と長野越伊勢道（伊賀街道）の2街道があり、伊勢・近江・山城・大和の国々へ伊賀を通らなければならないことから交通の要衝となっていました。

大和街道は、大和国の諸大名が参勤交代の折に利用する街道であり、伊賀国と山城国を結ぶと同時に木津川の水運に繋がり、淀川を経て、下流の京・大阪という二大都市へと続く重要なルートでした。また、藩主の伊賀越国の時は長野越が、帰還の時は加太越が利用されることが多く、そのため、島ヶ原、佐那具、上柘植の宿場も次第に整備されました。

（2）上野城下の町家の特徴

上野城下町は、江戸時代の町割が基本的に現在まで維持され、特に三筋町など町人地では、城下町の伝統的な街区構成と宅地割りが受け継がれています。

町家は、奥行きが深い短冊状の宅地割りを維持しつつ、城下町独特の宅地形状を活かした町屋配置をよく踏襲しています。主屋を表通りに面して建て、その裏手に中庭を挟めつつ離れ座敷や土蔵、付属屋などが一列に整然と配列されています。

町家の宅地は、間口幅2間半から3間半を平均とし、主屋は平入りで、つし二階（中二階）建ての立ちの低い家屋型式が多くなっています。

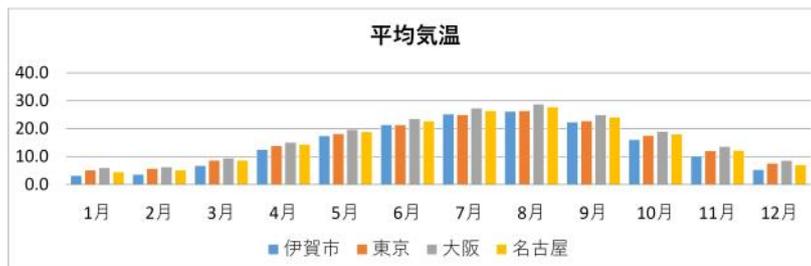
江戸時代以来の伝統的なつし二階建ての町家形式が明治以降も長く踏襲され、上野旧城下の町並みを特徴づける要素の一つとなっています。町家の外観形式は古いものは真壁で2階の窓は格子窓が主流でした。虫籠窓むしこまどを持ち、外壁を漆喰で厚く塗り込める形式は、明治以降の町家に多く、これらは大阪や奈良地方の町家に影響を受けたものと考えられます。

3. 気候・気象

当地域の気候は夏の蒸し暑さと冬の底冷え、朝夕と日中の気温の差など、寒暖の差が大きい内陸型気候となっています。

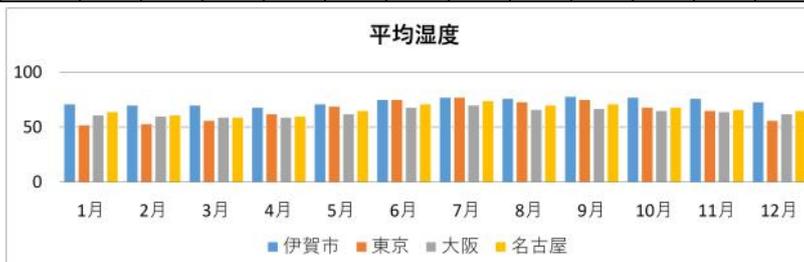
(1) 平均気温・平均湿度(1981(昭和56)年から2010(平成22)年の平年値)

平均気温(°C)



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
伊賀市	3.2	3.6	6.8	12.5	17.4	21.4	25.3	26.2	22.4	16.1	10.2	5.3
東京	5.2	5.7	8.7	13.9	18.2	21.4	25.0	26.4	22.8	17.5	12.1	7.6
大阪	6.0	6.3	9.4	15.1	19.7	23.5	27.4	28.8	25.0	19.0	13.6	8.6
名古屋	4.5	5.2	8.7	14.4	18.9	22.7	26.4	27.8	24.1	18.1	12.2	7.0

平均湿度(%)



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
伊賀市	71	70	70	68	71	75	77	76	78	77	76	73
東京	52	53	56	62	69	75	77	73	75	68	65	56
大阪	61	60	59	59	62	68	70	66	67	65	64	62
名古屋	64	61	59	60	65	71	74	70	71	68	66	65

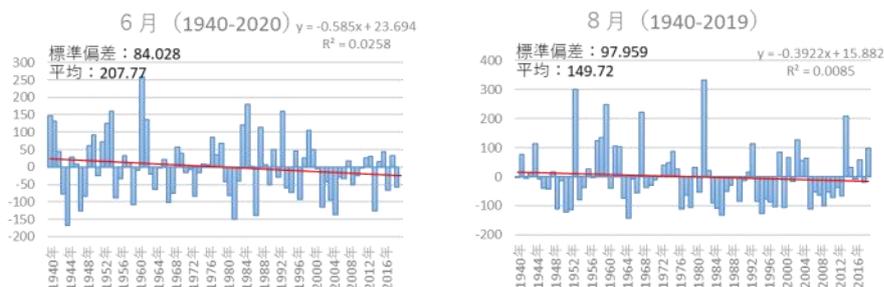
(2) 降水量

引用: 気象庁 過去の気象データの平年値を用いてグラフ化しています。

2019(平成31)年の日本の降水量の基準値(30年平均値)からの偏差は+35.5mmで、日本の年降水量には長期変化傾向は見られません。(気象庁HP引用)

伊賀市の5月から10月の降水量標準偏差は、長期変化傾向は見られず降水量は安定しているといえます。一方で、6月と8月の年降水量は年々減少傾向にあります。

伊賀市の降水量標準偏差(mm)

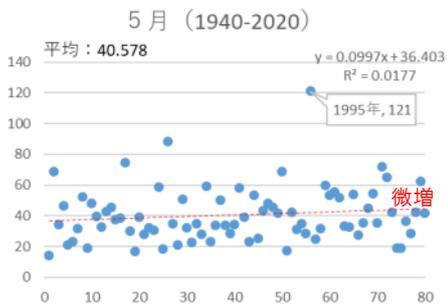


気象庁ホームページ過去の気候データ(1940(昭和15)年1月~2020(令和2)年7月)の伊賀市のデータを使用し、グラフは伊賀市で作成

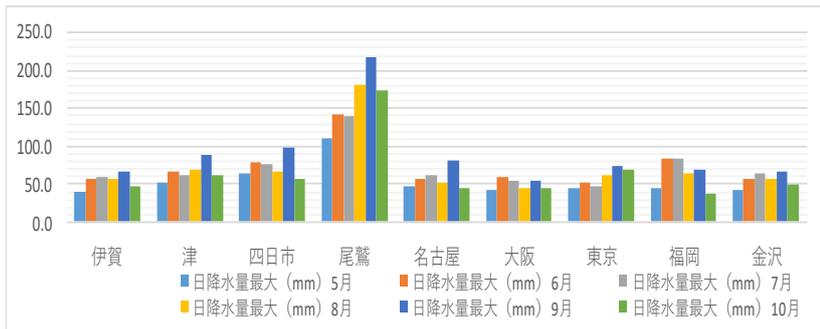
(3) 日降水量最大

伊賀市の日降水量最大(1940(昭和15)年から2020(令和2)年の80年平均)は、年々減少傾向にあり、5月のみ微増しています。一方で比較対象都市は、6月から7月にかけては日降水量最大が減少傾向にある一方で、5月と8月から10月に掛けて増加傾向にあります。

日降水量最大5月(mm)伊賀市



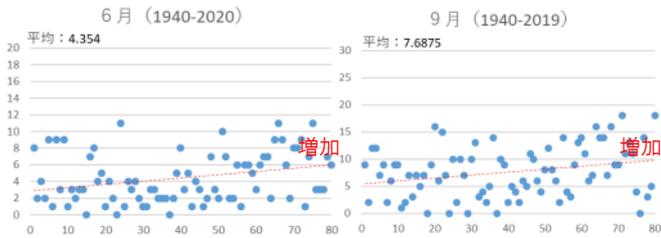
都市別日降水量最大平均(mm) 80年平均



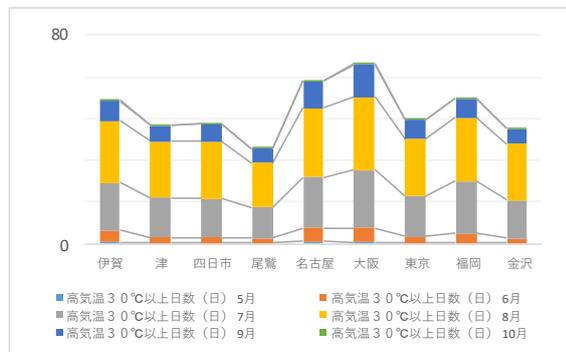
(4) 高気温30℃以上日数

伊賀市の高気温30℃以上日数(1940(昭和15)年から2020(令和2)年の80年平均)は、増加傾向にあり、特に6月と9月は顕著な傾向を示しています。しかし、比較対象都市も同様の傾向を示しています。

高気温30℃以上日数(日)伊賀市



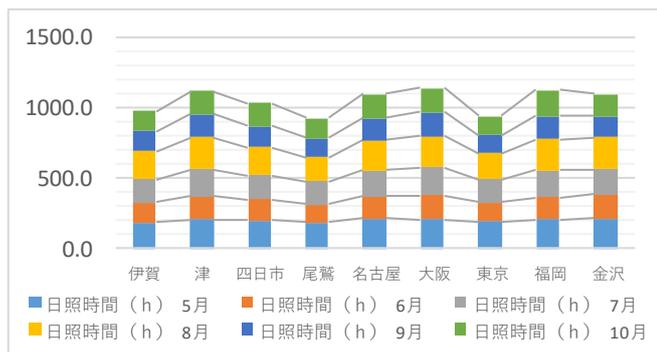
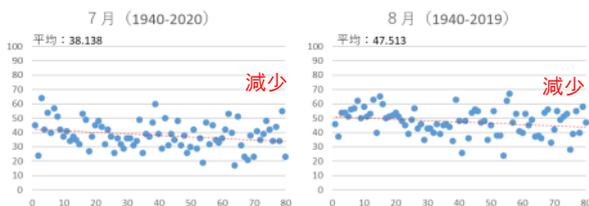
都市別高気温30℃以上日数(日)



(5) 日照時間

伊賀市の日照率の長期経年変化傾向は、減少傾向にあり、特に7月は1990(平成2)年以降から減少傾向が見られ、特に7月と8月は減少が5月6月と比較しても大きく、9月からは安定する傾向にあります。

比較対象都市も日照時間は減少傾向で、伊賀市とは傾向とは異なり9月10月も減少しているところが特徴となっています



5. 交通

鉄道交通としては、市の北部にJR西日本関西本線の5駅があり、柘植駅から分岐する草津線とともに、これらの路線を經由して奈良、大阪、滋賀、京都方面と結んでいます。また南部には近畿日本鉄道大阪線の4駅があり、大阪、三重、愛知の主要都市を結んでいます。伊賀神戸駅は特急列車が停車し、さらにJR伊賀上野駅と近鉄伊賀神戸駅の間は、伊賀鉄道伊賀線により結ばれ、15駅が設置されています。

主な駅の乗降者数は、JR関西本線・草津線柘植駅336人（2016（平成28）年現在、1日平均、以下同じ）、JR関西本線伊賀上野駅663人（伊賀鉄道伊賀線370人）、伊賀鉄道伊賀線上野市駅370人、近鉄大阪線伊賀神戸駅1,535人（伊賀鉄道伊賀線1,544人）、近鉄大阪線青山町駅1,024人となっています。

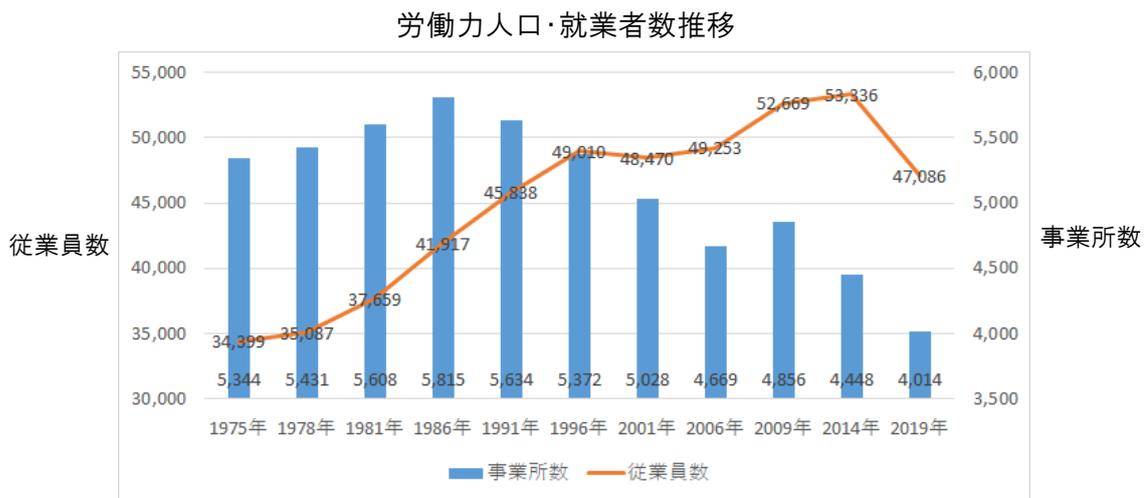


6. 就労と産業

(1) 伊賀市の事業所数と従業員数の推移

事業所数と従業員数の推移は、1986（昭和61）年の5,815事業所をピークに減少しており、2019（平成31）年には、4,014事業所まで減少しています。

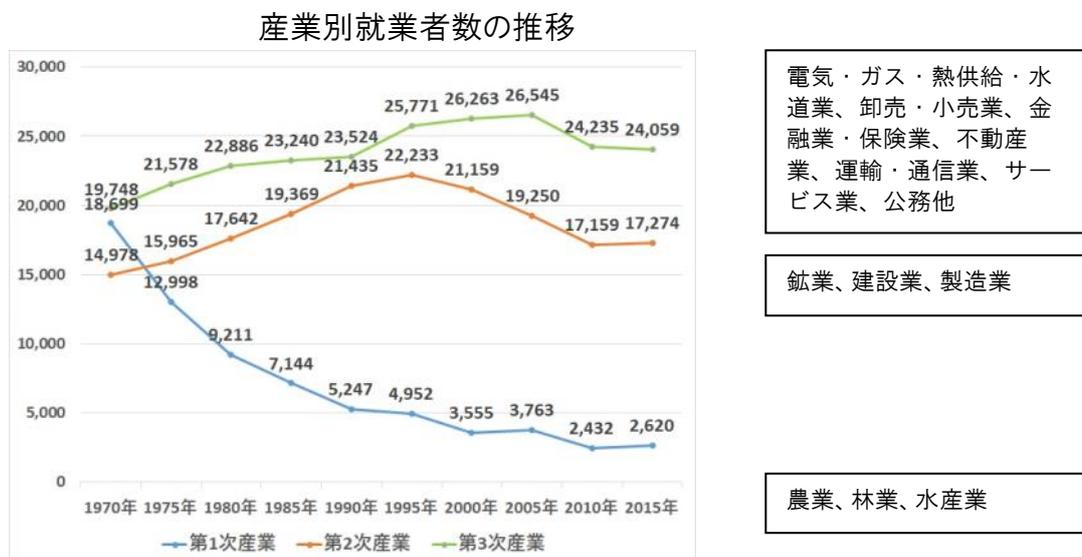
従業員数は2014（平成26）年をピークに減少に転じ、2019（平成31）年には、47,086人まで従業者数が減少しています。



参考 総務省統計局「事業所・企業統計調査」「経済センサス-基礎調査」

(2) 伊賀市の産業別就業者数の推移

産業三分類の推移は、1970(昭和45)年において、第1次産業が18,699人(35%)を占めていましたが、減少傾向が続き、2015(平成27)年には2,620人まで減少しています。第2次産業は、1995(平成7)年の22,233人をピークに減少傾向にありましたが、2015(平成27)年を境に微増しています。第3次産業では、1970(昭和45)年から緩やかに増加を続け、2010(平成22)年に減少に転じましたが、2015(平成27)年に微増しています。



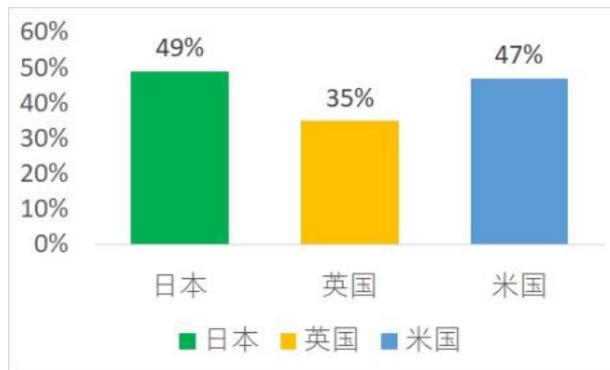
参考 伊賀市統計書平成30年度版

(3) 人口減少と産業構造の予測

人口減少と少子高齢化による生産労働人口の減少が危惧されている中、人工知能やロボット等を活用して、労働力を補完した場合の社会影響に関する研究が野村総合研究所と英オックスフォード大学の共同研究から試算されています。

予測された試算は、日本の労働人口の約49%が、技術的には人口知能等で代替可能になると予測され、2030（令和12）年頃には、人口知能等による職業の代替が進み、従業者数が735万人減少すると、経済産業省も試算しています。

人工知能やロボットによる代替可能性が高い労働人口の割合（日本全体）



引用：野村総合研究所 News Release

(4) 代替可能な職種

野村総合研究所の研究結果において、創造性、協調性が必要な業務や非定型な業務は、将来においても人が担うことが予想されており、特に、必ずしも特別の知識やスキルが求められない職業に加え、データの分析や秩序的・体系的な操作が求められる職業については、人工知能で代替できる可能性が高い傾向があると指摘しています。

伊賀市においては、製造業の割合が高いことから、工場などの製造ラインの統廃合が進み、人工知能によるオートメーション化が一層進むことが予想され、また、人口減少が進むことから、中小規模の工場の淘汰と大規模な工場に機能が集積されるなど、空き事業所が増える可能性も考えられます。

＜人口知能やロボット等による代替可能性が高い職業＞

一般事務員、鋳物工、A V・通信機器組立・修理工、N C研削盤工、N C旋盤工、加工紙製造工、金属加工・金属製品検査工、金属研磨工、金属材料製造検査工、金属熱処理工、金属プレス工、計器組立工、ゴム製品成形工（タイヤ成形を除く）、こん包工、サッシ工、紙器製造工、自動車組立工、自動車塗装工、出荷・発送係員、生産現場事務員、製パン工、繊維製品検査工、倉庫作業員、惣菜製造工、鋳造工、電子部品製造工など

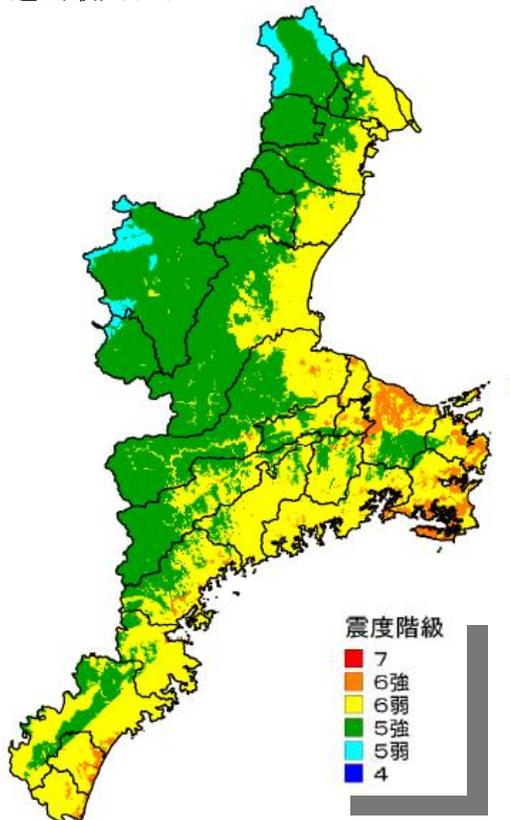
7. 将来想定される地震と津波

三重県が2012（平成24）年度から2013（平成25）年度に実施した地震被害想定調査結果が2015（平成26）年3月に示され、プレート境界型地震や内陸直下型地震の被害想定が出されました。深刻な被害をもたらすことが想定されるプレート境界型地震では、「南海トラフ地震」、内陸直下型地震では、「養老-桑名-四日市断層帯」、「布引山地東縁断層帯（東部）」、「頓宮断層帯」の3つの活断層が県内に存在が確認されています。

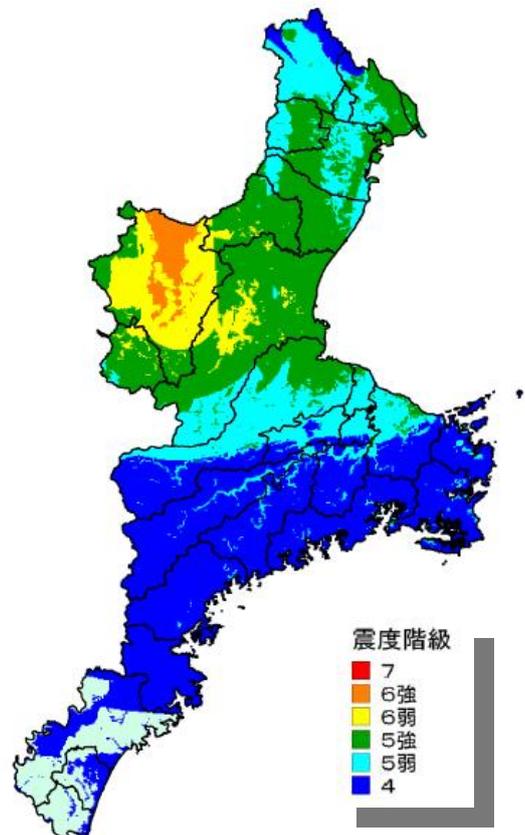
南海トラフ地震では、伊賀市は、内陸部に位置していることから津波被害想定はなく、地震被害の大半が震度5強、一部の地域で震度5弱と想定されています。

断層型地震の頓宮断層帯を震源とする地震では、伊賀地域を中心とした地域で、震度6弱、一部の地域で震度5強と想定され、県内では発生確率の高い断層になっています。

南海トラフ地震想定震度
過去最大クラス



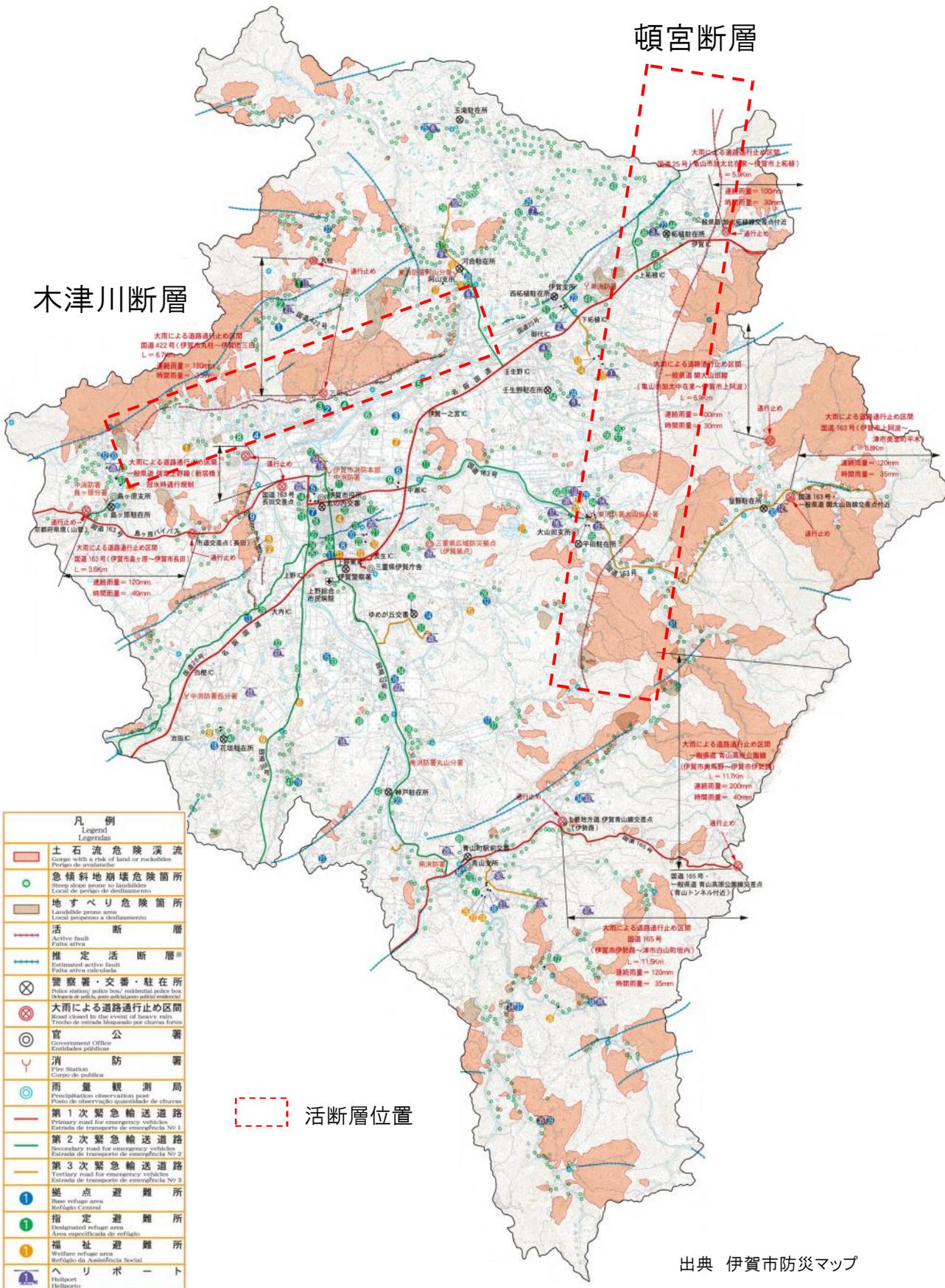
頓宮断層帯地震想定震度



資料 三重県防災対策部 地震被害想定調査結果の概要について

断層型地震の木津川断層帯は、伊賀市から京都府内に至る、長さ約31kmの活断層帯です。三重県の主な活断層の中で唯一、歴史時代(1854年(安政元年)伊賀上野地震)に活動した断層で、安政南海地震と連動して起こった地震であると言われています。

参考 平成24年3月改定「三重の活断層」三重県防災危機管理部 発刊
東京大学地震研究所・都司嘉宣氏「千年震災」より引用



出典 伊賀市防災マップ

8. 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、2001(平成13)年に施行された「土砂災害防止法」に基づいて、「急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)」、「土石流」により被害を受ける恐れのある区域を2012(平成24)年4月に三重県が指定し、伊賀市では、6地域が指定されました。今後、「地すべり」の対象区域も指定される予定となっています。

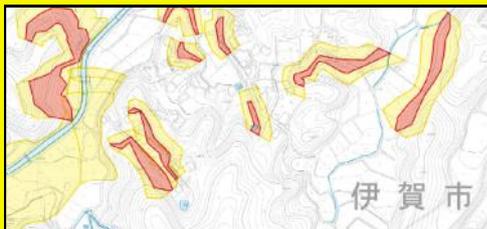
こうした区域では、建築基準法に基づき、建築規制が行われ、不動産売買については、宅地や建物の売買にあたり、警戒区域であることを説明する必要が生じます。

警戒区域では

警戒避難体制の整備

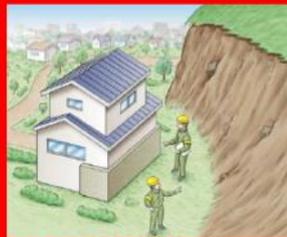
土砂災害から生命を守るため、災害情報の伝達や避難が早くできるように地域防災計画に定められ、警戒避難体制の整備が図られます。

【市町村等】



土砂災害ハザードマップの作成・配布

特別警戒区域では



建築物の構造規制

居室を有する建築物は、建築基準法に定められた、作用すると想定される衝撃等に対して建築物の構造が安全であるかどうか建築確認がされます。

【都道府県または市町村】



建築物の移転等の勧告

著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者等に対し、移転等の勧告が図られます。

移転等については、住宅金融支援機構の融資等の支援を受けられます。

【都道府県】

参考 国土交通省HP 土砂災害防止法の概要

土砂災害特別警戒区域

< 建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域 >

土砂災害警戒区域

< 土砂災害のおそれがある区域 >

土砂災害防止法に基づき、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を三重県が指定しました。

土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)

急傾斜地の崩壊に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある損壊を生ずることなく耐えることのできる力の大きさを上回る区域。

※ただし、地すべりについては、地すべり地塊のすべりに伴って生じた土石等により力が建築物に作用した時から30分間が経過した時において建築物に作用する力の大きさとし、地すべり区域の下端から最大で60mの範囲内の区域。

土砂災害警戒区域(通称:イエローゾーン)

■急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)

傾斜度が30度以上で高さ5m以上の区域

急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域

急傾斜地の下端から急傾斜地の高さの2倍(50mを超える場合は50m)以内の区域

■土石流

土石流の発生のおそれがある渓流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域

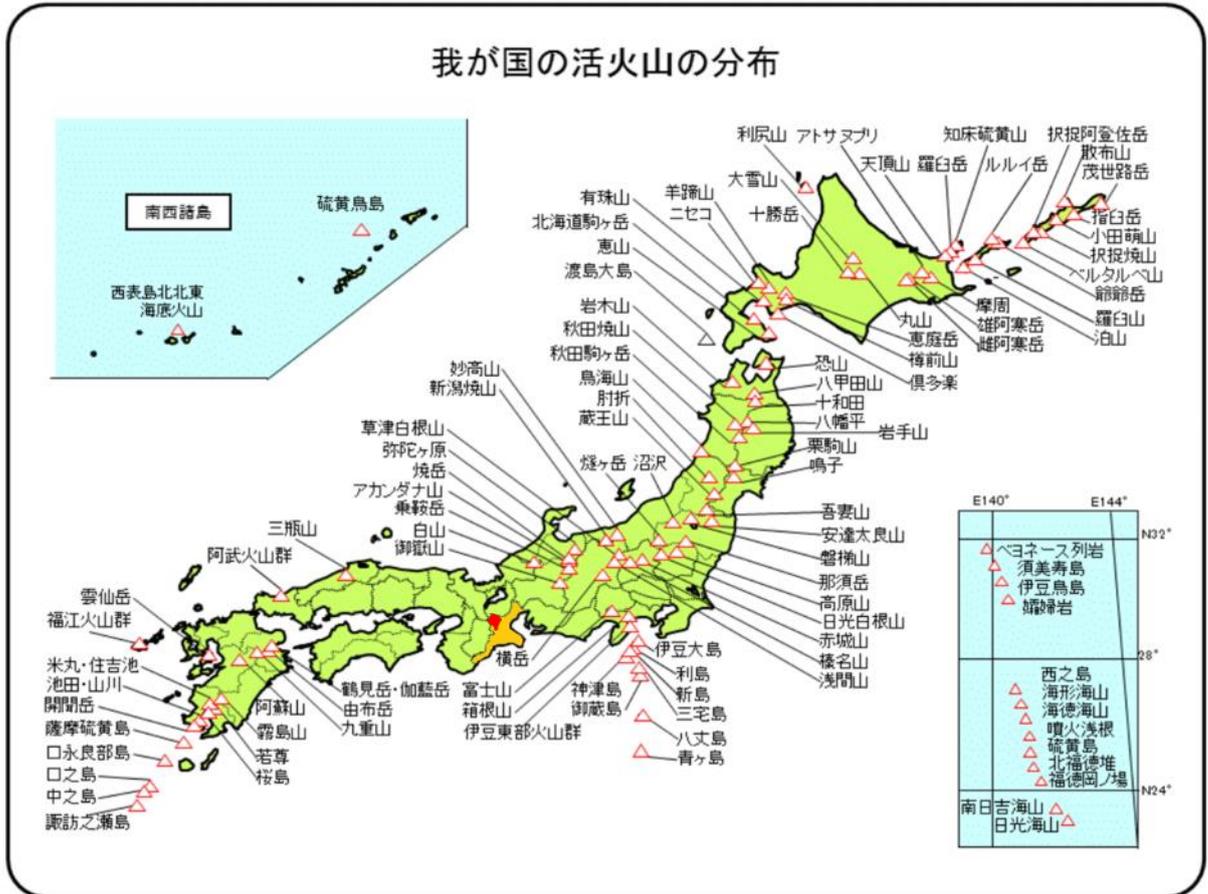
■地すべり

地すべり区域(地すべりしている区域または地すべりするおそれがある区域)

地すべり区域下端から、地すべり地塊の長さに対応する距離(250mを超える場合は250m)の範囲内の区域

10. 伊賀地域の火山帯の有無

近畿地方及び紀伊半島には活火山はありません。



11. 空き家における犯罪防止

(1) 三重県の取り組み

三重県では、「犯罪のない安全で安心な三重のまちづくり条例」が2004(平成16)年に施行されました。この条例は、犯罪を未然に防止する環境を整備するために必要な事項を定め、地域社会全体が連携協力して犯罪のない安全で安心なまちを実現することを目的としています。

同条例7条では「市町が実施する施策に対する支援」が明記され、県は、市町が実施する犯罪のない安全で安心なまちづくりに関する施策について、情報の提供、技術的助言その他の措置を行うなど、市町が実施する施策に対する支援を規定しています。

また、同条例第14条では「空地又は空家における犯罪防止の措置」が明記され、空き地又は空き家の所有者等が、当該空地又は空家について、さくの設置、草刈りなど犯罪を防止するために必要な措置を講ずるよう規定しています。

(2) 注意が必要な空き地や空き家

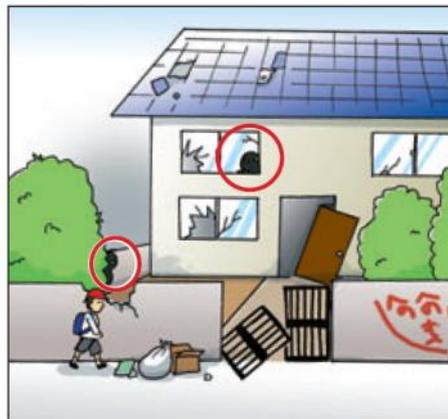
● 沿道にある管理されていない空地・空家（廃屋）等

フェンス・門扉等がなく、自由に出入りができ、草木が生い茂るなど周囲から見えにくい空地は、不審者等が入りやすく潜みやすい場所といえます。

そして、連れ込まれた場合には、周囲から発見されにくい可能性があります。

また、潜ませてある車両等に連れ込まれた場合には、緊急事態を外部に知らせることが難しいだけでなく、遠方に連れて行かれる可能性もあります。

空家等についても、敷地の門扉やフェンスが破損している所から、敷地内に容易に侵入できます。建物が施錠されていなかったり、ドアや窓が破損していれば容易に建物内に侵入できます。こういった施設に連れ込まれた場合、密室性が高いため周囲から気づかれにくく、緊急事態を知らせることも難しくなります。



出典 三重県・三重県警察・三重県教育委員会
「子どものあんぜんを守るために」2007(平成19)年発行

第2章 住宅を取り巻く社会の変化

1. 人口・世帯減少の展望

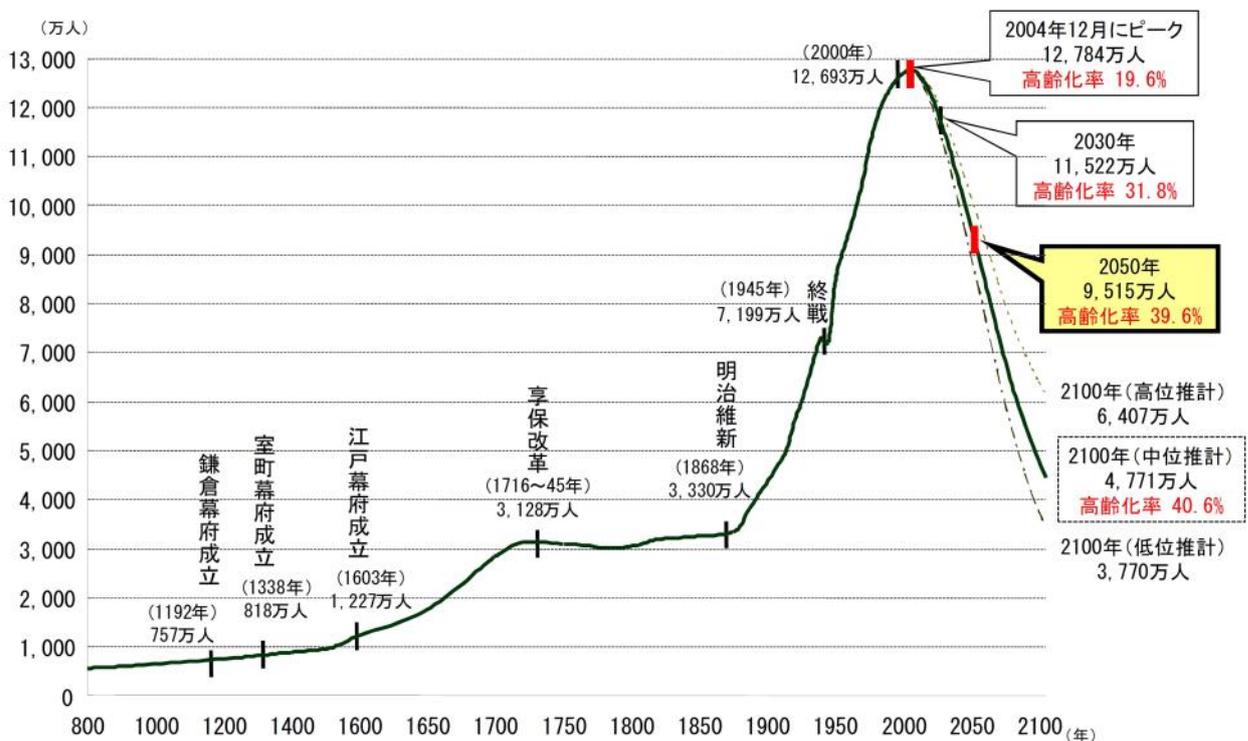
全国的に人口減少ならびに高齢者人口比率の増大が続き、かつ、生産年齢人口の減少とそれに起因する税収の減収、高度成長期に進んだインフラ建設の設備更新時期と重なることでの財政圧迫など、過酷な社会時勢に立たされ、特に人口を大幅に減らす地方都市では、公共・公益に関わる住民一人当たりコストの上昇が避けられず、空き家の増加然り、複合的な問題を抱えることで、都市経営が難しくなることが予想されています。

また、人口が急激かつ劇的に減少することが確実である以上、これまで地方都市が経験したことがない、高齢者の急増と総人口減少という危機は既に始まっており、空き家の増加による都市空間のモザイク化が確実に進行しています。

特に社会の縮小はこれまで地方都市が歩んできた歴史のなかでも経験のない事象であり、人口減少による新たな人口配置に適合した都市空間の再編成と縮小する新たな地域運営に対応した空き家対策が必要となります。

(1) 日本の将来人口の展望

人口減少社会が進展する中、日本の総人口は、2004(平成16)年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後期)の水準に戻っていくことが予想されています。この変化は千年単位でも類を見ない、極めて急激な減少であることがわかります。

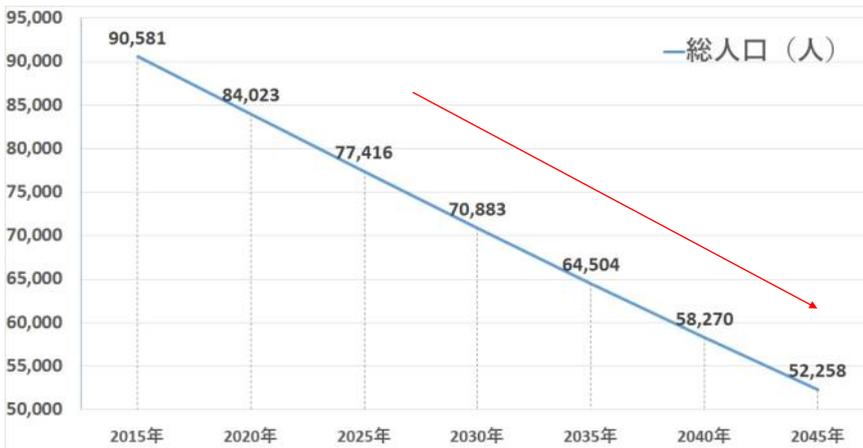


(出典)総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

(2)伊賀市の将来人口の推移

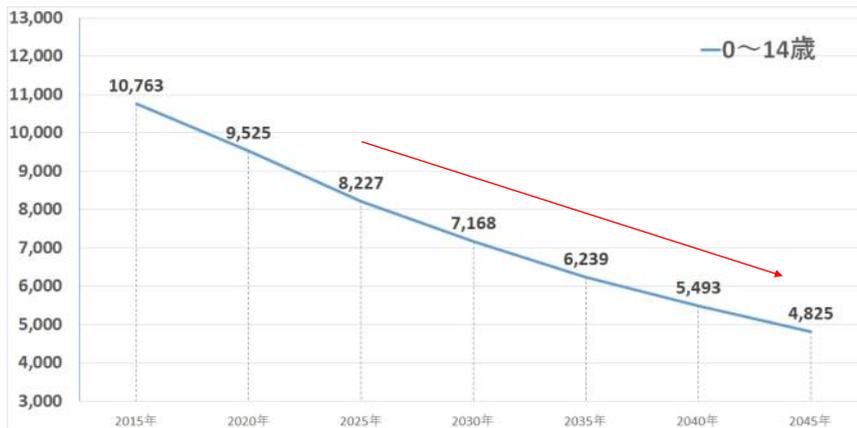
国立社会保障・人口問題研究所が推計した伊賀市の人口推計は、2045年の総人口は52,258人で、若年人口は4,825人、生産労働人口は23,665人となっています。

(人数) 将来人口の推移



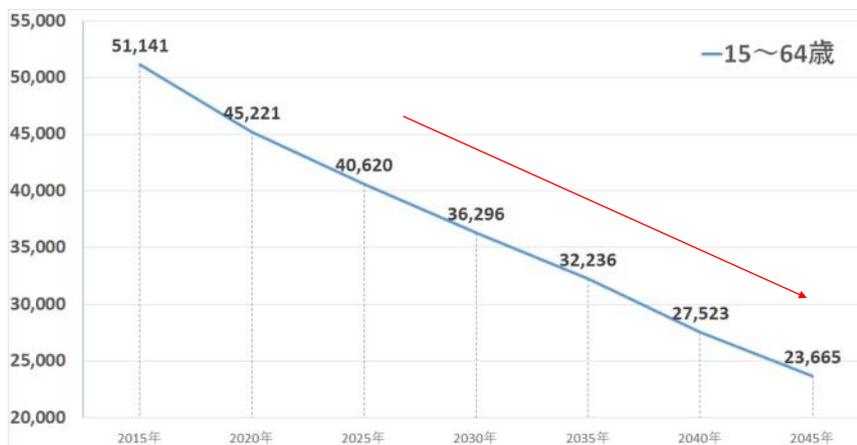
日本の人口の将来予測から2100年まで人口減少が予測されていることから、人口減少に見合った社会基盤を整備することが求められます。

(人数) 若年人口(0~14歳)の推移



若年人口は、将来の伊賀市を支える重要な担い手です。農業・産業・商業などあらゆる面にとって悪影響が生じることが懸念され、職と生活の利便性から、都市部への移住に拍車がかかることが懸念されます。

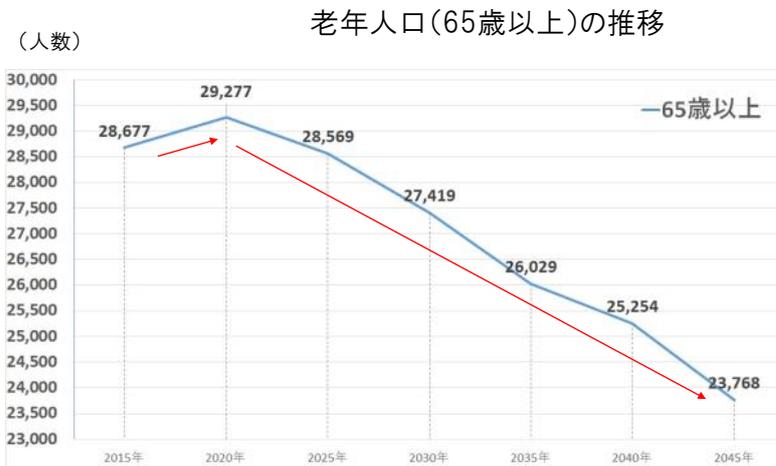
(人数) 生産労働人口(15~64歳)の推移



労働力や地域活動の担い手不足、介護や医療など社会保障経費の増大、それらによる働く世代の負担の増加など、社会構造の変革が必要となることが想定されます。

資料：国立社会保障・人口問題研究所算定値を用いてグラフ化

空き家対策の現状と展開



資料：国立社会保障・人口問題研究所算定値を用いてグラフ化

老年人口は、2020(令和2)年をピークに減少することが予測されています。第1次ベビーブーム(1947(昭和22)年～1949(昭和24)年に生まれた世代)の団塊の世代は、2020(令和2)年に70代となり、人口の自然減となることが予測されています。

(3) 伊賀市の世帯数

世帯数は、2010(平成22)年の34,915世帯をピークに減少し、2015(平成27)年には33,651世帯と減少に転じています。日本の世帯数の減少傾向と比較した場合、伊賀市が先行して世帯数が減少することが予測され、世帯構成では、高齢単身世帯と高齢者夫婦世帯は増加傾向にあります。



資料：2018(平成30)年伊賀市統計書

伊賀市の世帯構成の推移

	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
高齢単身世帯	1,886人	2,358人	2,833人	3,289人	3,809人
高齢夫婦世帯	2,611人	2,994人	3,511人	3,866人	4,395人

資料：伊賀市統計書

2. 人口動態の変化

(1)伊賀市の自然動態の増減推移(出生・死亡)

出生と死亡の差引から自然動態の増減を算定した結果、出生数の減少と死亡数の増加により、人口の減少が年々増加していく傾向にあります。



参考:三重県統計課「月別人口調査」

いずれも前年10月から当年9月までの数値

転入は職権記載及び国籍取得等、転出は職権削除及び国籍喪失等を除く

(2)伊賀市の社会動態の増減推移(転入・転出)

転入と転出の差引から増減を算定した結果、2006(平成18)年から2011(平成23)年まで増減を繰り返しながら減少傾向にありましたが、2011(平成23)年を境に増減を繰り返しながらも、緩やかな増加傾向が見られ、2018(平成30)年には、伊賀市の合併以来初めての転入超過となり、一転して2019(平成31・令和元)年には減少に転じています。

2016(平成28)年から「伊賀流空き家バンク」などの移住対策開始以降2年連続で転入数の増加が見られますが、外国人住民の転入者の増加や民間不動産物件を購入した移住者が増加したことが転入超過となった原因であると推察されます。



参考:三重県統計課「月別人口調査」

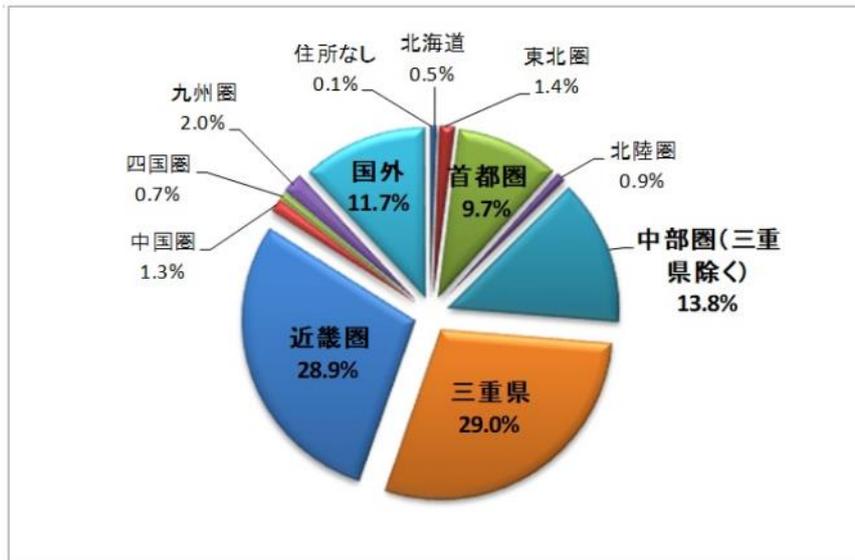
いずれも前年10月から当年9月までの数値

転入は職権記載及び国籍取得等、転出は職権削除及び国籍喪失等を除く

(3) 転出者の行き先

転出する人の転出先は、県内が29%、近畿圏が28.9%、三重県を除く中部圏が13.8%、国外が11.7%、首都圏が9.7%となっており、県内と近畿圏で約6割弱を占めています。

転出者の行き先都道府県

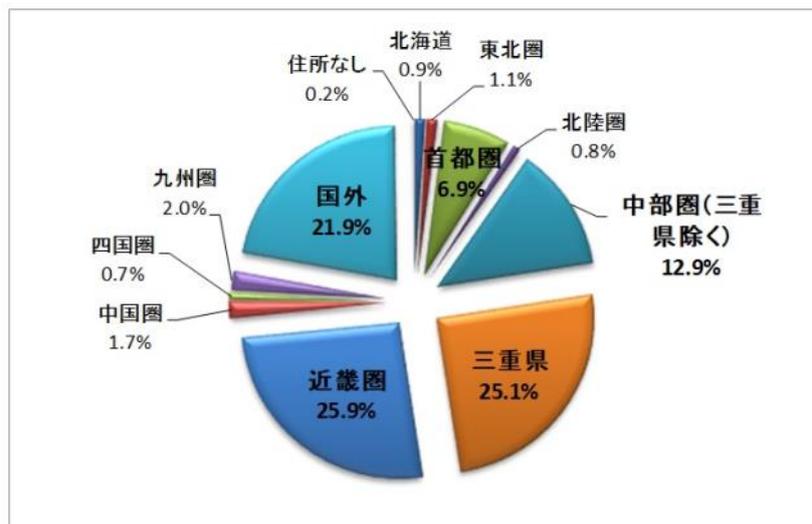


資料: 三重県統計書

(4) 転入者の前居住地

転入してくる人の前居住地は、近畿圏が25.9%、県内が25.1%で、国外が21.9%、三重県を除く中部圏が12.9%、首都圏は6.9%となっており、県内と近畿圏で約5割を占めています。

転入者の前居住地



資料: 三重県統計書

(5) 外国人住民数と人口比率の推移

外国人住民数は2008（平成20）年をピークに減少してきましたが、2004（平成16）年以降は増加傾向にあり、2018（平成30）年には、5,330人（総人口比：5.78%）まで増加しています。



参考：伊賀市統計書 平成26、平成30年度版)

(6) 定住自立圏構想 中心市宣言

伊賀市は、近畿圏と中部圏の結節点に位置するという地理的な特性を持ち、住民の生活機能を確保し、圏域の振興を図るための医療機能、教育、観光、商業機能、公共施設等によるサービス機能など一定の集積があり、定住自立圏を形成する中心市としての都市機能が確保されていることから、2015(平成27)年6月24日に「中心市宣言」を行いました。

宣言以降、南山城村、笠置町、山添村と連携を図り取り組みを進めています。空き家対策分野では、空き家バンク制度の連携を図り、行政ホームページにリンクを貼るなど広域的な連携を図っています。



(7) 従業・通学による人口移動の状況

2015（平成27）年の従業・通学による人口の移動状況では、昼間人口（103,405人）が夜間人口（90,581人）を上回る流入超過で、昼夜間人口比率は114%で、前回の2010年（104%）と比べて10%増加しています。

流出入が多い県内市町は、名張市、津市、亀山市の順で、県外では大阪府、奈良県、滋賀県、京都府が多くなっています。

流入人口 (人)				流出人口 (人)			
	総数	就業者	通学者		総数	就業者	通学者
県内	9,611	9,129	482	県内	5,204	4,238	966
1)名張市	7,801	7,413	388	1)名張市	3,275	2,717	558
2)津市	816	781	35	2)津市	952	740	212
3)亀山市	314	286	28	3)亀山市	325	298	27
他	680	649	31	他	680	483	197
(人)				(人)			
	総数	就業者	通学者		総数	就業者	通学者
県外	4,125	4,059	66	県外	3,647	2,871	776
1)奈良県	1,730	1,700	30	1)大阪府	1,129	796	333
2)滋賀県	925	922	3	2)滋賀県	1,009	939	70
3)京都府	636	636	0	3)奈良県	909	755	154
他	834	801	33	他	834	381	453

参考：2015(平成27)年国勢調査



3. 住まいの動き

(1) 住宅総数

2018(平成30)住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計結果(以下「住宅・土地統計調査」)から、伊賀市の空き家数は7,470戸となっており、住宅総数は40,680戸となっています。

(2) 65歳以上の住宅の所有の関係

住宅・土地統計調査によると、先述した住宅総数のうち、一人暮らし高齢者世帯が所有する住宅は、3,410戸で、高齢者夫婦の世帯が所有する住宅は4,370戸となっています。

高齢者が所有する住宅の住宅総数に占める割合は30%(7,780戸)を占めています。

また、65歳以上の世帯が所有する住宅で、子どもがいないと答えた世帯が3.0%(1,010戸)を占めています。

住宅所有の関係

(世帯数)

	持ち家	借家	総数	子がいる	子がない	不詳	総数
一人暮らし高齢者世帯(A)	2,730	680	3,410	2,360	520	530	3,410
高齢者夫婦の世帯(B)=①+②	3,900	470	4,370	3,220	490	660	4,370
①いずれか一方のみが65歳以上の夫婦	720	90	810	610	140	60	810
②夫婦とも65歳以上	3,180	380	3,560	2,600	350	610	3,560
合計	6,630	1,150	7,780	5,580	1,010	1,190	7,780

参考 2018(平成30)年住宅・土地統計調査

(3) 地域別の住宅戸数の推移(推計値)

地域別の住宅戸数の推計値の割合は、上野管内が約60%と最も多く、次に青山管内が約13%、伊賀管内が約11%、阿山管内が約10%、大山田管内が約5%、島ヶ原管内が約3%となっています。

住民自治協議会区域別 住宅戸数の推計(総数40,680戸)

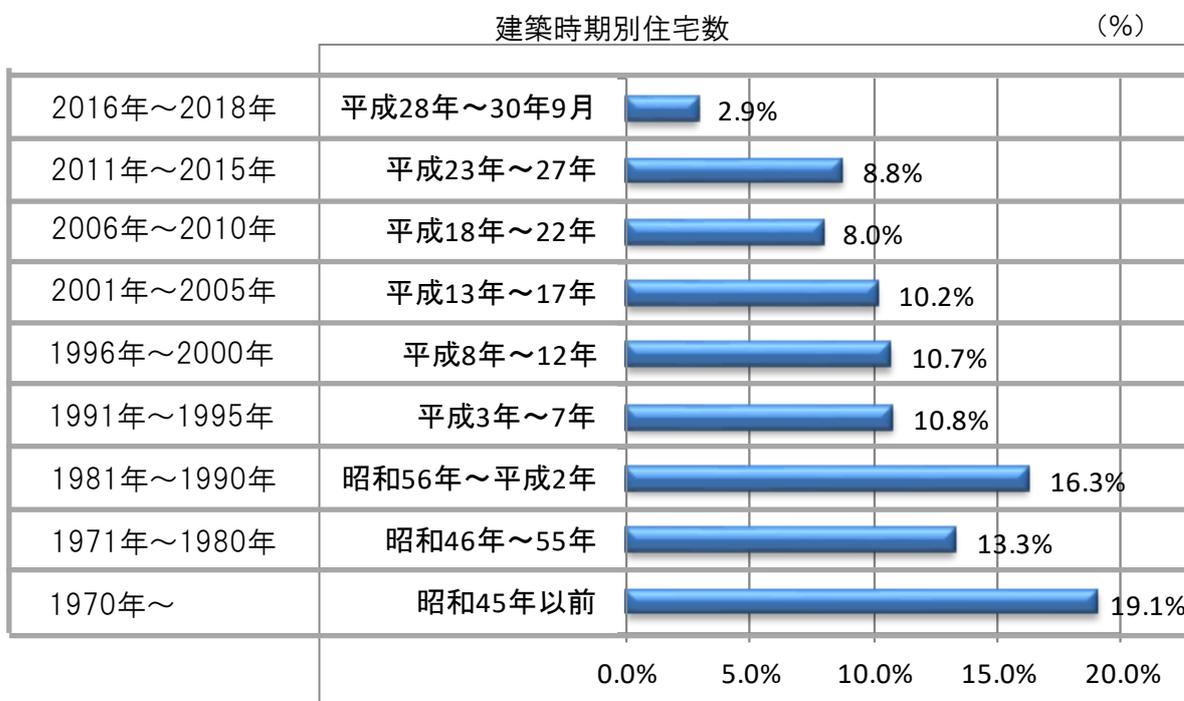
(戸数)

区域	自治協議会	住宅戸数	自治協議会	住宅戸数	自治協議会	住宅戸数		
上野	上野東部	3,636	上野	友生	960	阿山	河合	1,560
	上野西部	1,414		猪田	1,047		鞆田	946
	上野南部	1,695		依那古	1,050		玉瀧	991
	小田	910		比自岐	341		丸柱	406
	八幡町	94		神戸	1,313	大山田	山田	1,329
	久米	1,187		きじが台	403		布引	225
	花之木	584		古山	547		阿波	509
	長田	492		花垣	919	青山	阿保	1,459
	新居	1,802		ゆめが丘	1,161		上津	839
	三田	790		柘植	1,875		博要	278
	諏訪	405		西柘植	1,202		高尾	289
	府中	1,817		壬生野	1,479	矢持	387	
	中瀬	1,345		島ヶ原	1,093	桐ヶ丘	1,901	

※住宅・土地統計調査の住宅数をもとに平成30年6月改訂のゼンリン住宅地図から推計した住宅戸数です。
 ※上野青葉台・名阪青葉台は大宇治田と予野であるため花垣自治協に含む

(4)住宅の建て方・建築時期

伊賀市の住宅の建設時期は、概ね築50年以上の昭和45年以前に建設された住宅が19.1%、概ね築40年を経過する住宅が32.4%、概ね築30年以上経過する住宅が48.7%を占めています。



参考 住宅・土地統計調査

建築時期別住宅数の住宅の種類

(戸数)

	総数	住宅の種類	
		専用住宅	店舗その他の併用住宅
昭和35年以前	4,280	4,080	200
昭和36年～45年	2,030	1,960	70
昭和46年～55年	5,140	4,950	190
昭和56年～平成2年	4,860	4,730	130
平成3年～7年	3,900	3,810	90
平成8年～12年	3,390	3,300	90
平成13年～17年	3,480	3,450	30
平成18年～22年	2,550	2,530	20
平成23年～25年9月	1,110	1,090	20
不詳	3,140	3,080	60

参考 住宅・土地統計調査

(5)木造住宅の耐震化率の推移

2015(平成27)年度末では、34,282戸のうち耐震基準を満たす住宅は26,849戸、78.32%となっています。「1981(昭和56)年以前に建築された木造住宅戸数」は11,066戸、そのうち耐震基準を満たす住宅は2,771戸となっています。

徐々に老朽家屋の建替えや除却等によって耐震化率が向上している状況です。

木造住宅の耐震化率の推移 (戸数)

		2008(H20) 年度末	2013(H25) 年度末	2014(H26) 年度末	2015(H27) 年度末	
住宅総数		34,140	33,880	34,074	34,282	
耐震性のある住宅戸数(①+②)		24,876	26,165	26,505	26,849	
(耐震化率)		72.86%	77.23%	77.79%	78.32%	増加
昭和 56 年以降建築①		20,490	22,430	22,816	23,216	
昭和 55 年以前建築の住宅総数		13,650	11,450	11,258	11,066	
耐震性あり	木造住宅(※1)	3,102	2,808	2,794	2,771	
	木造以外の住宅(※2)	1,284	927	895	862	
	計②	4,386	3,735	3,689	3,633	
耐震性なし	木造住宅(※1)	8,858	7,422	7,287	7,161	
	木造以外の住宅(※2)	406	293	282	272	
	計	9,264	7,715	7,569	7,433	
	非耐震率	27.14%	22.77%	22.21%	21.68%	減少

※1 木造住宅とは、木造の戸建、長屋、共同住宅であり平成 25 年度末時点で 10,230 戸となります。

※2 木造以外の住宅とは、鉄骨、鉄筋コンクリート、その他の構造の戸建、長屋、共同住宅です。

(6)年間住宅供給数の推移

新設住宅の2002(平成14)年から2018(平成30)年における住宅建設戸数の推移を見ると2006(平成18)年と2008(平成20)年に800戸台と最も多く、借家供給の増加が影響しています。2009(平成21)年以降の新築着工戸数は全体で平均390戸で推移し、そのうち持ち家は平均230戸で推移し減少傾向となっています。

住宅建設戸数の推移 (戸数)



参考 伊賀市統計書

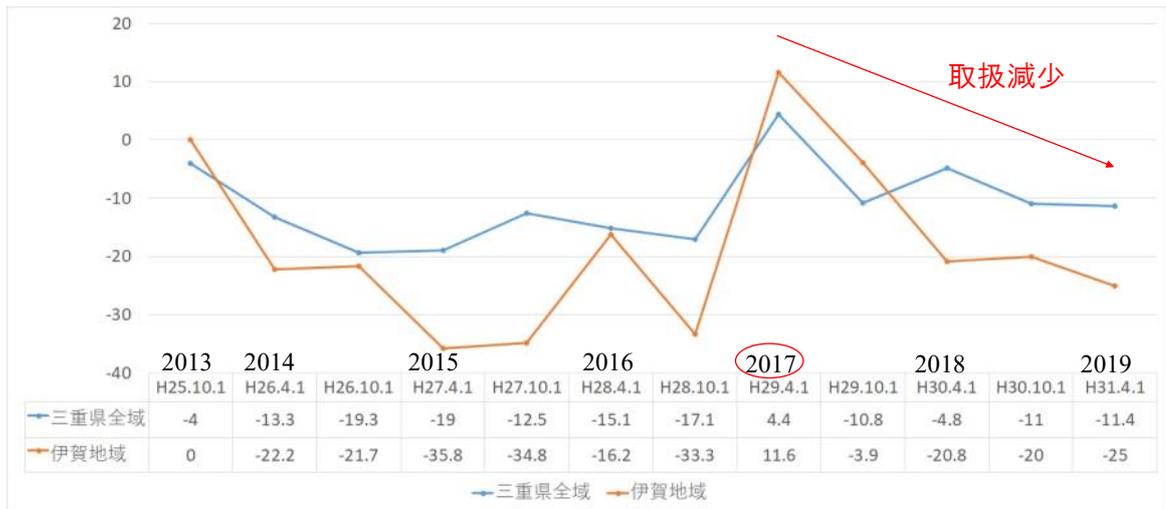
(7)不動産取引市場の動向

中古戸建物件取扱動向のDI値の推移では、伊賀地域は伊賀市だけではなく、名張市も含まれることから、伊賀市の動向としては捉えられないが、傾向としては、2013(平成25)年から2016(平成28)年までは緩やかな増加傾向にあり、2017(平成29)年には急上昇したものの、その後は、一転、減少に転じています。

地価動向DI値の推移では、三重県全体、伊賀地域全体が緩やかに上昇していることがわかります。

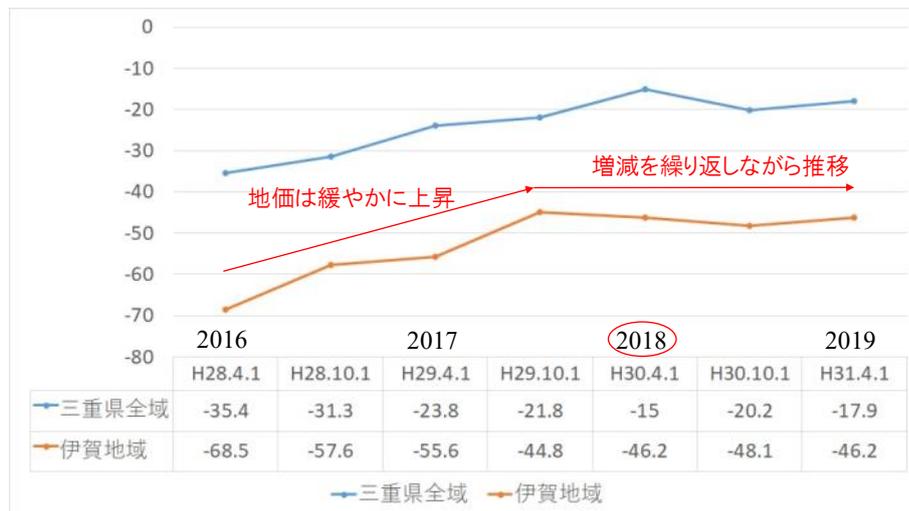
中古戸建物件取扱動向のDI値※の推移

(DI値)



地価動向のDI値※の推移

(DI値)



参考 三重県の地価と不動産市場の動向に関するアンケート調査結果
(公益社団法人三重県宅地建物取引業協会 一般社団法人三重県不動産鑑定士協会) 調査

DI調査: DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等に広く使われている指標です。

(8) 既存住宅流通市場の分析

① 既存住宅流通市場の供給状況の分析

住宅・土地統計調査によると2018(平成30)年10月現在、持ち家住宅総数31,960千戸の内、新築住宅の購入が7,334千戸(22.9%)、中古住宅を購入が4,739千戸(14.8%)、新築が9,652千戸、建替が5,429千戸(17.0%)、相続・贈与及びその他の計が4,804千戸(15.0%)となっています。

中古住宅を購入が4,739千戸(14.8%)のうち3大都市府県が1,372千戸(29.0%)を占めています。

住宅供給状況(中古住宅購入等)

(上段:住宅数/下段:割合)

	持家総数	新築の住宅を購入			中古住宅 を購入	新築(建て 替えを除く)	建て替え	相続・贈与	その他
		総数	公団・公社 など	民間					
2003	27,277,700	5,234,800	507,800	4,726,900	3,239,900	9,127,000	6,291,500	2,429,300	955,200
H15年	100/0%	19.1%	1.8%	17.3%	11.8%	33.4%	23.0%	8.9%	3.5%
2008	29,162,900	6,017,700	470,300	5,547,400	3,743,400	9,488,800	6,145,100	2,709,100	1,058,300
H20年	100/0%	20.6%	1.6%	19.0%	12.8%	32.5%	21.0%	9.2%	3.6%
2013	31,184,200	6,746,000	430,500	6,315,500	4,308,000	9,550,400	6,292,700	2,811,900	1,475,200
H25年	100/0%	21.6%	1.3%	20.2%	13.8%	30.6%	20.1%	9.0%	4.7%
2018	31,960,400	7,334,000	436,800	6,897,200	4,739,800	9,652,400	5,429,900	3,105,200	1,699,200
H30年	100/0%	22.9%	1.4%	21.6%	14.8%	30.2%	17.0%	9.7%	5.3%

資料:住宅・土地統計調査

中古住宅購入戸数と購入比率

(上段:住宅数/下段:割合)

	中古住宅を購入
2003	3,239,900
H15年	11.8%
2008	3,743,400
H20年	12.8%
2013	4,308,000
H25年	13.8%
2018	4,739,800
H30年	14.8%

資料:住宅・土地統計調査

三大都市府県の中古住宅建設年別住宅戸数

(上段:住宅数/下段:割合)

建築時期	3都市府県計	東京都	大阪府	愛知県
持ち家として取得した 中古住宅総数	1,372,500	631,900	534,000	206,600
	100.0%	46.0%	38.9%	15.1%
昭和45年以前	121,500	48,900	56,300	16,300
	100.0%	40.2%	46.3%	13.4%
昭和46年～昭和55年	357,800	158,700	150,200	48,900
	100.0%	44.4%	42.0%	13.7%
昭和56年～平成2年	336,300	148,600	133,800	53,900
	100.0%	44.2%	39.8%	16.0%
平成3年～平成12年	239,400	114,800	81,100	43,500
	100.0%	48.0%	33.9%	18.2%
平成13年～平成17年	109,800	57,800	36,400	15,600
	100.0%	52.6%	33.2%	14.2%
平成18年～平成22年	77,100	39,900	27,100	10,100
	100.0%	51.8%	35.1%	13.1%
平成23年～平成27年	46,000	24,300	15,000	6,700
	100.0%	52.8%	32.6%	14.6%
平成28年～平成30年9月	16,900	9,300	4,900	2,700
	100.0%	55.0%	29.0%	16.0%

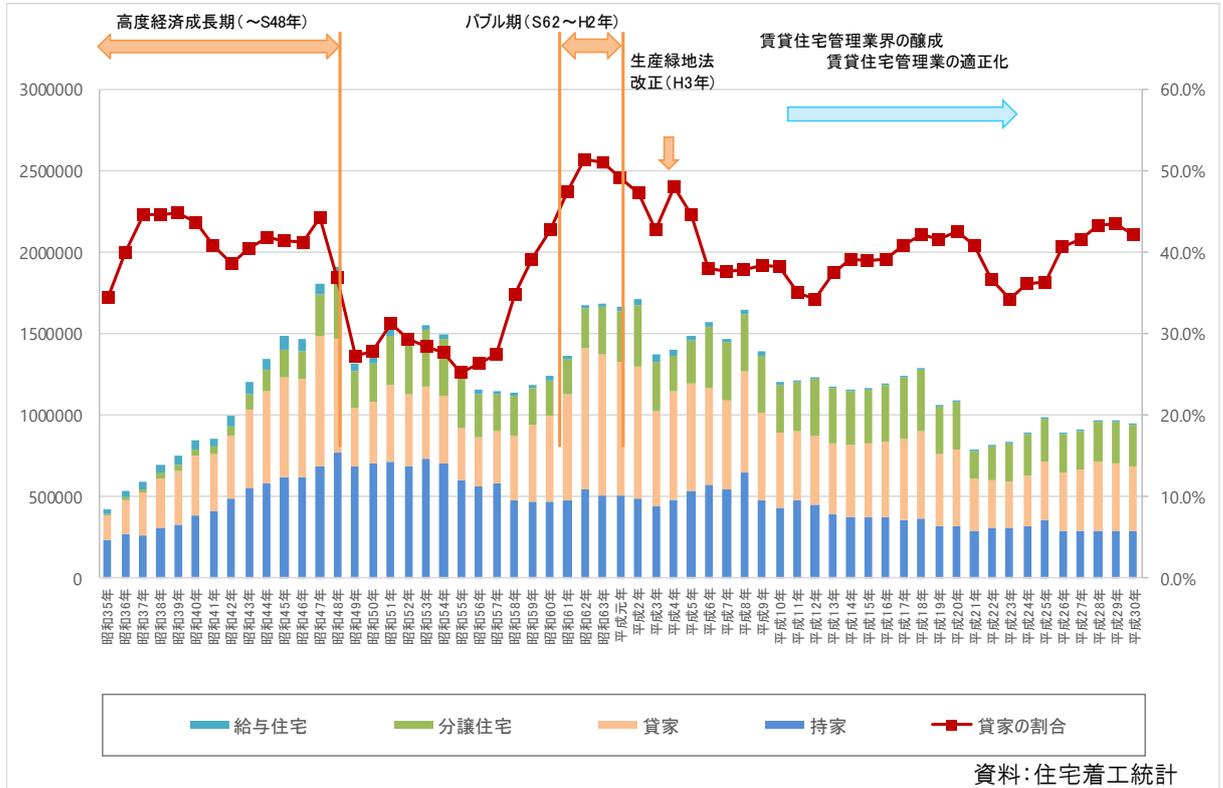
資料:住宅・土地統計調査

空き家対策の現状と展開

また、全国の利用関係別供給戸数をみると2014(平成26)年～2018(平成30)年は40%台を維持しています。三重県の賃貸住宅の空き家率は22.3%で、全国平均の18.5%を上回っています。

利用関係別住宅供給戸数の推移

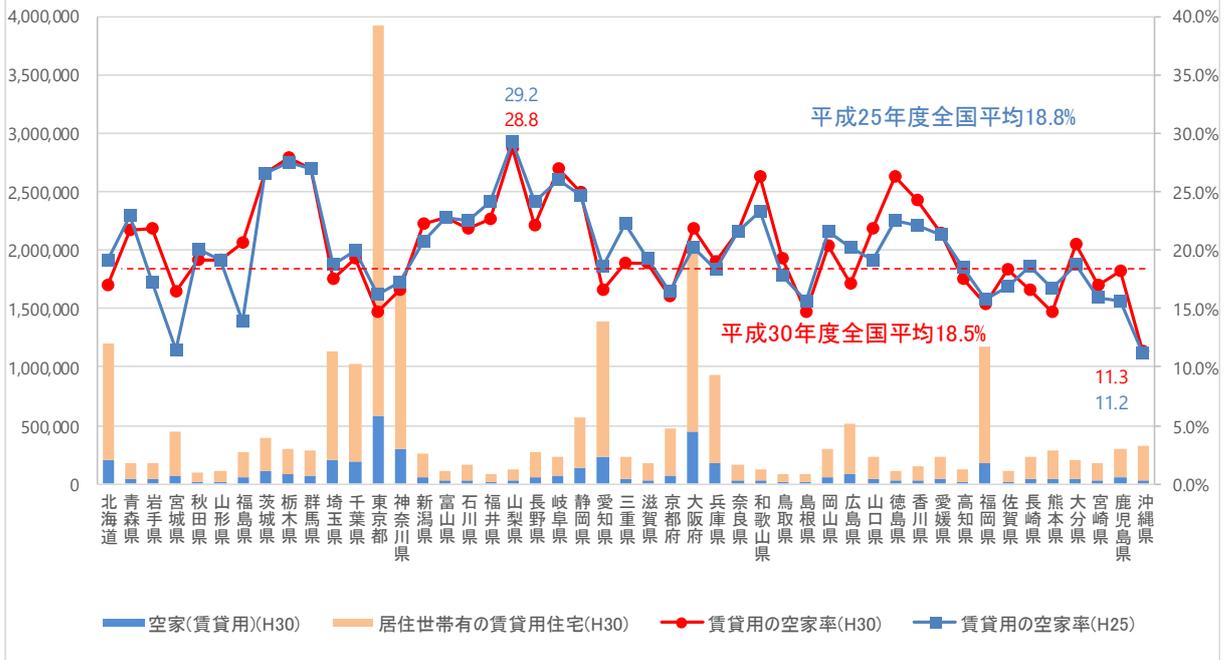
(戸数/貸家率)



賃貸住宅市場の空き家実態

(住宅数)

(空き家率)



4. 土地利用

(1) 伊賀市立地適正化計画

2014（平成26）年の都市再生特別措置法の改正により、市町村が策定することが可能となった住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策等について記載する計画であり、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるもので、伊賀市都市マスタープランの目指すべき目的や内容と類似する計画です。

このため、伊賀市では両制度の特徴に配慮しながら一体的に運用することが、将来都市構造「多核連携型都市構成」の実現に効果があると判断し、立地適正化計画を、2018（平成30）年3月に策定しました。

(2) 土地利用状況

伊賀市は、森林が62%を占める一方で、農用地が14%、宅地が5%となっており、可住地面積は211.31km²と、総面積に占める割合は、38%となっており、中心市街地は1.4km²となっています。

伊賀市の土地利用

(単位：km²)

農用地	80,10	森林	345,22
原野	0	水面/水路	11,85
道路	24,71	宅地	28,21
その他	68,08	総面積	558,17

資料：伊賀市統計書

(3) 伊賀市の適正な土地利用に関する条例

2018（平成30年）4月2日から、「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」が施行され、これまでの上野、伊賀、阿山、青山の4つの都市計画区域を一つに合わせて、また、上野都市計画区域の区域区分（線引き）を廃止し、伊賀市全域を対象に、開発や建築に係る新たな土地利用ルールとして、都市計画法で定められていた市街化区域や市街化調整区域は廃止されましたが、用途地域は現行のまま継続されています。

また、これまで、都市計画区域外であった、伊賀と阿山、青山の一部と島ヶ原、大山田全域についても土地利用条例の対象となり、条例に基づく届出や許可が必要となります。

そのため、基本区域が9つに分けられたことで、居住可能区域や商業・業務可能区域、宿泊・遊戯施設・工場など可能区域に一定の制限が設けられています。

基本区域ごとに立地可能な施設が定められ、条例の対象となる建築開発事業対象か否かで、土地利用用途の適合性基準に基づき、条例に定める手続きを行う必要があります。対象外であれば、従来の建築・開発手続きが可能となります。

5. 立地適正化計画

(1) 伊賀市立地適正化計画

立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正（2014（平成26）年8月施行）により市町村が策定できることになった計画であり、その制度創設の目的は以下のとおりです。

立地適正化計画制度創設の目的（「立地適正化計画」より抜粋）

コンパクトシティに関して、市町村マスタープランに位置づけている都市は増えています。一方で、多くの都市ではコンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的で、具体的な施策として何をどう取り組むのかという具体的な施策まで作成している都市は少なくないのが現状です。

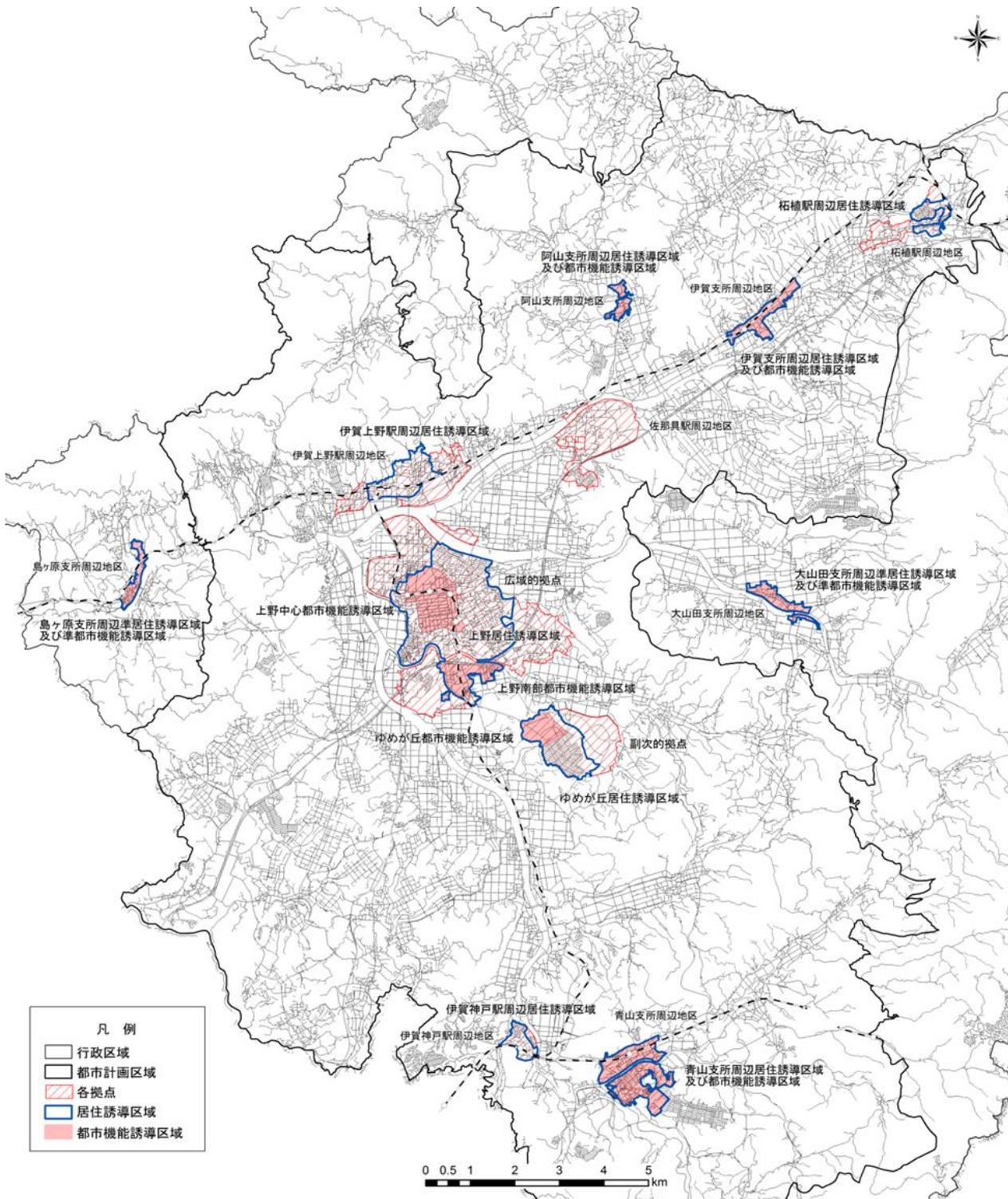
そこでより具体的な施策を推進するため、2014（平成26）年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティに向けた取組を推進しようとしているものです。

立地適正化計画には、法で概ね以下の事項を記載することとされています。

- 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域
- 居住誘導区域に居住を誘導するための市町村の施策
- 都市機能誘導区域
- 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設
- 都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を誘導するための市町村の施策
- 都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業等

伊賀市の立地適正化計画で定めた、地域ごとの誘導区域が地図に明記されています。誘導区域の種類を区分すると4つに分けられ、「**都市機能誘導区域**（上野中心、上野南部、ゆめが丘、青山、阿山、伊賀）」、「**準都市機能誘導区域**（島ヶ原、大山田（都市計画区域外であるため法定外）」、「**居住誘導区域**（上野、ゆめが丘、青山支所周辺、阿山支所周辺、伊賀支所周辺、伊賀上野駅周辺、柘植駅周辺、伊賀神戸駅周辺）」、「**準居住誘導区域**（島ヶ原支所、大山田支所（都市計画区域外であるため法定外）」に分けられています。

伊賀市立地適正化計画における各誘導区域



条例手続きの対象となる建築開発事業

- ・ 建築物の新築・増築・改築・移転（住宅の新築、工場の増築、店舗の改築など）
- ・ 工作物の新設・増設・改設・移転（煙突の新設、高架水槽の新設など）
- ・ 建築物の用途の変更（住宅を店舗に変えるなど）
- ・ 土地の区画形質の変更（住宅用地、市民農園、墓地・墓園用地、資材置き場、駐車場用地、洗車場用地などの造成など）

基本区域ごとに立地可能な施設を右表のように定められています。なお、右端記載の特定開発事業とは、別途地域及び行政により個別に協議しながら、地域に適した土地利用に柔軟に対応する事業です。居住の戸建住宅は、工業用地区域、幹線道路沿道区域、保全区域以外で建築可となっています。集合住宅は、拠点区域以外（用途地域無の広域的拠点除く。）での建築は特定開発事業としてしか建築できません。保全区域は、農家・分家住宅以外は立地不可ですが、特定開発事業として宿泊施設や農業体験施設や農産物販売所等の交流活性化施設の立地を地域と協議しながら柔軟に対応する方針となります。なお、既存の建築物については、同じ用途であれば基本1.5倍まで敷地及び延床面積の拡張が可能となります。

基本区域ごとの立地可能施設の概要

基本区域	居住	商業・業務	その他	特定開発事業概要	
①②③ 拠点区域で用途地域有	用途地域の基準による			対象建築開発事業無	
用途地域無	①広域的拠点	○農家住宅 ○分家住宅 ○戸建住宅	○制限無 (ただし、店舗・飲食店等は、10,000㎡以下)	○宿泊施設 ○遊戯施設 ○劇場・映画館等 ×キャバレー・個室付浴場等 ×工場	▲居住を主にする社会福祉施設 (入所定員29人以下)
	③地域拠点等の拠点	○農家住宅 ○分家住宅 ○戸建住宅 ○集合住宅 (高さ10m以下)	○店舗・飲食店・事務所 (当該用途が2階以下かつ床面積の合計1,500㎡以下) ○自動車販売店舗(作業所の床面積の合計50㎡以下)	×遊戯・風俗施設 (パチンコ屋・カラオケボックス等含む) ×工場	▲集合住宅(高さ10m超)
④工業用地区域	×立地不可	×商業施設立地不可 ○工場に併設する事務所・研究施設	○工場・倉庫・ガソリンスタンド等	▲集合住宅(寄宿舎、寮に限る)	
⑤服部・西明寺沿道区域	○農家住宅 ○分家住宅 ○戸建住宅 (開発面積1,000㎡未満)	○店舗・飲食店・事務所 (当該用途が2階以下かつ床面積の合計1,500㎡以下) ○自動車販売店舗 (作業所の床面積の合計50㎡以下)	○自動車修理工場 ○ガソリンスタンド ○倉庫業の倉庫 ×宿泊施設 ×遊戯・風俗施設 (パチンコ屋・カラオケボックス等含む) ×工場	▲戸建住宅 (開発面積5,000㎡以下) ▲集合住宅(高さ10m以下かつ戸数20戸以下) ▲居住を主にする社会福祉施設 (入所定員29人以下) ▲交流活性化施設	
⑥既存集落及びその周辺区域	○農家住宅 ○分家住宅 ○戸建住宅 (開発面積1,000㎡未満)	○店舗・飲食店等 (床面積の合計220㎡以下)	○交流活性化施設	▲戸建住宅 (開発面積5,000㎡以下) ▲集合住宅(高さ10m以下かつ戸数20戸以下) ▲居住を主にする社会福祉施設 (入所定員29人以下) ▲事務所 (床面積の合計220㎡以下) ▲農林漁業体験民宿等	
⑦郊外住宅団地区域	○農家住宅 ○分家住宅 ○戸建住宅 ※高さ10m超は特定開発事業	○店舗・飲食店等 (床面積の合計220㎡以下)		▲集合住宅(高さ10m以下かつ戸数20戸以下) ▲居住を主にする社会福祉施設 (入所定員29人以下) ▲事務所 (床面積の合計220㎡以下)	
⑧幹線道路沿道区域	幹線道路	○農家住宅 ○分家住宅	×立地不可	○工場・倉庫・ガソリンスタンド等	▲店舗・飲食店等 (床面積の合計220㎡以下) ▲ドライブイン ▲事務所(※1) ▲交流活性化施設 ▲ボウリング場等、パチンコ屋等
	沿道サービス道路	○農家住宅 ○分家住宅	×立地不可	○自動車修理工場 ○ガソリンスタンド ○倉庫業の倉庫	
⑨保全区域	○農家住宅 ○分家住宅	×立地不可		▲宿泊施設 ▲交流活性化施設	

※1:沿道サービス道路における事務所の特定開発事業基準は、当該用途が2階以下かつ床面積の合計1,500㎡以下

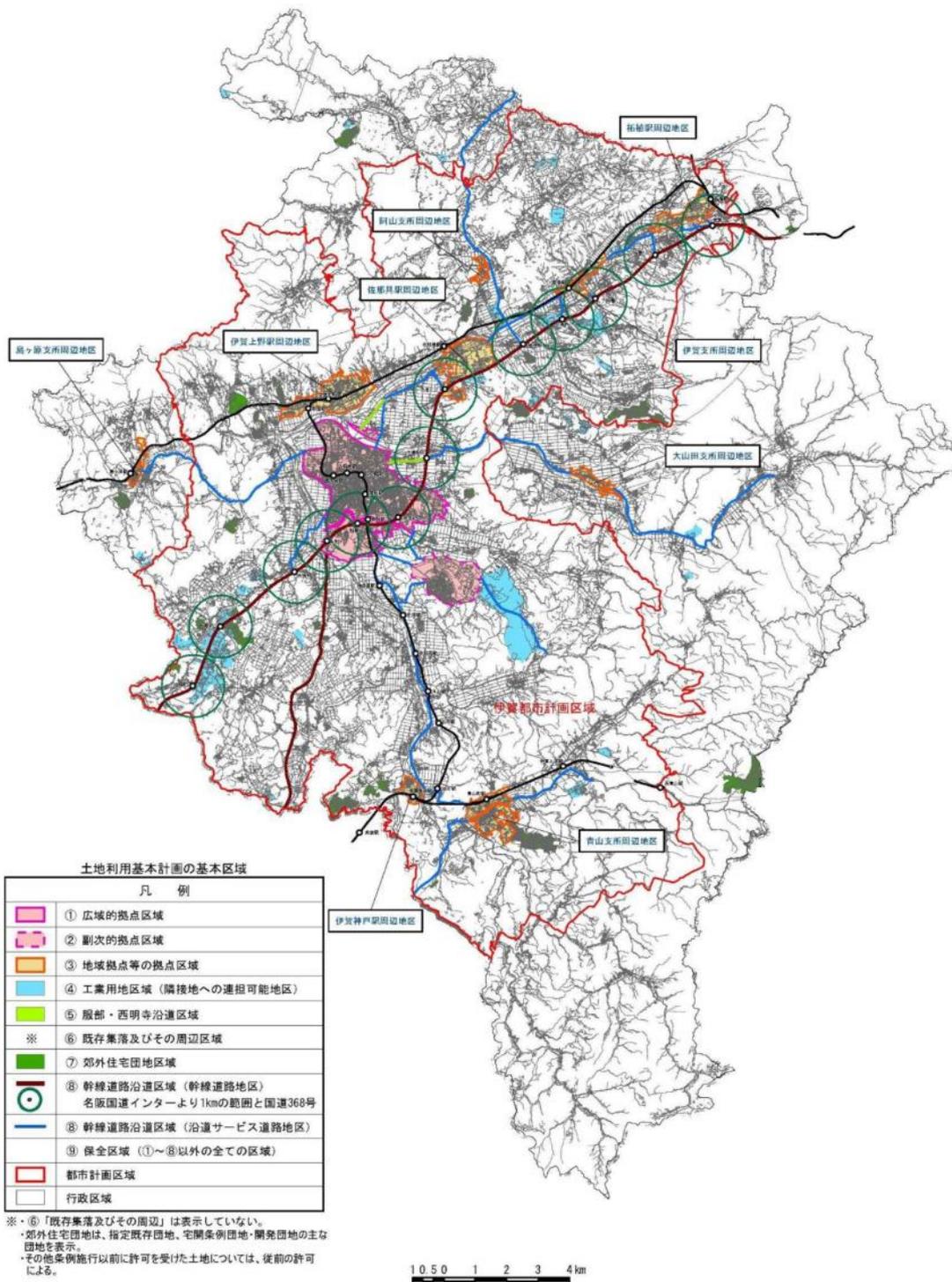
空き家対策の現状と展開

建築開発事業の基準一覧表（特定開発事業の認定概要等を含む）

施設分類	建築物用途等	基本区域											備考 (法は都市計画法をいう)	特定開発事業の認定概要等	
		①広域的拠点区域		②副次的拠点区域	③地域の拠点		④工業用地区域	⑤服部・西明寺沿道区域	⑥既存集落及びその周辺区域	⑦郊外住宅団地区域	⑧幹線道路沿道区域				⑨保全区域
		用途地域有	用途地域無		用途地域有	用途地域無					幹線道路	沿道サ			
居住	農家住宅・分家住宅	用	○	用	用	○	×	○	○	○	○	○	○		
	上記以外の戸建住宅※1													※1：週末居住のためのセカンドハウス含む	(▲)⑤⑥区域における基準 ・開発面積5,000㎡以下の建築開発事業 ・⑤区域内、⑥は区域外又は隣接地 (▲)⑦における基準 ・高さを10mを超える建築開発事業
	兼用住宅(第1種低層住居専用地域内で建築可能なもの)	用	○	用	用	○	×	○	○	○	×	×	×	※2：開発面積1,000㎡未満 ※3：高さ10m以下	
	集合住宅(高さ10m以下)	用	×	用	用	○	▲	▲	▲	▲	×	×	×	※4：寄宿舎、寮に限る(戸数制限なし)	
	集合住宅(高さ10m超)	用	×	用	用	▲	▲	×	×	×	×	×	×		
居住を主にする社会福祉施設※5	用	▲	用	用	○	×	▲	▲	▲	×	×	×	※5：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等		
宿泊	ホテル・旅館※6	用	○	用	用	○	×	×	×	×	×	×	▲	※6：モーテル等類似施設除く	▲保全区域に立地することの必要性が十分理解でき、自然環境や景観に配慮されたもの
	農林漁業体験民宿等※7	用	○	用	用	○	×	×	▲	×	×	×	▲	※7：農家民宿等で、農山漁村余暇法に規定するもの	
商業・業務	自動車販売店舗	用	○	用	用	○	×	○	×	×	×	×	×	※8：作業場の床面積合計50㎡以下	▲法34条9号の基準に適合
	ドライブイン※9	用	○	用	用	○	×	○	×	×	▲	▲	×	※9：法34条9号に適合	
	上記以外の店舗・飲食店等(別途建築物用途等に定めのあるものは除く)	用	○	用	用	○	×	○	○	○	▲	▲	×	※10：当該用途の床面積合計10,000㎡以下 ※11：当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下 ※12：法34条1号に適合(床面積合計220㎡以下)	
	事務所	用	○	用	用	○	○	○	▲	▲	▲	▲	×	※13：当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下 ※14：床面積合計220㎡以下	
遊戯・風俗	ボウリング場等※15	用	○	用	用	×	×	×	×	×	▲	▲	×	※15：スケート場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所で、周辺の生活環境への影響を考慮したもの
	パチンコ屋等※16	用	○	用	用	×	×	×	×	×	▲	▲	×	※16：麻雀屋・射的場等	
	カラオケボックス等	用	○	用	用	×	×	×	×	×	×	×	×		
	キャバレー・個室付浴場等	用	×	用	用	×	×	×	×	×	×	×	×		
工場・倉庫等	劇場・映画館等	用	○	用	用	×	×	×	×	×	×	×	×		
	自動車修理工場	用	○	用	用	○	×	○	○	×	○	○	×	※17：作業場面積50㎡以下 ※18：法34条1号に適合(作業場床面積合計150㎡以下)	
	危険性や環境悪化のおそれ非常に少なく、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場※19	用	○	用	用	○	×	×	▲	▲	×	×	×	※19：第1種住居地域で建築可能なもの	▲当該場所以外に適切な場所がない場合
	上記以外の工場	用	×	用	用	×	○	×	×	×	○	▲	▲		▲法34条4号及び7号の基準に適合
	倉庫業を営まない倉庫	用	○	用	用	○	○	×	×	×	○	×	×	※20：当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下	
	倉庫業倉庫	用	○	用	用	×	○	○	×	×	○	○	×		
	自動車庫(付属車庫除く)	用	○	用	用	○	○	×	×	×	×	×	×	※21：2階以下かつ床面積合計300㎡以下	
ガソリンスタンド※22	用	○	用	用	○	○	○	×	×	○	○	×	※22：法34条9号に適合		
公共・公益	危険物の貯蔵・処理施設	用	×	用	用	×	×	×	×	×	×	×	×		
	幼稚園、小・中・高等学校	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲		▲目的とする機能を果たす上で適切な場所
	大学、高等専門学校等	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲		
	図書館等	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲		
	神社、寺院、教会等	用	○	用	用	○	○	○	○	○	○	○	○	※④～⑨は、三重県提案基準6により運用	
	社会福祉施設※23	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲	※23：※5の社会福祉施設除く	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所
	病院※24	用	×	用	用	×	×	×	×	×	×	×	×	※24：病床数20以上	
診療所※25	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	×	×	×	※25：病床数19以下	▲地域の利用に供するもの	
公民館、集会所※26	用	○	用	用	○	×	▲	○	○	▲	▲	▲	※26：近隣住民を対象とした集会所等に限る	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所	
交番、郵便局等	用	○	用	用	○	×	▲	○	○	▲	▲	▲			
農林漁業関連	畜舎※27	用	×	用	用	×	×	×	▲	×	▲	▲	▲	※27：付属建築物で床面積合計15㎡以下は除く	▲当該場所以外に適切な場所がない場合
	堆肥舎※27	用	×	用	用	×	×	×	▲	×	▲	▲	▲		
	交流活性化施設※28	用	○	用	用	○	×	▲	○	×	▲	▲	▲	※28：農業体験施設や農産物販売所等	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所で、地域活性化に寄与するもの
区域重複の際の優先順位	①～③拠点区域														拠点区域は全てに優先(重複は幹線道路1kmの円内のみ)
	④工業用地区域							↑	↑	↑					工業用地区域が優先するのは、幹線道路沿道区域と保全区域
	⑤服部・西明寺沿道区域														重複する区域に対しては、全て服部・西明寺沿道区域が優先
	⑥既存集落及びその周辺区域														服部・西明寺沿道区域と重複する場合以外は、既存集落及びその周辺区域が優先
	⑦郊外住宅団地区域														服部・西明寺沿道、既存集落及びその周辺区域以外は、郊外住宅団地区域優先
	⑧幹線道路沿道区域														重複する区域で、幹線道路沿道区域が優先するのは保全区域のみ
⑨保全区域														保全区域に対しては、重複する区域が全て優先	

基本区域の概要図（土地利用基本計画）

基本区域の概要図（土地利用基本計画）



第3節 空き家対策の現状と課題

1. 住宅の現状と空き家の現状

(1) 全国の住宅事情

総住宅数は、62,407千戸、総世帯数は54,001千世帯となっており、2013(平成25)年と比べ、総住宅数は1,779千戸(2.9%)増、総世帯数は1,549千世帯(3.0%)増となっています。

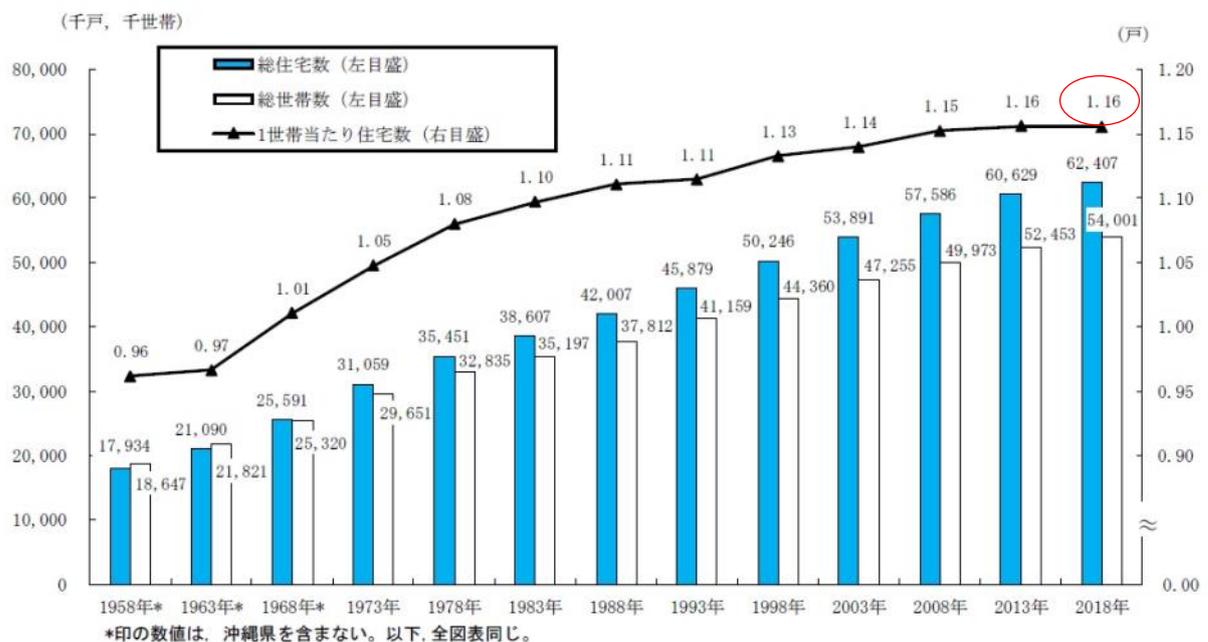
総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、1963(昭和38)年までは総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、1968(昭和43)年に逆転し、その後は総住宅数が総世帯数を上回っています。

1世帯当たりの住宅数も上昇傾向にあります。近年はその傾向が緩やかになってきており、2018(平成30)年は1.16戸と、2013(平成25)年と同水準となっています。

一方で、日本の世帯数は2020(令和2)年から減少することが予測され、将来的には、住宅の飽和供給といった常態となり、新設住宅と不要住宅の増加と人口減少、世帯減少に伴って空き家の増加と不動産業界の経営に悪影響が懸念されます。

そのため、不要住宅の解体などによる、適切な対応を求める必要があります。

総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移



引用 平成30年住宅・土地統計調査

(2) 全国の空き家の状況

2018(平成30)年の土地・住宅統計調査の空き家数は8,489千戸(空き家率13.6%)で2013(平成25)年の調査と比較して0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

空き家の内訳をみると、「賃貸・売却用の住宅」が4,620千戸(54.4%)、別荘などの「二次的住宅」が381千戸(0.5%)、「その他の住宅」が3,487千戸(41.1%)となっており、2013(平成25)年と比較すると、「二次的住宅」が減少し、それ以外の「賃貸・売却用の住宅」、「その他の住宅」が増加し、過去最高となっています。

(注) 空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空き家で、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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。



引用 平成30年住宅・土地統計調査

(3) 空家法施行当時の空き家率予測と実績の乖離

2015(平成27)年に(株)野村総合研究所が試算した空き家の推移と未来予想では、「住宅の除却・減築などが進まない場合」を想定した予測値では、2033年の空き家数は、21,466千戸と空き家率が30.2%と予測され、2018年(平成30)年の予測は10,759千戸となり、2019(令和元)年に同研究所からの出された報告書から、実測値8,460千戸の値を比較すると、1,800千戸少ない結果が示されています。

同研究所が2015(平成27)年に試算した際に、空き家対策が行われない場合を想定したものであって、全国で行われている空き家対策の効果が表れていると同研究所は評価しています。

新設住宅着工戸数に占める除却戸数の割合(除却率)の推移の表では、2008(平成20)年まで減少していた除却戸数が、2013(平成25)年には増加しています。年号が平成に入り、空き家問題が全国でクローズアップされた頃と一致しており、全国の自治体で独自の空き家の適正管理条例が施行されるなど、伊賀市においても、2013(平成25)年4月から「伊賀市空き家の適正管理に関する条例」を施行し、空き家対策がスタートした時期でもあります。

こうした空き家問題の解決に向けた取り組みが広がりを見せ、空き家所有者の意識が少しずつ改善され除却戸数が伸び、適正管理への意識が徐々に浸透してきたことが考察できます。

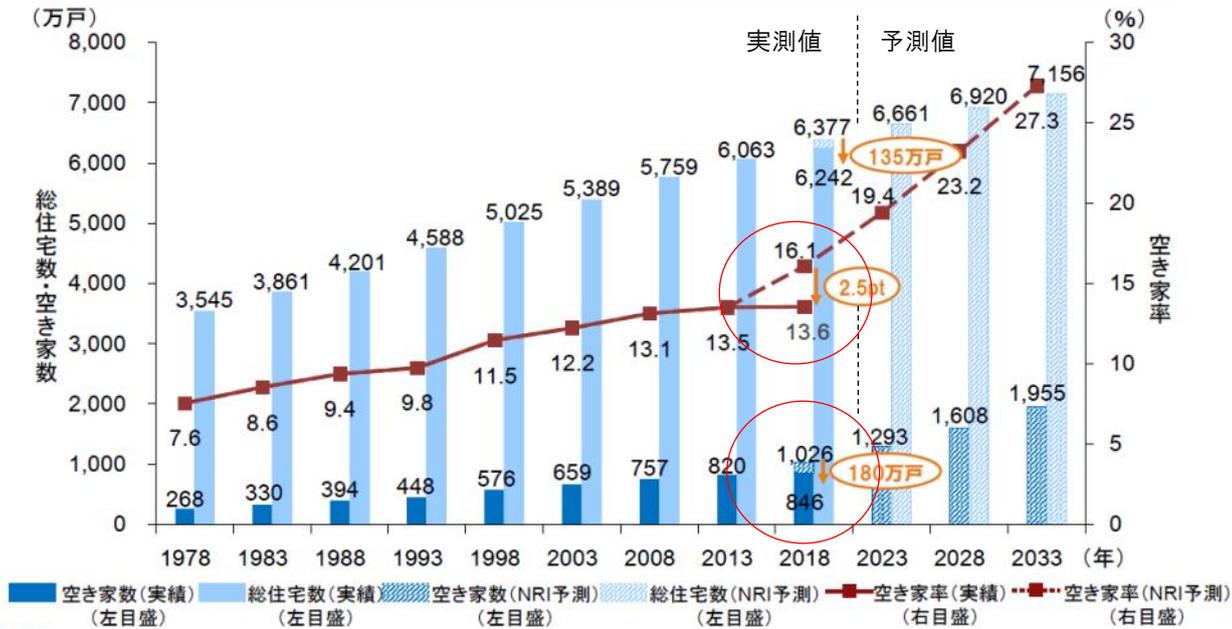
空き家数及び空き家率の推移と未来予想(2015(平成27)年度)



出典 (株)野村総合研究所2030年の住宅市場と課題2015(平成27)年度版

注) (株)野村総合研究所の2030年の住宅市場と課題は毎年試算されています。2015(平成27)年のデータ用的是、空家法施行時の空き家率予測との比較のために用いています。

総住宅数・空き家数・空き家率の実績と予測の乖離(2019(令和元)年度)

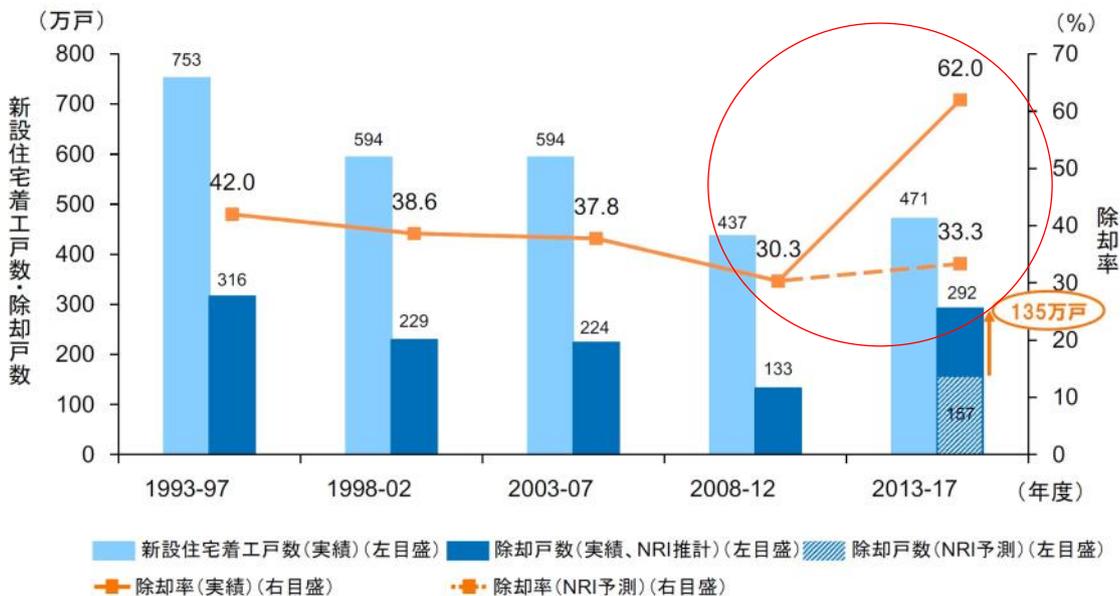


出典 (株)野村総合研究所2030年の住宅市場と課題2019(令和元)年度版

注(株)野村総合研究所の2030年の住宅市場と課題は毎年試算されています。2019(令和元)年のデータ用いたのは、空家法施行時の予測とのこれまでの実績との比較するために用いています。

(株)野村総合研究所の予測値が、乖離していたことによる原因分析では、新設住宅着工戸数に対する除却戸数の割合(除却率)は過去一定の傾向で推移し、2013(平成25)年から2017(平成29)年間の除去率が292万戸(62.0%)と前回調査と比較して31.7ポイントと大幅に上昇し、予測値よりも135万戸多いことが判ります。

新設住宅着工戸数に占める除却戸数の割合(除却率)の推移



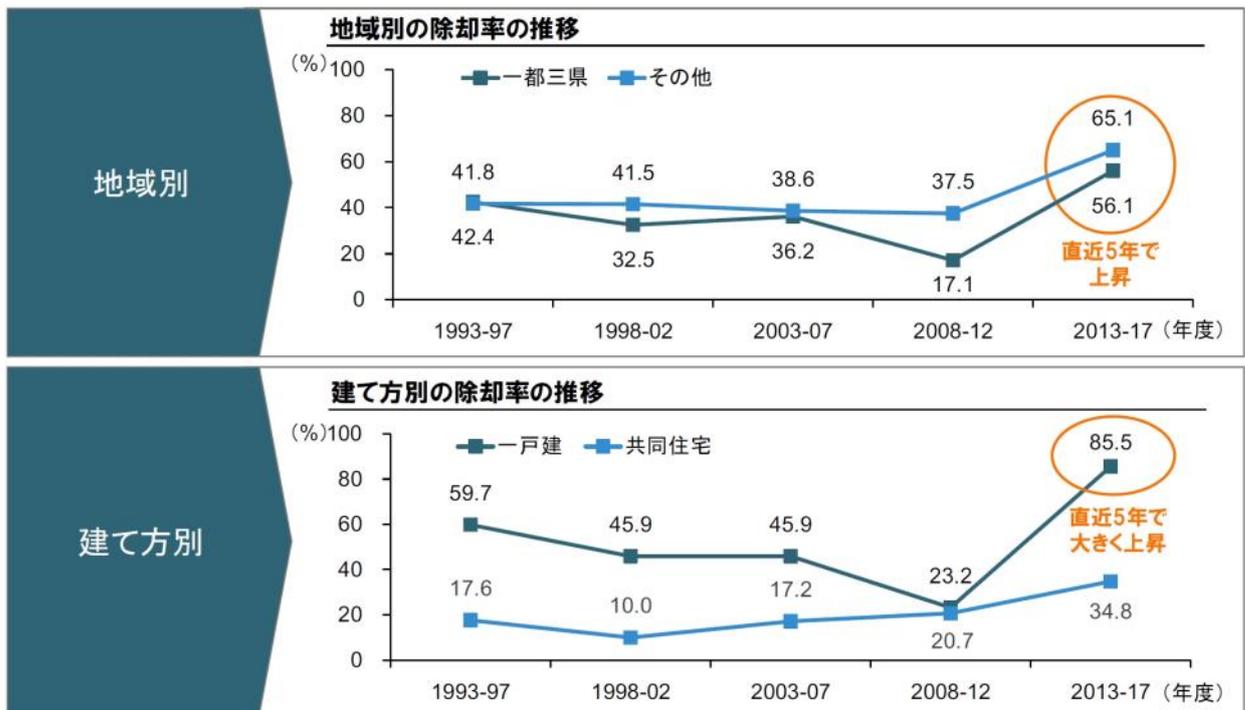
出典 野村総合研究所2030年の住宅市場と課題2019(令和元)年度版

(4) 除却率を反映した空き家率のシュミレーション

地域別の除去率の推移では、一都三県とその他都道府県の除去率はいずれも直近5年で上昇しており、地域による明確な差はみられないものの、建て方別では一戸建ての除去率が直近5年間で大きく上昇しています。

前項でも述べたように、空き家問題が顕著化し始めた昭和から平成に移り変わって以降、都市部への人口集中による、地方都市の空き家問題が都市部よりも先行して顕著化したことで、地方都市の空き家対策は、個人の財産から公共的福祉の保護へと舵を切り、そこに、メディアなどに取り上げられた空き家の実態などが後押しとなり、空き家の適正管理が浸透し始めたと考えられます。

特に戸建住宅は、個人の財産として、放置することで、劣化が酷いものは周辺的生活環境や景観、防犯の悪化など、地域をあげて所有悪を掲げる風潮が生まれ、それに行政が巻き込まれる形で全国で空き家の適正管理条例が次々と施行され、バブル期は財産であったものが、バブル崩壊後は「負」動産となり、資産を生まない負の遺産となった経緯があります。

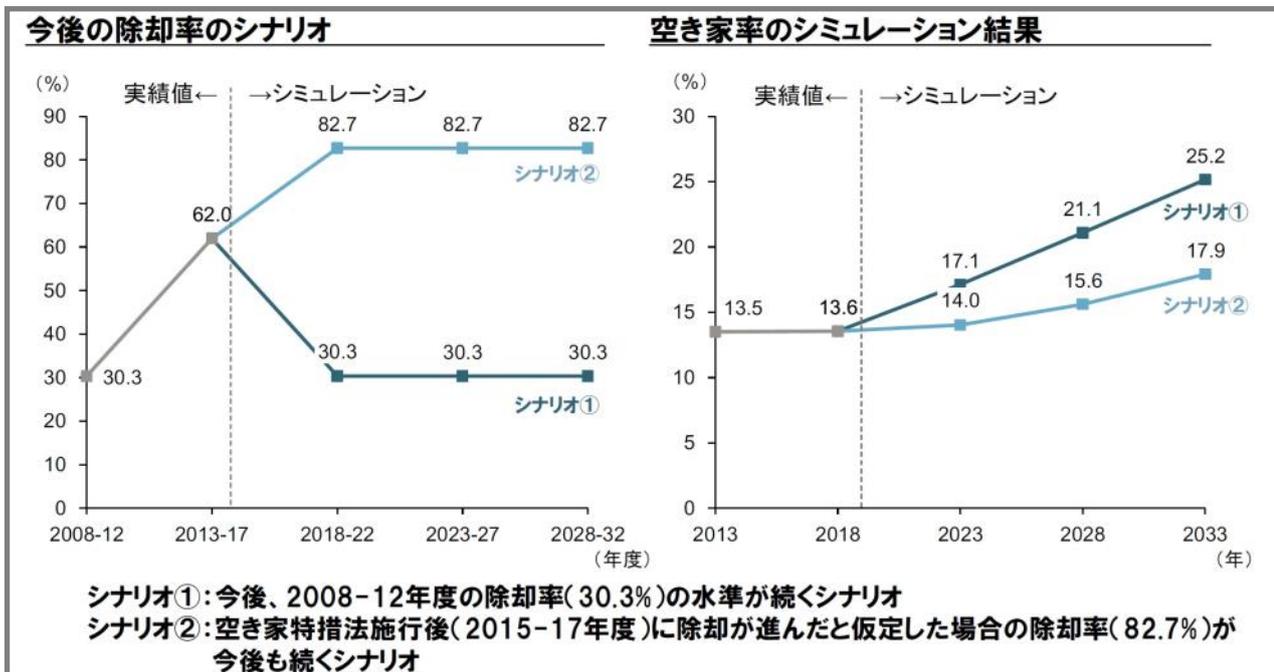


出典 野村総合研究所2030年の住宅市場と課題2019(令和元)年度版

今後の除去率のシナリオと空き家率のシミュレーションでは、除去率が2008(平成20)年度から2012(平成24)年度の水準に戻る場合、2033年の空き家率は25.2%に上昇し、空家法施行後の除去率の水準が継続する場合でも、空き家率は17.9%に上昇するとのシミュレーション結果が示されています。

さらに、(株)野村総合研究所の考察では、住宅・土地統計調査による除却戸数が大幅に上昇した因果関係の解明には至っていませんが、「2015(平成27)年の空家法の施行や税制改正により、空き家問題に対する社会的関心が高まり、空き家や廃屋等の除却、非住宅への用途転換が進んだと考えられる。」と考察しています。

同研究所が考察した内容を検証した結果、伊賀市においても同様の傾向が見られ、空き家の除却が進んだ要因であると考えられる。一方で、地方移住ブームの煽りを受け、伊賀流空き家バンクが好調であったことと、民間での中古不動産流通も一定の成果を挙げたことで、一層の除却と利活用による資産活用が進んだことが挙げられます。



出典 野村総合研究所2030年の住宅市場と課題2019(令和元)年度版

2. 伊賀市の空き家の実態

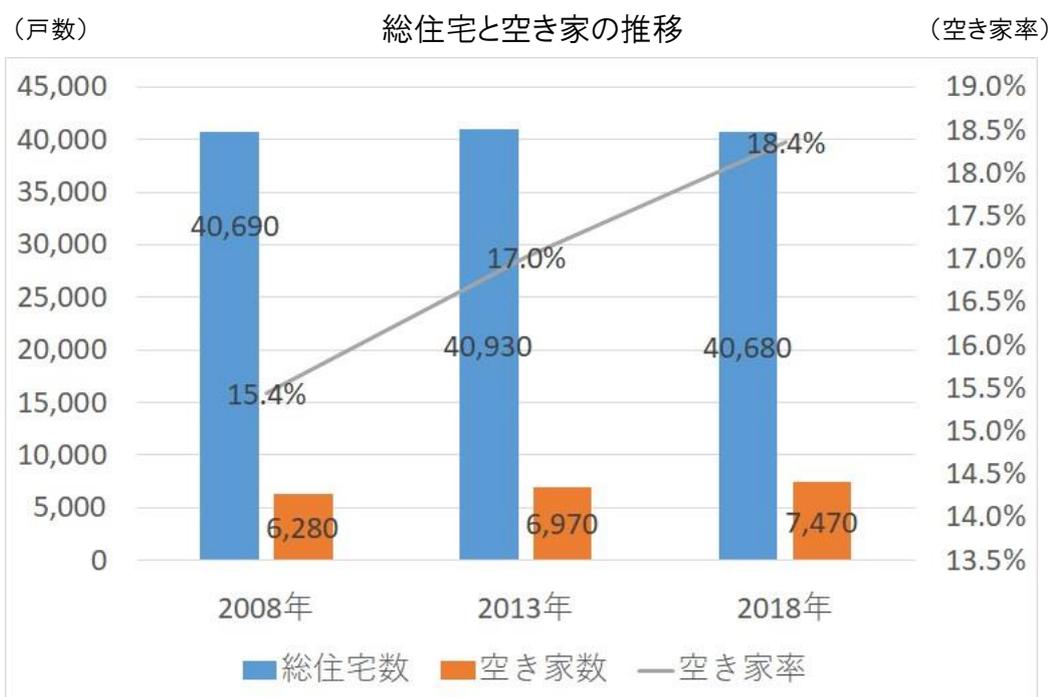
(1) 住宅・土地統計調査における空き家の推移

「2018(平成30)年住宅・土地統計調査」によると、伊賀市の住宅総数は40,680戸となっています。

一方、住宅に居住している世帯が33,120世帯となっており、住宅が量的に充足しています。このうち空き家は7,470戸であり、伊賀市の総住宅数に占める割合は18.4%となっています。

ここでいう空き家の定義は、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅としています。

そのため、空家法では対象外となっている、長屋建ての3戸長屋で1戸でも居住しているものも含まれています。また、共同住宅の空き室も同様に含まれています。



参考 2018(平成30)年住宅・土地統計調査

(2) 空き家の実数の推移

伊賀市の空き家総数は、2020(令和元)年3月末時点で2,052戸、統計開始から443戸減少しています。空き家総数のうち、特定空家等に対する措置指導を行っている棟数は130棟となっています。

空き家率は、2016(平成28)年の計画策定時には7.6%(全国5.2%:その他住宅の空き家率)で、2020(令和元)年3月末時点で5.0%(全国4.1%)と2.6ポイント減少しています。

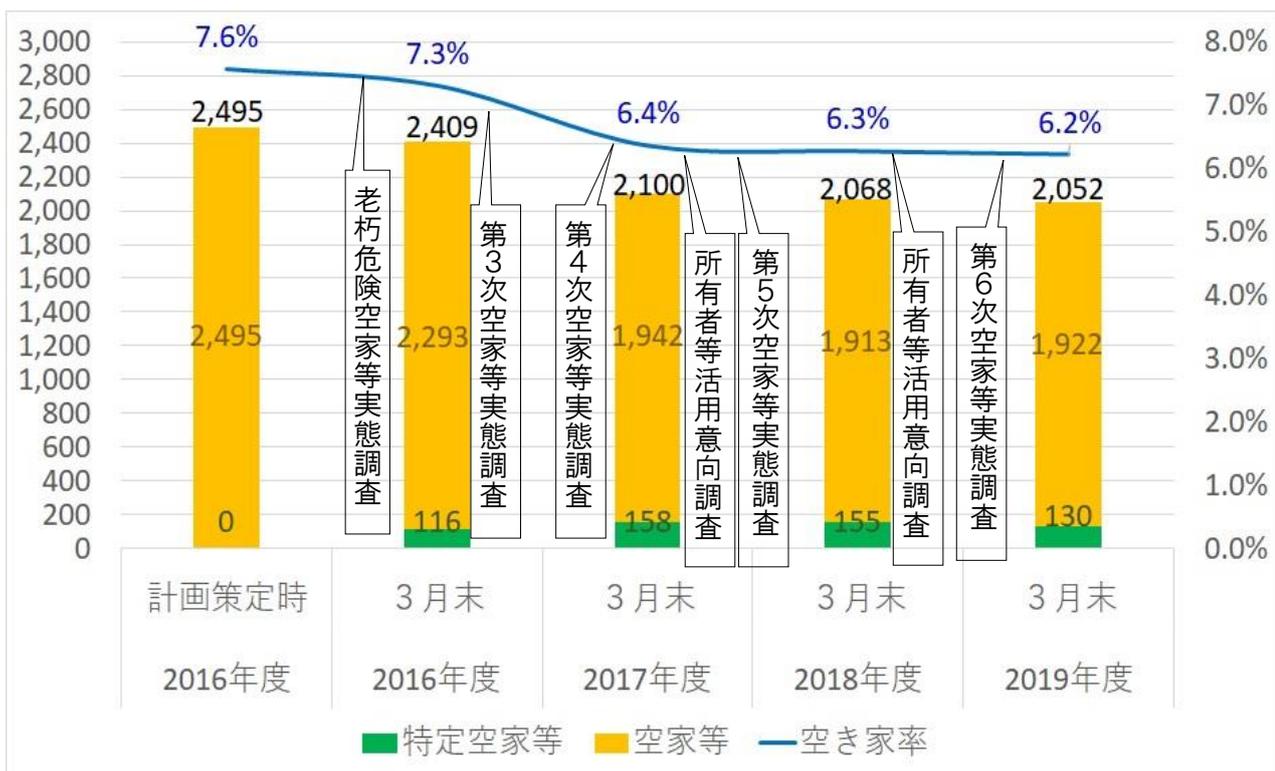
2018(平成30)年の土地・住宅統計調査の結果では、2018(平成28)年の空き家は7,470戸で、伊賀市の空き家の把握数は2,044戸で、5,426戸(3.6倍)土地・住宅統計調査と戸数が乖離していますが、これは、空き室となった長屋や共同住宅などが含まれていないことが要因のひとつとなっています。

また、空き家の大幅な減少については、第3次から第6次の空家等実態調査及び所有者等活用意向調査により、空き家の実態が判明したことと、第1次、第2次調査から2年が経過し、空き家問題に対する社会的関心が高まり、空き家の除却が進んだことと、空き家やその敷地を住居として利活用が進んだことが要因であると考察します。

第1次計画での2,495戸と合わせて新たに発生した空き家の全戸現地調査を行ったことで、第5次調査時点でのすべての利活用可能空き家の調査が完了し戸別の「空き家活用カルテ」を作成ができ、利活用に向けた詳細な空き家の状態を把握することができています。

空き家数と空き家率の推移

(空き家率)



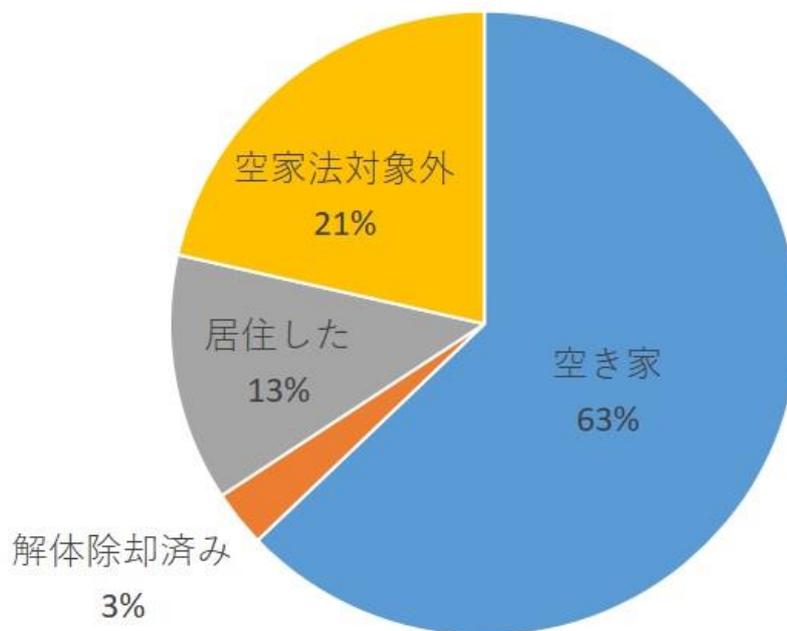
(3)伊賀市の空き家対策の効果

空家法施行から4年が経過し、第1次計画期間中に「空家等」と判定した総数は3,257棟(2,495棟を含む)で、純増加数(減少は考慮しない累積数)は762棟になります。

これまで、「特定空家等に対する措置指導」や伊賀流空き家バンクでの流通及び、民間での既存住宅の流通・解体などの、空き家の変動は、「解体除却され更地になったもの」が96棟(2.9%)、「空き家を住宅としてリフォームし居住、または、解体後に新築し居住」が417棟(12.8%)となっています。

各種調査から700棟(21.5%)が空家法対象外(不動産管理物件、長屋、建築物ではない、倉庫として利用など)といった状況が判明しました。

第1次計画期間における空き家の変動



(棟数/割合)

空家	2,052	62.7%
解体除却済み	96	2.9%
居住した	417	12.7%
空家法対象外	700	21.4%
N=	3,274	

(4) 空き家の実態把握

「住宅・土地統計調査」はあくまでも理論上の数値ですが、伊賀市は、住民自治協議会を通じての調査と空き家所有者からの相談や空き家バンク物件登録相談、通報などから空き家数を把握し、空き家調査を通じて実態把握を行いました。

また、空家等の利用状況の把握や空き家所有者等の意識把握、観光資源としての空き家活用に向けた空き家の実態把握のための調査を第1次計画期間を通じて合計12回実施しました。

空き家の実態把握の経過

NO	実態把握年月 名称	調査内容
1	平成27年 2015年7月 第1次空家等実態調査	(株)ゼンリンの空き家情報取得
2	2015年9月 第2次空家等実態調査	1次調査を元に住民自治協議会及び自治会による悉皆調査
3	2015年11月 所有者等全棟確知調査	2次調査結果をもとに、固定資産税情報を取得
4	2015年12月 空き家所有者等現況調査	2次調査結果の課税情報をもとに、所有者等への現況調査
5	平成28年 2016年4月 老朽危険空き家実態調査	2次調査結果で危険建築物と判定した家屋の職員による調査
6	平成29年 2017年2月 第3次空家等実態調査	NO5の調査結果をもとに、建築士※1による特定空家等判定調査
7	2017年3月 第3次調査結果照査分析	NO6の判定結果をもとに、コンサル事業者と照査分析調査実施
8	2017年10月 第4次空家等実態調査	2次調査結果で、建築士※1による活用可能と判定した家屋の現況調査及び空き家活用カルテを作成
9	平成30年 2018年2月 所有者等活用意向調査1	NO7の調査結果をもとに所有者等へ活用意向調査を実施
10	2018年3月 第5次空家等実態調査	NO7の空き家活用カルテをもとに、建築士※1による中心市街地の空き家を詳細調査(中心市街地推進課)
11	平成31年 2019年2月 所有者等活用意向調査2	NO7の調査結果をもとに所有者等へ活用意向調査を実施 活用希望者には「外部情報提供同意書※2」
12	令和元年 2019年11月 第6次空家等実態調査	NO1で取得した情報をもとに、空き家となった、店舗・事業所・工場の4年経過後の活用有無等の現況調査

※1 建築士 一般社団法人三重県建築士事務所協会の一級建築士

※2 外部情報提供同意書 国土交通省「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン (H30年6月策定)」に基づく同意書

空き家対策の現状と展開

(6) 地域別の空き家の実態及び空き家率

住民自治協議会別の空き家の推移では、住宅総数を「2018(平成30)年住宅・土地統計調査」の40,680戸の数値を用いて試算しています。

空き家率が最も高い順に、八幡町(16.0%)、阿波(11.8%)、諏訪(9.9%)となっており、市平均(5.0%)を超えているのは、22地域あります。

第1次計画では、市平均(7.6%)を超えていたのは、16地域ありましたが、6地域増加しています。市平均を超えた地域は、三田、西柘植、河合、丸柱、布引、博要の地域となります。

地域別の空き家の実態及び空き家率(2020(令和2)年3月末)

地域	エリア	住宅総数 (推計値)	空き家総数 (実数値)	空家等	特定空家等	空き家率	市平均				
							0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
上野	上野東部	3,636	185	171	14	5.1%	[Bar chart showing 5.1%]				
	上野西部	1,414	75	70	5	5.3%	[Bar chart showing 5.3%]				
	上野南部	1,695	137	126	11	8.1%	[Bar chart showing 8.1%]				
	小田	910	33	32	1	3.6%	[Bar chart showing 3.6%]				
	八幡町	94	15	12	3	16.0%	[Bar chart showing 16.0%]				
	久米	1,187	86	79	7	7.2%	[Bar chart showing 7.2%]				
	花之木	584	26	25	1	4.5%	[Bar chart showing 4.5%]				
	長田	492	29	26	3	5.9%	[Bar chart showing 5.9%]				
	新居	1,802	133	127	6	7.4%	[Bar chart showing 7.4%]				
	三田	790	43	38	5	5.4%	[Bar chart showing 5.4%]				
	諏訪	405	40	40	0	9.9%	[Bar chart showing 9.9%]				
	府中	1,817	73	65	8	4.0%	[Bar chart showing 4.0%]				
	中瀬	1,345	36	30	6	2.7%	[Bar chart showing 2.7%]				
	友生	960	38	38	0	4.0%	[Bar chart showing 4.0%]				
	猪田	1,047	58	55	3	5.5%	[Bar chart showing 5.5%]				
	依那古	1,050	39	37	2	3.7%	[Bar chart showing 3.7%]				
	比自岐	341	14	14	0	4.1%	[Bar chart showing 4.1%]				
	神戸	1,313	71	68	3	5.4%	[Bar chart showing 5.4%]				
	きじが台	403	28	23	5	6.9%	[Bar chart showing 6.9%]				
	古山	547	22	22	0	4.0%	[Bar chart showing 4.0%]				
	花垣	826	45	43	2	5.4%	[Bar chart showing 5.4%]				
	青葉台	93	2	2	0	2.2%	[Bar chart showing 2.2%]				
ゆめが丘	1,161	0	0	0	0.0%	[Bar chart showing 0.0%]					
上野地域計		23,912	1,228	1143	85	5.1%	[Bar chart showing 5.1%]				
全体割合		58.8%	59.8%	59.5%	65.4%						

空き家対策の現状と展開

伊賀市の空き家率は、第1次計画では7.6%、第2次計画では5.0%と2.6ポイント減少しました。地域ごとの減少で最も大きかったのは、青山地域(△3.5%)と上野地域(△3.0%)となります。

地域	エリア	住宅総数 (推計値)	空き家総数 (実数値)	空家等	特定空家等	空き家率	市平均				
							0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
伊賀	柘植	1,875	85	78	7	4.5%	[Bar chart showing 4.5%]				
	西柘植	1,202	69	67	2	5.7%	[Bar chart showing 5.7%]				
	壬生野	1,479	38	36	2	2.6%	[Bar chart showing 2.6%]				
	伊賀地域計	4,556	192	181	11	4.2%	[Bar chart showing 4.2%]				
全体割合		11.2%	9.4%	9.4%	8.5%						
島ヶ原	島ヶ原	1,093	48	47	1	4.4%	[Bar chart showing 4.4%]				
	島ヶ原地域計	1,093	48	47	1	4.4%	[Bar chart showing 4.4%]				
	全体割合	2.7%	2.3%	2.5%	0.7%						
阿山	河合	1,560	95	91	4	6.1%	[Bar chart showing 6.1%]				
	鞆田	946	42	41	1	4.4%	[Bar chart showing 4.4%]				
	玉滝	991	61	60	1	6.2%	[Bar chart showing 6.2%]				
	丸柱	406	21	18	3	5.2%	[Bar chart showing 5.2%]				
	阿山地域計	3,903	219	210	9	5.6%	[Bar chart showing 5.6%]				
全体割合		9.6%	10.7%	10.9%	6.9%						
大山田	山田	1,329	63	56	7	4.7%	[Bar chart showing 4.7%]				
	布引	225	12	9	3	5.3%	[Bar chart showing 5.3%]				
	阿波	509	60	59	1	11.8%	[Bar chart showing 11.8%]				
	大山田地域計	2,063	135	124	11	6.5%	[Bar chart showing 6.5%]				
全体割合		5.1%	6.6%	6.5%	8.5%						
青山	阿保	1,459	105	99	6	7.2%	[Bar chart showing 7.2%]				
	上津	839	36	34	2	4.3%	[Bar chart showing 4.3%]				
	博要	278	16	15	1	5.8%	[Bar chart showing 5.8%]				
	高尾	289	10	10	0	3.5%	[Bar chart showing 3.5%]				
	矢持	387	21	20	1	5.4%	[Bar chart showing 5.4%]				
	桐ヶ丘	1,901	42	39	3	2.2%	[Bar chart showing 2.2%]				
	青山地域計	5,153	230	217	13	4.5%	[Bar chart showing 4.5%]				
全体割合		12.7%	11.2%	11.4%	9.1%						
総計		40,680	2,052	1,922	130	5.0%	[Bar chart showing 5.0%]				

空き家対策の現状と展開

(7) 第1次計画期間における空き家の変動表(2020(令和2)3月末時点)

自治協	住宅総数 (推計値)	空家等数				空家等活用・除却数※4			法対象外※5 長屋、不動産管理物件、倉庫等 として利用	
		(実数) あ	活用可能空家等※1	不良空家等※2	特定空家等措置指導※3	(実数) い	居住	解体除却		う
上野	上野東部	3,636	185	92	79	14	58	41	17	39
	上野西部	1,414	75	42	28	5	20	14	6	26
	上野南部	1,695	137	53	73	11	52	37	11	73
	小田	910	33	24	8	1	22	18	4	9
	八幡町	94	15	6	6	3	0	0	0	8
	久米	1,187	86	33	46	7	24	21	3	16
	花之木	584	26	12	13	1	6	4	2	16
	長田	492	29	10	16	3	8	7	1	13
	新居	1,802	133	59	68	6	18	15	2	11
	三田	790	43	23	15	5	6	6	0	5
	諏訪	405	40	15	25	0	5	5	0	6
	府中	1,817	73	39	26	8	18	10	7	40
	中瀬	1,345	36	15	15	6	5	4	1	11
	友生	960	38	21	17	0	6	6	0	19
	猪田	1,047	58	32	23	3	7	4	3	11
	依那古	1,050	39	27	10	2	8	8	0	17
	比自岐	341	14	9	5	0	8	4	3	0
	神戸	1,313	71	37	31	3	17	16	1	29
	きじが台	403	28	7	16	5	7	5	2	7
	古山	547	22	8	14	0	1	1	0	15
花垣	826	45	19	24	2	5	5	0	13	
青葉台	93	2	1	1	0	0	0	0	8	
ゆめが丘	1,161	0	0	0	0	0	0	0	4	
伊賀	柘植	1,875	85	42	36	7	32	25	7	46
	西柘植	1,202	69	44	23	2	18	15	3	16
	壬生野	1,479	38	21	15	2	12	10	2	26
島ヶ原	島ヶ原	1,093	48	25	22	1	18	17	1	30
阿山	河合	1,560	95	64	27	4	21	18	3	20
	鞆田	946	42	27	14	1	5	4	1	17
	玉滝	991	61	36	24	1	12	10	1	15
	丸柱	406	21	5	13	3	3	1	1	2
大山田	山田	1,329	63	13	43	7	8	7	1	21
	布引	225	12	1	8	3	1	1	0	8
	阿波	509	60	33	26	1	10	7	3	13
青山	阿保	1,459	105	40	59	6	27	23	4	22
	上津	839	36	14	20	2	13	10	3	10
	博要	278	16	6	9	1	1	1	0	9
	高尾	289	10	3	7	0	4	4	0	13
	矢持	387	21	8	12	1	6	5	1	15
	桐ヶ丘	1,901	42	30	9	3	30	28	2	21
累計	40,680	2,052	996	926	130	522	417	96	700	
総空家数に占める割合				48.5%	45.1%	6.3%				

市平均の空き家率を超えた地区

[参考]空き家率 (1次)7.6% (2次)5.0%

1次計画期間内変動			空家率		
1次計画空家等数	措置空家等※6	増減数	1次	2次	増減割合1次比較
B	A=あ+い+う	C=A-B	D	E	D-E
236	282	46	8.0%	5.1%	-2.9%
115	121	6	10.1%	5.3%	-4.8%
253	262	9	18.4%	8.1%	-10.3%
48	64	16	6.5%	3.6%	-2.9%
15	23	8	19.7%	16.0%	-3.7%
93	126	33	9.7%	7.2%	-2.5%
31	48	17	6.5%	4.5%	-2.0%
39	50	11	9.8%	5.9%	-3.9%
136	162	26	9.3%	7.4%	-1.9%
45	54	9	7.0%	5.4%	-1.6%
44	51	7	13.4%	9.9%	-3.5%
103	131	28	7.0%	4.0%	-3.0%
53	52	-1	4.9%	2.7%	-2.2%
44	63	19	5.3%	4.0%	-1.3%
62	76	14	7.8%	5.5%	-2.3%
31	64	33	3.6%	3.7%	0.1%
20	22	2	7.2%	4.1%	-3.1%
94	117	23	9.3%	5.4%	-3.9%
32	42	10	8.4%	6.9%	-1.5%
21	38	17	4.7%	4.0%	-0.7%
55	63	8	8.4%	5.4%	-3.0%
6	10	4	6.5%	2.2%	-4.3%
0	4	4	0.0%	0.0%	0.0%
91	163	72	6.0%	4.5%	-1.5%
69	103	34	7.1%	5.7%	-1.4%
47	76	29	3.9%	2.6%	-1.3%
56	96	40	6.3%	4.4%	-1.9%
82	136	54	6.5%	6.1%	-0.4%
37	64	27	4.8%	4.4%	-0.4%
62	88	26	7.7%	6.2%	-1.5%
21	26	5	6.4%	5.2%	-1.2%
51	92	41	4.7%	4.7%	0.0%
11	21	10	6.0%	5.3%	-0.7%
58	83	25	14.0%	11.8%	-2.2%
139	154	15	11.7%	7.2%	-4.5%
50	59	9	7.4%	4.3%	-3.1%
16	26	10	7.1%	5.8%	-1.3%
18	27	9	7.7%	3.5%	-4.2%
28	42	14	8.9%	5.4%	-3.5%
83	93	10	5.4%	2.2%	-3.2%
2,495	3,274	779	7.6%	5.0%	-2.6%

第1次計画で行った、第3次空家等実態調査以降の各種調査により、現地調査及び所有者等からの申告によって空家法に定める空き家でないことが判りました。

そのため、赤枠の法対象外が比較的多くを占め、所有者の申告で最も多かったのは、「倉庫として利用している」、「1～3カ月に数回は居住(帰郷)している」という理由です。

次に、青枠の居住が多く(空き家バンク成約物件も含む)、第5次空家等実態調査での現地調査結果から、所有者が変更している場合が多く、リフォームして居住しているものが最も多くを占め、次に解体して新築したものが多いたことが判りました。

第1次計画から最も空き家の減少割合の高かった地域は、上野南部地域住民自治協議会の△10.6%で、その理由としては、長屋が多く、例えば、3戸長屋で2戸が空き家で、1戸が居住しているといったケースが多く、空家法では、法対象外となります。

そうした状態の長屋が、上野東部、上野西部にも比較的多くあります。

- ※1 活用可能空家等とは、1次計画では、「利活用可能建築物」と標記していた空家等のこと
- ※2 不良空家等とは、1次計画では、「改善可能建築物」と標記していた空家等及び特定空家等の改善された空家等を含む
- ※3 特定空家等措置指導中の空家等
- ※4 活用・除却棟数は、平成28年5月の計画策定から2020(令和2)年3月末までの期間内での空家等認定を行った建築物がUIターン又は流通、除却した実数値
- ※5 第1次計画策定に伴い空家等実態調査結果を基に、三重県建築士事務所協会へ業務委託を行い、現況調査(H29年度)を実施した結果、空家法対象外であったもの及び、全ての空き家所有者等へのアンケート調査(H29、H30年度)を実施した結果、倉庫として利用している、不動産事業者と媒介契約している、建物現況が長屋である、週末利用(二地域居住)しているなどの理由を述べた回答者は法対象外とした。
- ・上記の調査の母体は、1次計画期間内に、空家等と認定した2,495棟のこと
- ※6 措置空家等とは、1次計画期間中に空家等認定を行ったもの

空き家対策の現状と展開

(8) 空き家の判定及び措置実績

空家法施行以前から、適正管理の指導を行ってきた空き家の判定調査を進め、「特定空家等」に対する措置指導に取組み、2017(平成29)年3月には、(一社)三重県建築士事務所協会の建築士による、第3次空家等実態調査を実施しました。住宅や付帯設備等が周辺地域へ悪影響を及ぼしている「特定空家等の恐れのある空家等」の判定を行い、102棟を「特定空家等」と判定しました。2018(平成30)年以降は、雑草や雑木等が近隣宅や道路への越境している「空家等の特定空家等」の認定作業を行い、第1次計画期間中(2016(平成28)年6月から2020(令和2)年3月末)に302棟の「特定空家等」を判定し、行政指導(573件)勧告(10件)措置命令(1件)を行いました。そのうち改善された空き家が172棟(57%)で、2020(令和2)年3月末時点で130棟(43%)が残存しています。

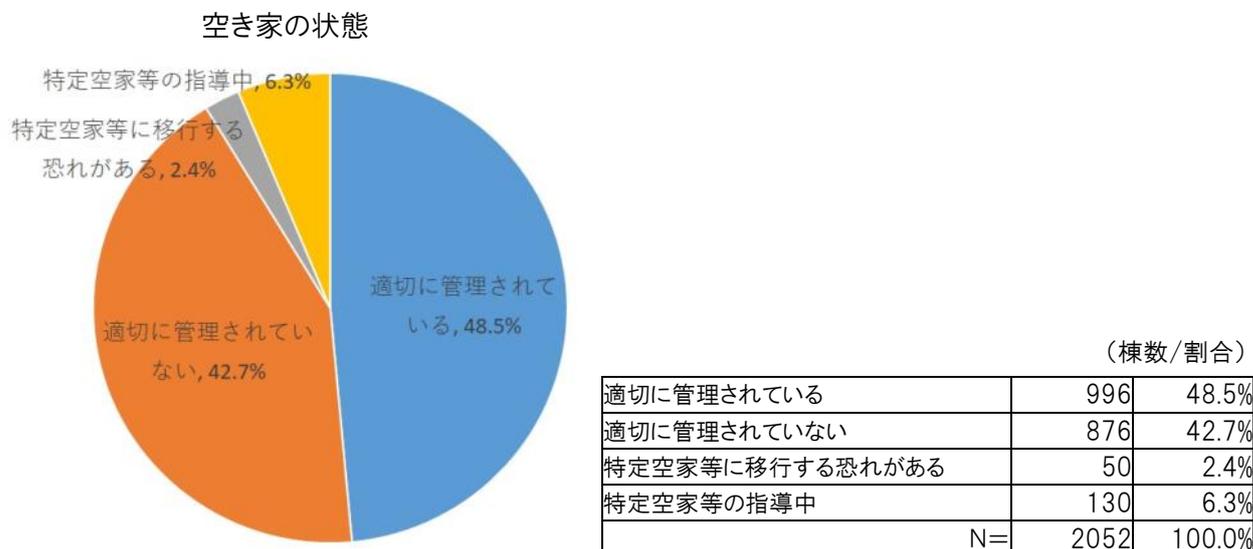
空き家の判定及び措置実績

(件数)

	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	弁明付与 (意見陳 述機会付 与)	措置命令	略式代執 行
全国	—	—	—	—	15,586	—	—	922	—	111	124
2016年度	69	191	8	155	142	1	11	7	0	0	0
2017年度	88	80	2	78	181	2	1	1	1	1	0
2018年度	65	64	5	53	172	0	1	0	0	0	1
2019年度	43	17	7	16	78	2	0	2	0	0	0
市合計	265	352	22	302	573	5	13	10	1	1	1

(9) 空き家の状態

2,052棟の空き家の状態は、適切に維持管理されいる空き家が996棟、適切に管理されていない空き家が876棟、「特定空家等に移行する恐れのある」空き家が50棟、「特定空家等の指導中」が130棟となっています。



(10)ワンストップサポート空き家相談件数

第1次空き家対策計画期間中の相談件数は3,296件で、空家等への助言や利活用の相談、特定空家等に対する措置に対する相談が主となっています。相談者の多くは市外に居住している空き家所有者又は相続人となっています。

また、相談内容によっては、専門家によるサポートが必要と判断したものについては、専門職能団体へ相談を引き継ぎ解決に向けてのサポートを行いました。

N=3,296

相談内容区分		相談内容	割合	対応状況
指導に伴う相談	解体・修繕・敷地の管理に伴う相談	解体・修繕費用がない	16.2%	業務協定に基づき、建設業協会から解体事業者を相談者へ紹介し、解体見積りを作成した後、具体的な相談を行う。
		解体・修繕について	21.3%	
		庭木・草木の除去について	18.8%	業務協定に基づき、シルバー人材センターを相談者へ紹介する。
	高齢・心身に障がいがあり対応できない	1.3%	成年後見制度を説明と、相談者と共に対処手段の検討を行い、対応を図る。	
	相続放棄	1.2%	裁判所へ相続放棄を行った(行う)ことへの報告	
維持管理に伴う相談	遠方で管理できない	8.9%	空き家維持管理制度について説明を行い、シルバー人材センターを相談者に紹介する。	
	維持管理方法について	8.0%		
空き家活用に伴う相談	資産活用について	14.6%	業務協定に基づき不動産団体の相談窓口を照会を行い、空き家バンク制度について説明を行う。	
	跡地の活用について	1.1%	民間の不動産事業者へ相談を行なうように説明	
	寄附について	1.2%	空き家バンク制度を案内する。	
相続問題に伴う相談	相続間のトラブル	0.6%	業務協定に基づき、司法書士会又は土地家屋調査士会へ相談内容を伝え、相談を受ける専門家を相談者へ紹介する。	
その他			6.9%	古民家等再生活活用事業等の新規事業に伴う相談

(11)空き家相談会

空き家相談会は平成29年度から6月、10月、2月の第4土曜日に開催し、182世帯、240件の相談がありました。

相談後のサポートについても、各専門職能団体と伊賀市が連携し対応を行い解決に向け取り組みを行いました。

	来場世帯数	司法書士	土地家屋調査士	宅建士	不動産鑑定士	建設業	建築士	空き家対策室	相談件数
H29年度	69世帯	14件	5件	34件	4件	10件	6件	13件	86件
H30年度	83世帯	21件	6件	28件	6件	10件	5件	23件	99件
R1年度	40世帯	4件	3件	12件	4件	6件	3件	23件	55件
計	182	39	14	74	14	26	14	59	240

空き家対策の現状と展開

(12)伊賀流空き家バンクへの問い合わせ・相談件数

空き家バンクへの問い合わせや相談などの件数は延11,434件あり、2016(平成28)年の伊賀流空き家バンク開始以降、問い合わせ件数の増加が著しく、2016(平成28)年度と2017(平成29)年度では3.3倍増加し、翌年度は1.3倍増、1.1倍増となっています。

利用登録者は想定以上に増加を続け、物件情報の問い合わせが最も多くなっています。

単位:件

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度 令和元年度	計
物件登録者	申込方法	103	288	167	201	759
	流通可否	78	148	140	128	494
	設備について	64	59	122	92	337
	査定額の変更	9	2	7	5	23
	その他	1	98	138	240	477
	計	255	670	574	666	2,165
利用登録者	申込方法	131	224	243	365	963
	物件情報	192	1,194	1,330	2,250	4,966
	内覧	147	195	248	288	878
	設備情報	70	236	93	155	554
	地域情報	26	60	57	66	209
	リフォーム	13	21	30	19	83
	助成制度	4	124	119	76	323
	その他	23	211	145	220	599
	計	606	2,265	2,265	3,439	8,575
相談件数		861	2,816	3,652	4,105	11,434

(13)空き事業所実態調査結果

第1次計画で実施した2015(平成27)年における「第1次及び第2次空家等実態調査」において、住宅以外のデータから、4年が経過し、当時空き家と推察した工場・店舗・事業所(以下「空き事業所」といいます。)が116事業所有り、2019(令和元)年11月までの間で、所有者等現況調査や活用意向調査を実施した結果、81棟が「倉庫として利用」や「不動産事業者の管理物件」であったり、「解体除却済み」といった状況が窺えました。

回答が無かった35事業所について、現況調査を実施したところ、「施設を利用している状態」が23事業所(65.7%)、「不動産事業者の管理物件」が2事業所(5.7%)、「空き事業所」が10事業所(28.6%)といった結果となりました。

1次計画中に判定した空き事業所(116)のうち、104事業所(89.7%)が使用している状態であり、空き事業所の状態が改善されていることが判りました。

また、1次計画期間中に、伊賀市が把握していない空き事業所も増加していることが想定されますが、一定の流通が確認できました。

①調査実施

調査日 2019(令和元)年11月

調査者 ランドブレイン(株)、伊賀市人権生活環境部市民生活課空き家対策室

調査方法 現地踏査(外観目視)

調査対象数 35事業所

調査実施数 35事業所

②現地調査結果

状態類型	件数	主な建物用途等
①空き事業所そのまま放置	28.6%(10)	・小規模な店舗(飲食・物品販売) ・小規模な事務所 ・自動車ディーラー建物 ・自動車整備工場(廃車置き場) ・機械プラント放置工場
②不動産事業者の管理物件	5.7%(2)	・小規模店舗 ・小規模事務所
③一部使用中	5.7%(2)	・広い駐車場のある施設の駐車場使用 ・施設機能の一部営業 ・店舗併用住宅(居住部の使用)
④既設のまま使用中	48.6%(17)	・大規模工場 ・大規模倉庫 ・大規模事務所 ・駐車場のある平家店舗 ・店舗長屋の隣室使用
⑤建替して使用	8.6%(3)	・住宅への建替 ・事務所への建て替え
⑥建替中	2.9%(1)	・スポーツクラブ施設
計	35	

(14)空き事業所の位置と考察

①空き事業所の位置

空き事業所の位置については、以下のような特徴がみられます。

- ・特に多い地域があるわけではありません。都市計画法との関連での建築規制によるところがあります。
- ・倉庫や工場等大規模施設については幹線的道路に近い住宅地と離れた位置や山間部。
- ・自動車関連サービス施設や販売ディーラーについては幹線的な道路沿い。
- ・小規模な沿道立地型飲食サービス等の商業施設も幹線的な道路沿い。
- ・小規模な住宅併用店舗等は、集落地や市街地に立地。

②空き事業所放置の特徴

空き事業所の放置状態については以下のような状況です。

- ・比較的規模の大きな一般的な使用のしにくい店舗建物は同類の用途以外使用しにくいいため、放置が長引いている状況です。
- ・工場の機械プラントを放置したままの場合、倉庫への転換もしにくく放置状態が長引いている状況です。
- ・沿道立地でも駐車スペースの少ない大規模建物は放置されると長引いている状況です。
- ・沿道立地の店舗長屋(2階が共同住宅)の場合、駐車場不足や公共交通の併用可能な位置でない場合、放置状態が長引いている状況です。
- ・市街地や集落内にある店舗併用住宅の場合は、住宅部が使用されているものの、店舗部は使用されていない状態が長引いている状況です。

③空き事業所の空き家バンク活用について

空き事業所の空き家バンクの活用については、以下のような点が考えられます。

- ・比較的規模の大きな建物については、民間不動産流通によって、ほとんどの建物は使用されています。したがって、法人企業が所有する建物については空き事業所になる場合、民間不動産流通での売却や賃貸が進行すると考えられ、空き家バンクの対象外と考えられます。
- ・比較的規模の小さな長屋店舗については、状態が良好な時期なら空き家バンクの対象となることも考えられます。
- ・店舗併用住宅の場合は、店舗部分を切り離して賃貸できる場合や店舗併用住宅として売却する場合は、空き家バンクの対象と考えられます。

(15)空き家所有者等活用意向調査の結果

①調査概要

- 調査対象 2019(平成31)年2月1日時点の「空家等」のうち、利活用可能空き家1,382棟
- 調査方法 記名方式によるアンケート回答方式・郵送回収法
- 調査期間 同年2月1日から14日までの2週間
- 調査結果 318回答
- 有効回答 284

空き家所有者活用意向調査

趣旨

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない「空き家」が年々増加しています。空き家は、適正に維持管理を行わないと、経年劣化が進み、いざ居住や活用をする際に大きな修繕が必要となり、最終的に解体除却を行う必要が生じてしまいます。

こうした空き家についての適切な管理を図るため、「空家等対策特別措置法」が平成27年5月に完全施行され、伊賀市では法律に基づき「伊賀市空家等対策計画」を平成28年6月に策定し取り組みを進めてきました。

これまで、空き家の適正管理の促進及び「特定空家等に対する措置（行政指導）」の取り組みを進め、一方で、「伊賀流空き家バンク」による空家等の流通促進を図ってきたところです。

伊賀流空き家バンクを運用開始してから、伊賀流空き家バンクに登録された、移住希望が400世帯おり、伊賀流空き家バンクへの登録された物件は162棟あり、これまで45世帯（116名）の方が移住され、東海地方で移住者の増加が5番目に多く、三重県下では1番多いといった状況にあります。

しかし、農山村地域では移住者が増加し空き家が減る傾向にあるものの、旧宿場町や中心市街地といった密集市街地では、空き家が増加している傾向にあります。特に中心市街地の空き家の増加が著しく、1km²あたりの空き家が220棟を数え（可住地面積に占める空き家数）、周辺地域での8.4棟と比較しても23倍もの空き家が存在し、中心市街地の空洞化が急速に進んでいます。

こうした、移住が進まない背景には、「駐車場となる敷地が無い」や“公共下水道に接続できない”といった敷地が狭いといった理由が起因しています。

空き家が増加することで、コミュニティの活力の低下や観光、産業、伝統・文化などの衰退に繋がり、地域経済の低迷など深刻な状況を及ぼしています。

伊賀市では、移住対策と並行して、活用が進まない空き家の流通を後押しするため、旧宿場町や伊賀上野城下町、農家住宅など、これらの歴史的資源を活用した観光まちづくりを進め、空き家の発生の予防と有効活用、中心市街地と農山村地域の賑わいと移住者増加を目指すとともに、官民連携した観光振興・産業振興に取り組む、ひとが輝く、地域が輝くまちづくりを目指すための調査を目的としています。

1. 調査の対象と方法

本調査は、国土交通省モデル事業（空き家所有者情報提供による空き家利活用促進事業）の継続調査（2次）として実施します。

(1) 調査対象

① 「空家等対策特別措置法^{※1}」並びに国が定める基本指針^{※2}に定める「空家等」と認められる建築物を対象としています。

法第2条 この法律において「空家等」とは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状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。

② 平成29年10月から平成30年3月末かけて行った「空き家現況調査」から、活用可能とされた空家等1,382棟を対象としています。

③ ①及び②により特定した空家等の登記簿情報を基に、空家法第10条に基づき固定資産税の賦課情報を取得し、納税義務者等を対象としています。

法第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っ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利用することができる。

《重要》本調査では、ゼンリン住宅地図を用い調査を行っていることから、住宅地図上に記載されている住宅地番と公図地番が異なっている場合があります。住宅地図と公図と照らし合わせて地番を特定し郵送しています。

(2) 標本抽出法 抽出数/発送数 880棟 ※（参考）1次調査抽出数/発送数 502棟 1次2次合計1,382棟

(3) 調査方法 記名方式によるアンケート回答方式・郵送回収法

(4) 調査期間 2019（平成31）年2月1日から2019（平成31）年2月14日まで

2. 用語解説

※1 空家等対策特別措置法・・・正式名称は「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）」という。

※2 国が定めるガイドライン・・・正式名称は「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（総務省・国土交通省告示第1号）」

3. 調査票等の記載方法

該当する選択肢の番号を右欄に記載し、「その他」を選択された場合は（ ）内にその内容を記入することとする。

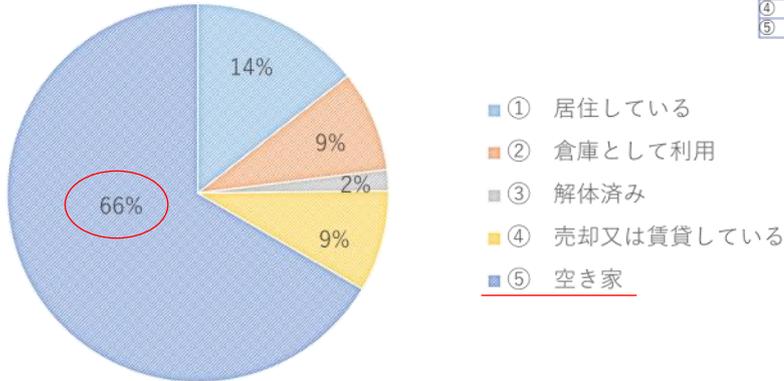
4. 回答期日と返送方法

回答期日 平成31年2月14日（木）消印まで

5. 調査結果の公開

本調査結果は、伊賀市ホームページにおいて公開

建物の現況

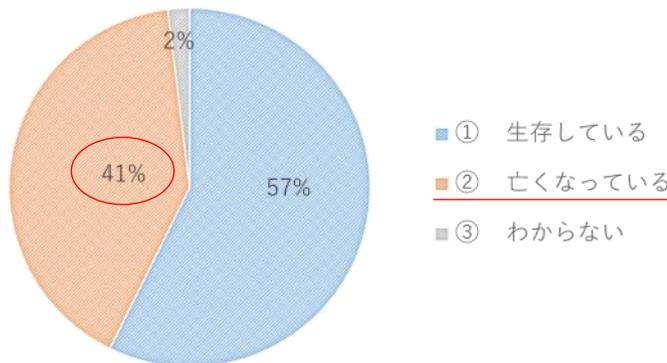


	N =	278
① 居住している	14.4%	40
② 倉庫として利用	8.6%	24
③ 解体済み	1.8%	5
④ 売却又は賃貸している	8.6%	24
⑤ 空き家	66.5%	185
無回答		6

第4次空家等現況調査（平成29年10月～平成30年3月）で、外観目視で空家等と判定し、空き家カルテを作成した建築物を対象に調査を行った結果、全体の66.5%が空き家で、およそ1年の間に「居住している」が14.4%「解体済み」の8.6%と合わせて2割の建築物が流動している。

また、「倉庫として利用」や「売却又は賃貸している」建築物については、こうした実態調査を行わない限り判断が難しいことがうかがえる。

建物所有者の生存状況



	N =	103
① 生存している	57.3%	59
② 亡くなっている	40.8%	42
③ わからない	1.9%	2

「建物所有者」のうち本人以外と回答のあった32.8%の空き家所有者の41%が既に亡くなっており、相続登記が行われていないことがわかる。

相続登記しない理由

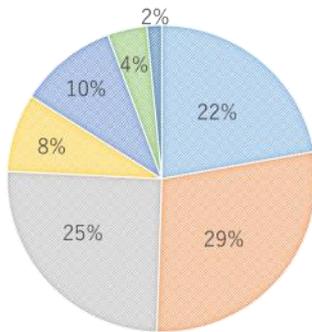


	N =	42
① 相続人では無いので分からない	11.9%	5
② 相続人が複数人いるため相続登記ができない	23.8%	10
③ 面倒だから	21.4%	9
④ 手続きに多額の費用がかかる	19.0%	8
⑤ 手続きが分からない	23.8%	10

「建物所有者の生存状況」で亡くなっていると回答のあったうち、相続登記を行っていない人は41%だった。相続登記を行っていない理由として、「相続人が複数人いるため相続登記ができない」と「手続きが分からない」が同じく24%で、「面倒だから」が21%「手続きに多額の費用がかかる」19%といった順に多くなっている。

建物の状態について 空き家になってからの年数

	N = 194
① 1～5年	22.2% 43
② 6～10年	28.4% 55
③ 10～15年	25.3% 49
④ 16年～20年	8.2% 16
⑤ 21年～30年	10.3% 20
⑥ 30年以上	4.1% 8
⑦ 相続したので状況がわからない	1.5% 3

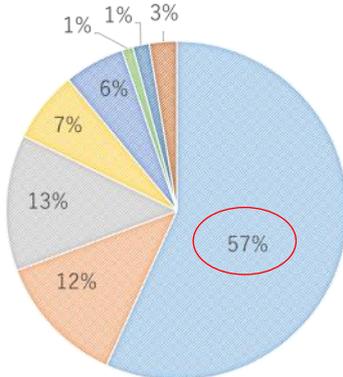


- ① 1～5年
- ② 6～10年 **84%**
- ③ 10～15年
- ④ 16年～20年
- ⑤ 21年～30年
- ⑥ 30年以上
- ⑦ 相続したので状況がわからない

空き家になってからの年数は10年以内が51%で、20年以内が84%となっている。

住まなくなった理由

	N = 192
① 住んでいた者が死亡した	56.8% 109
② 住んでいた者が病院への入院や福祉施設への入所のため	12.5% 24
③ 他所に住む家族と一緒に暮らすため住み替えた	13.0% 25
④ 仕事や学校の都合で住み替えた	6.8% 13
⑤ 生活に不便なため住み替えた	5.7% 11
⑥ 建て替えが困難なため住み替えた	1.0% 2
⑦ 相続したので状況がわからない	1.6% 3
⑧ わからない	2.6% 5

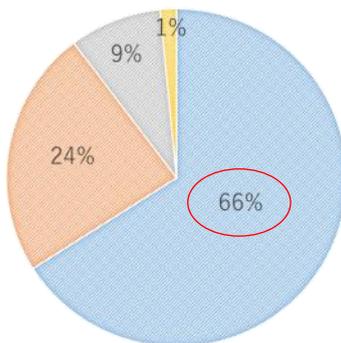


- ① 住んでいた者が死亡した
- ② 住んでいた者が病院への入院や福祉施設への入所のため
- ③ 他所に住む家族と一緒に暮らすため住み替えた
- ④ 仕事や学校の都合で住み替えた
- ⑤ 生活に不便なため住み替えた
- ⑥ 建て替えが困難なため住み替えた
- ⑦ 相続したので状況がわからない
- ⑧ わからない

住まなくなった理由で最も多かったのは「住んでいた者が死亡した」が57%で、次に「他所に住む家族と一緒に暮らすため住み替えた」が13%で、次に「住んでいた者が病院への入院や福祉施設への入所」が12%となっている。

家財道具の有無

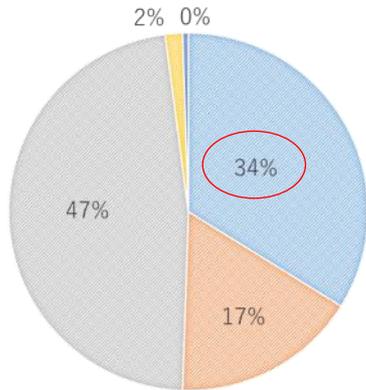
	N = 194
① 当時のままにしてある	66.0% 128
② いらぬものだけ残してある	23.7% 46
③ 何も残していない	8.8% 17
④ 建物に入ったことがない、相続したので状況がわからない	1.5% 3



- ① 当時のままにしてある
- ② いらぬものだけ残してある
- ③ 何も残していない
- ④ 建物に入ったことがない、相続したので状況がわからない

空き家の家財道具の有無では、空き家の66%は家財が「当時のままにしてある」と回答しており、「いらぬものだけ残してある」を含めると9割が少なくとも家財が残っていることがわかる。

仏壇や位牌の有無

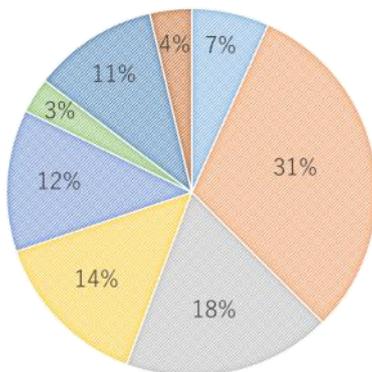


	N =	192
① 仏壇も位牌も置いてある	33.9%	65
② 仏壇のみ置いてある	16.7%	32
③ 残していない	47.4%	91
④ 建物に入ったことがないのでわからない	1.6%	3
⑤ 相続したので現在の状況がわからない	0.5%	1

- ① 仏壇も位牌も置いてある
- ② 仏壇のみ置いてある
- ③ 残していない
- ④ 建物に入ったことがないのでわからない
- ⑤ 相続したので現在の状況がわからない

仏壇や位牌を「残していない」がおよそ半数を占め、「仏壇も位牌も置いてある」が34%と次に多く、「仏壇のみ置いてある」が17%となっている。

維持管理の頻度



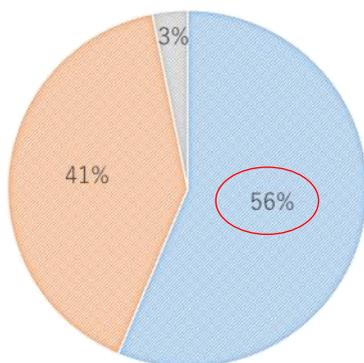
	N =	192
① 週に1回	6.8%	13
② 1カ月に1~2回	30.7%	59
③ 3カ月に1~2回	18.2%	35
④ 半年に1~2回	14.1%	27
⑤ 1年に1~2回	12.5%	24
⑥ 3年に1~2回	3.1%	6
⑦ 3年以上維持管理していない	10.9%	21
⑧ わからない	3.6%	7

- ① 週に1回
- ② 1カ月に1~2回
- ③ 3カ月に1~2回
- ④ 半年に1~2回
- ⑤ 1年に1~2回
- ⑥ 3年に1~2回
- ⑦ 3年以上維持管理していない
- ⑧ わからない

④から⑦の
40%の建
築物が経年
劣化による
老朽化が懸
念される

維持管理の頻度は「1カ月に1~2回」が31%と多くを占め、次に「3カ月に1~2回」が18%を占めている。その半面「3年以上維持管理していない」と「わからない」を合わせると15%が維持管理していない。又は、維持管理を把握していない状況にあることがわかる。

建物以外の不動産の所有状況



	N =	190
① 田や畑、山林などを所有している	56.3%	107
② 建物と敷地以外に不動産はない	40.5%	77
③ わからない	3.2%	6

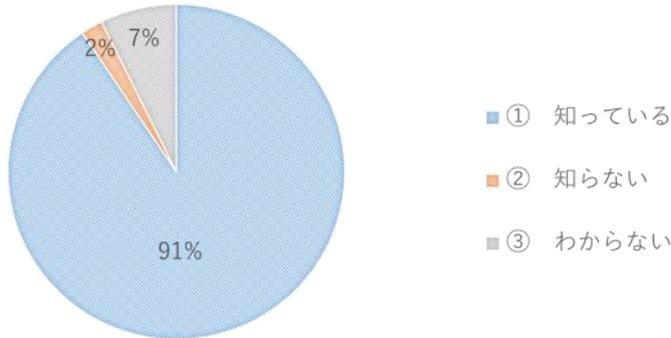
- ① 田や畑、山林などを所有している
- ② 建物と敷地以外に不動産はない
- ③ わからない

遊休地

被相続人の空き家以外の不動産の所有状況は、半数以上が田畑や山林などを所有していると回答している。そのため、休耕田や耕作放棄地、放置林といった空き地問題が連鎖的に発生していることがうかがえる。

周辺地域の状況把握

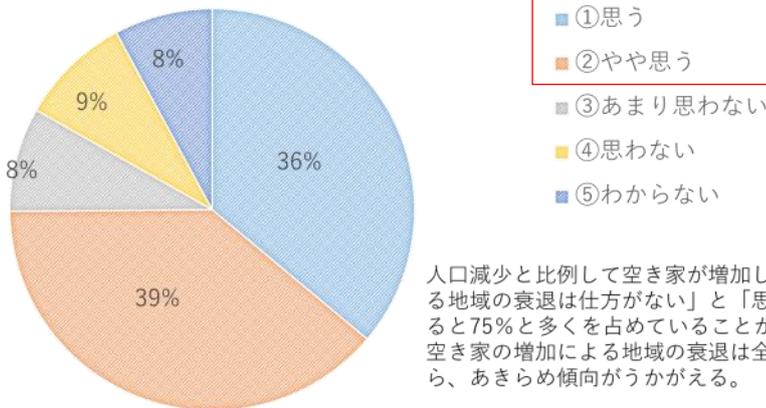
	N =	191
① 知っている	90.6%	173
② 知らない	2.1%	4
③ わからない	7.3%	14



回答者が周辺地域の状況把握がされているかでは、概ね9割の人が状況を把握していることがわかる。その反面、おおよそ1割の人が状況を把握できていないことがわかる。

空き家の増加による地域の衰退は仕方がないと思う

	N =	191
① 思う	36.1%	69
② やや思う	38.7%	74
③ あまり思わない	8.4%	16
④ 思わない	8.9%	17
⑤ わからない	7.9%	15

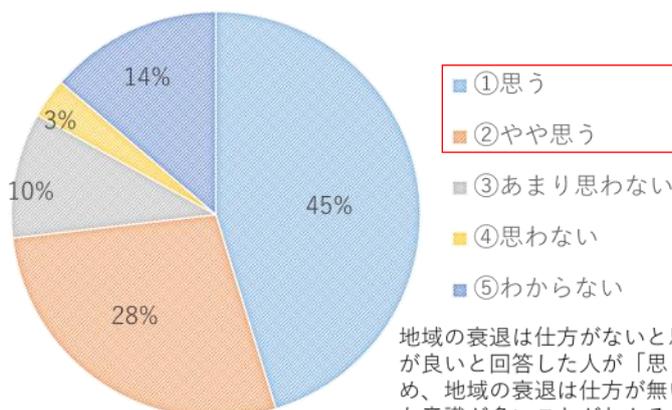


75%の所有者が仕方が無いと回答

人口減少と比例して空き家が増加している中「空き家の増加による地域の衰退は仕方がない」と「思う」と「やや思う」を合わせると75%と多くを占めていることがわかる。空き家の増加による地域の衰退は全国的な問題でもあることから、あきらめ傾向がうかがえる。

空き家の周辺地域の生活環境や景観のためにも活用するほうが良い

	N =	190
① 思う	45.3%	86
② やや思う	27.9%	53
③ あまり思わない	10.0%	19
④ 思わない	3.2%	6
⑤ わからない	13.7%	26

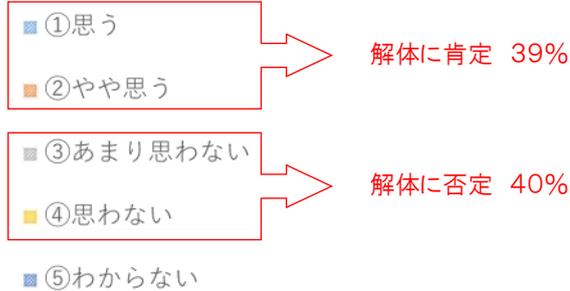
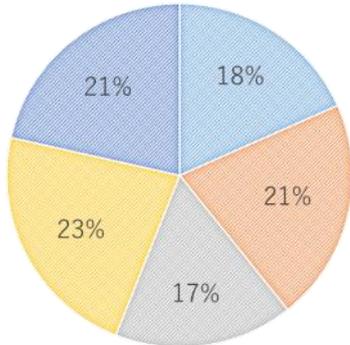


73%の所有者が活用を望んでいる

地域の衰退は仕方がないと思う反面、積極的に空き家活用を図った方が良いと回答した人が「思う」と「やや思う」を合わせると73%を占め、地域の衰退は仕方が無いが、空き家を活用するほうが良いといった意識が多いことがわかる。

空き家を利活用しないなら解体するほうが良い

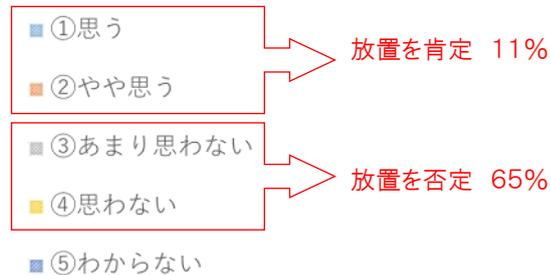
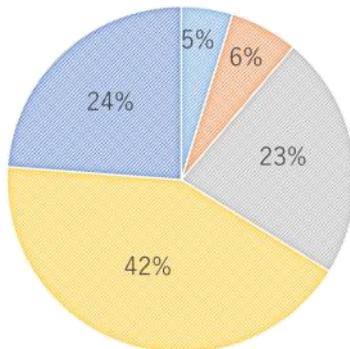
	N =	191
①思う	18.3%	35
②やや思う	20.9%	40
③あまり思わない	16.8%	32
④思わない	22.5%	43
⑤わからない	21.5%	41



空き家を利活用しないなら解体するほうが良いでは、「思う」と「やや思う」を合わせると39%の人が解体した方が良いと考えている傾向にあり、一方で「思わない」と「あまり思わない」を合わせると40%の人が解体を望まない傾向にあることがわかる。

空き家の周辺地域が困ることは分かるが、何もしないほうが良いと思う

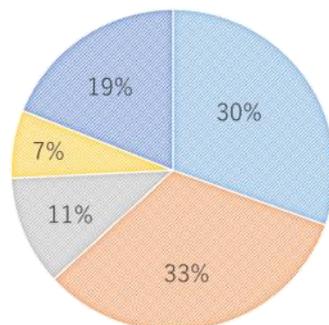
①思う	4.8%
②やや思う	6.3%
③あまり思わない	22.8%
④思わない	42.3%
⑤わからない	23.8%



空き家は周辺地域に生活環境面や景観面、保安面などで影響を与えているものが多く、空き家所有者の意識として、何らかの対策を行う必要があると思っている人は「あまり思わない」と「思わない」を合わせると65%と半数以上の人が空き家対策を必要であると考えていることがわかる。一方で、おおよそ1割の人が、空き家対策を望んでいないことがわかる。

行政が主導で空き家所有者の同意を得て活用を進めるほうが良い

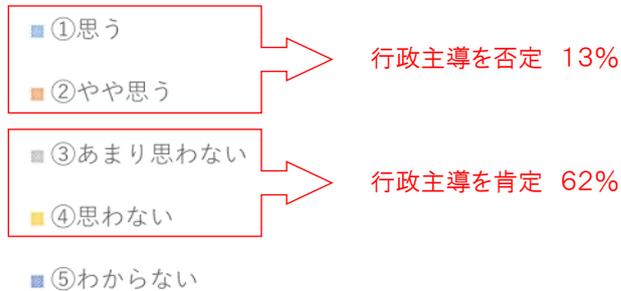
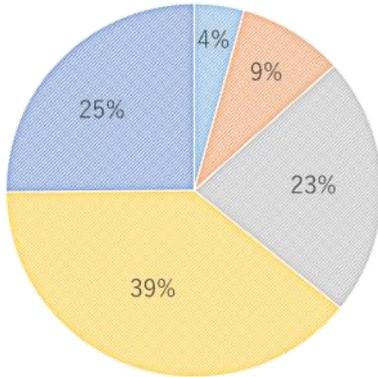
	N =	190
①思う	30.5%	58
②やや思う	32.6%	62
③あまり思わない	11.1%	21
④思わない	6.8%	13
⑤わからない	18.9%	36



空き家の活用への行政の関与について、63%の人が行政の関与を望んでいることがうかがえる。一方で18%の人が行政の関与を望んでいないことがわかる。

空き家は個人の財産なので、行政は関わらず民間事業者に任せておけば良い

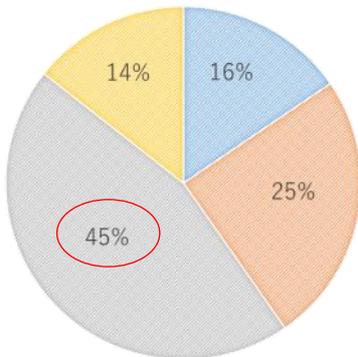
	N =	187
①思う	4.3%	8
②やや思う	9.1%	17
③あまり思わない	22.5%	42
④思わない	39.0%	73
⑤わからない	25.1%	47



行政は関与せず、民間事業者に任せておけば良いでは、13%の人が民間事業者に任せておけば良いといった回答があり、一方で先述の空き家活用への行政の関与や官民連携した空き家活用の関与と同じく、「あまり思わない」と「思う」を合わせると62%の人が行政の関与を望んでいることがわかる。

空き家の今後の利活用

	N =	181
① 利活用方法が決まっている	15.5%	28
② 利活用方法を検討している	24.9%	45
③ 利活用方法は決まっていない	45.3%	82
④ わからない	14.4%	26

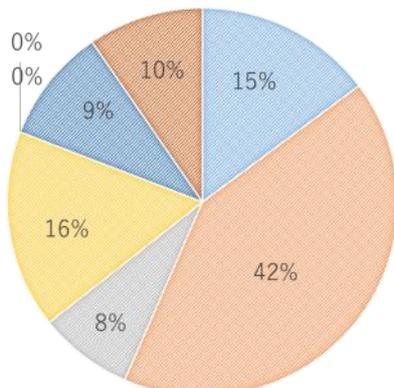


- ① 利活用方法が決まっている
- ② 利活用方法を検討している
- ③ 利活用方法は決まっていない
- ④ わからない

空き家所有者の活用の意思で最も多かったのは「利活用が決まっていない」が45%と半数近くを占め、次に「利活用が決まっている」と「利活用を検討している」を合わせると41%の空き家が今後利活用が行われることがうかがえる。

利活用方法（検討している）内容

	N =	115
① 家族又は親類が住む	14.8%	17
② 不動産事業者を通じて売却する（したい）	41.7%	48
③ 不動産事業者を通じて借家で賃貸する（貸したい）	7.8%	9
④ 伊賀流空き家バンクの登録する（したい）	16.5%	19
⑤ 民泊施設として利用する（したい）	0.0%	0
⑥ 店舗として利用する（したい）	0.0%	0
⑦ 解体して更地にする（したい）	9.6%	11
⑧ その他	9.6%	11

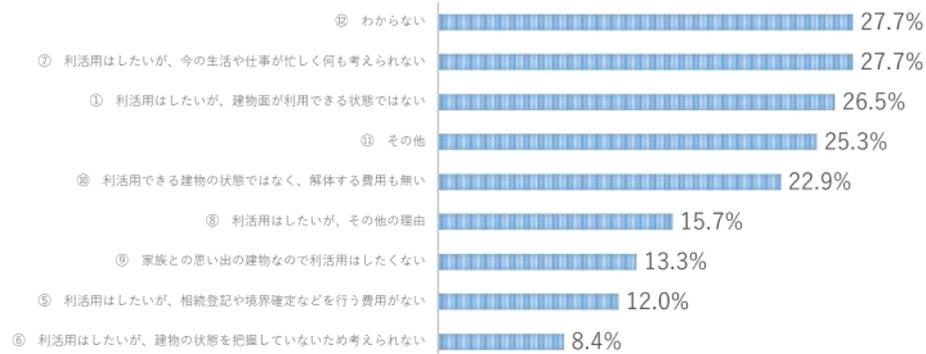


- ① 家族又は親類が住む
- ② 不動産事業者を通じて売却する（したい）
- ③ 不動産事業者を通じて借家で賃貸する（貸したい）
- ④ 伊賀流空き家バンクの登録する（したい）
- ⑤ 民泊施設として利用する（したい）
- ⑥ 店舗として利用する（したい）
- ⑦ 解体して更地にする（したい）
- ⑧ その他

「空き家の今後の利活用」で「利活用が決まっている」と「利活用を検討している」と答えた人の利活用方法として、「不動産事業者を通じて売却する（したい）」と「…賃貸する（したい）」と「伊賀流空き家バンクの登録する（したい）」を合わせると66%と半数以上を占め、次に、「家族又は親類が住む」が15%となっている。

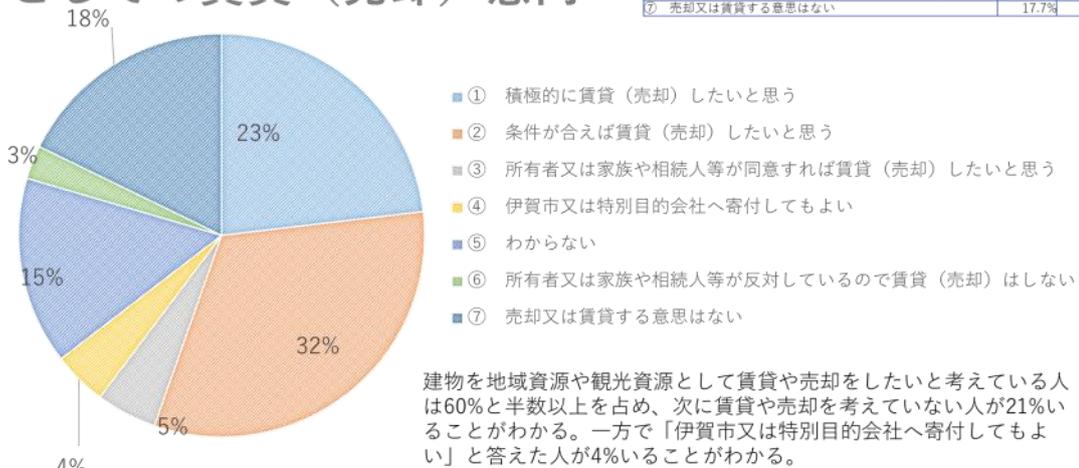
利活用方法が決まってい ない・分からない理由

	N =	229
③ 利活用はしたいが、家族や親戚が反対している	2.4%	2
④ 利活用はしたいが、建物の近隣住民が利活用に反対している	2.4%	2
② 利活用はしたいが、敷地面が利用できる状態ではない	4.8%	4
⑥ 利活用はしたいが、建物の状態を把握していないため考えられない	8.4%	7
⑤ 利活用はしたいが、相続登記や境界確定などを行う費用がない	12.0%	10
⑨ 家族との思い出の建物なので利活用はしたくない	13.3%	11
⑧ 利活用はしたいが、その他の理由	15.7%	13
⑩ 利活用できる建物の状態ではなく、解体する費用も無い	22.9%	19
⑪ その他	25.3%	21
① 利活用はしたいが、建物が利用できる状態ではない	26.5%	22
⑦ 利活用はしたいが、今の生活や仕事が忙しく何も考えられない	27.7%	23
⑫ わからない	27.7%	23



建物を地域資源や観光資源 としての賃貸（売却）意向

	N =	186
① 積極的に賃貸（売却）したいと思う	23.1%	43
② 条件が合えば賃貸（売却）したいと思う	32.3%	60
③ 所有者又は家族や相続人等が同意すれば賃貸（売却）したいと思う	4.8%	9
④ 伊賀市又は特別目的会社へ寄付してもよい	4.3%	8
⑤ わからない	15.1%	28
⑥ 所有者又は家族や相続人等が反対しているので賃貸（売却）はしない	2.7%	5
⑦ 売却又は賃貸する意思はない	17.7%	33



(16) 空き家所有者活用意向調査の考察

① 建物現況

第4次空き家等実態調査以降、利活用が進んだ、又は、除却し更地にした空き家が2割程度あることから、一定の流動を確認することができました。一方で、空き家のまま残存しているものも66%あり、引き続き中古不動産市場への流通や適正管理を促す必要があります。

② 回答者本人について

空き家所有者等の多くは、60代を中心に50代、70代に87.9%を占めており、回答者の3割が市内に居住、7割が市外に居住しています。また、所有者の約9割はマンションや持ち家があるといった状況があることから、所有者にとって管理費や税などの負担が2重にかかっている状況にあります。

③ 建物の所有者について

建物の所有者は、本人が約7割を占めているものの、本人以外は約3割おり、そのうち所有者の4割が既に死亡していることから、相続登記が行われておらず、行っていない理由は手続きに時間と費用が掛かりすぎることが原因となり、また、手続きが面倒や相続人が複数人いることを理由に相続登記が行われていない状況が窺えた。そのため空き家を放置する要因にもなっていることがわかります。

④建物の状況について

空き家の約9割余りは、2000年以降空き家となったものが多くを占め、空き家となった原因は、居住者が死亡したことが半数以上を占めています。また、居住者が入院や福祉施設への入所、そして、家族に引き取られたことが原因で空き家となっています。居住者が居なくなった空き家のおおよそ6割は居住者が居なくなった当時のままにしている状況があり、家族などの大きな負担となっています。また、仏壇や位牌も当時のままにしている空き家の34%が、仏壇も位牌も置いてある状態にあり、置いてある空き家の半数の人が、お彼岸やお盆の時期に供養に帰省しています。その一方で、何もせずに放置している空き家も約4割近くあります。

空き家の維持管理の頻度は3カ月以内に1回以上している空き家が約6割で適正に管理されています。半年に1回以上管理している空き家も含めると7割あり、概ね適正に管理されています。一方で、まったく維持管理していない空き家も2割弱あり、経年劣化による老朽化が懸念されます。

それと合わせて、空き家の被相続人が所有する空き家以外の市内にある田畑や山林などの不動産は56%あることが判りました。そうした状況から、休耕田や耕作放棄地、放置林といった問題が地域にとっての深刻な問題となる可能性があります。

⑤空き家対策について

所有者の75%が、空き家の増加による地域の衰退は仕方が無いと考えている背景に、近年の全国的な空き家の増加がクローズアップされていることが推察されます。また、地域の衰退は仕方が無いと考えている一方で空き家のある周辺地域の生活環境や景観のためにも空き家を有効活用することを考えている人が73%おり、かつ周辺地域に迷惑をかけてはいけないと考えるひとが多くを占めていることがわかります。

空き家の利活用は行政が関与し官民連携して取り組むことを所有者の多くが望んでいます。また、所有者に対しての支援を求めている傾向にあります。一方で1割程度の所有者が望んでいない傾向にあります。

⑥建物の活用意向

所有者の4割が既に利活用が決まっている(検討している)状況で、一方で6割の所有者は利活用が決まっていない、わからないといった状況にあります。その要因として考えられることは、1つに相続問題が背景にあると考えられ、資産価値が無いにも関わらず、空き家の相続登記の手続き時間や手続き費用など、居住しない空き家に対して負担を避ける傾向があると考えられます。また、空き家以外の不動産の管理なども同様で相続人にとって大きな負担となる意識が働いていることが推察されます。

また、利活用が決まっている(検討している)人の66%は売却や賃貸をしたいと考えています。こうした背景には周辺地域への影響も考慮し何とかしたいといった意識や流通へのきっかけがあれば何とかしたいといった意識がうかがえます。

一方で利活用が決まっていない、わからない所有者は、60代を中心に「利活用はしたいが今の生活や仕事が忙しいことから何も考えられない」といった状況の人が3割近くおり、これ以外では、主に空き家に係る費用面が原因が多くを占め、建物の修繕費用や解体費用、相続登記費用、境界確定費用の捻出が困難であることが利活用が進まない要因となっています。

空き家を地域資源や観光資源としての利活用意向は、積極的にしたい(条件が合えばしたい・寄付してもよいを含める)と考えている人は64%おり、そのうち、62%が売却、21%が賃貸を希望しています。

第4章 特定空家等対策

※この項目は、空家法に準じて「空き家」を「空家等」と「特定空家等」と区分した名称を使用します。

(1)特定空家等対策の経緯

2015（平成27）年7月から10月にかけて第1次、第2次空家等実態調査を経て空家等の実態把握を行った結果、伊賀市の空家等は2,495戸あり、住宅総数に占める割合が7.6%で、そのうち「利活用が可能と判断された空家等（改善すれば利活用可能と判断された空家等744戸を含める。）」は2,070戸、「特定空家等のおそれのある危険等と判断された空家等（草木の繁茂等により判別が不能な空家等98戸を含めます。）」（以下「特定空家等のおそれのある空家等」といいます。）は425戸あることが判りました。

第1次、第2次空家等実態調査で判明した空家等の物的状態の判断を行うため、2015（平成27）年8月から市内に専門部会を設置し、ガイドライン第2章に定める空家等の物的状態に応じた判断基準の検討を進め、あわせて、市及び有識者、建築団体、三重県と連携し判定基準の検討を進め、伊賀市空家等対策計画策定協議会の承認を得て、伊賀市独自の判断基準及び調査手法を確立しました。

これらの、判断基準及び調査手法の検証も含め、特定空家等のおそれのある空家等425戸の実態を把握するため、2016（平成28）年4月1日から同年6月2日にかけて「第3次空家等実態調査実施に向けた事前調査」（以下「第3次事前調査」といいます。）を、市空き家対策係（2016（平成28）年当時の名称）の一級建築士により実施しました。

第3次事前調査の結果を参考に、市独自の判断基準と調査手法を取り入れた全国で初めて（2016（平成28）年10月時点）の、空家等調査から特定空家等に対する措置指導を行うことができるシステムを独自開発を進め「伊賀市空家等管理システム」として、同年11月にシステム構築を行い、2017（平成29）年1月から運用を開始しました。

当該システムを使用した「第3次空家等実態調査」（以下「第3次調査」といいます。）を2017（平成29）年2月11日から同年2月27日にかけて、（一社）三重県建築士事務所協会の建築士により調査を実施しました。

第3次調査結果を受け、各種分析を行い、また、関連して国のモデル事業の採択を受け、検証等を平行して進め、伊賀市空家等対策協議会の審議を経て、2018（平成30）年11月に伊賀市の特定空家等の方針を定めるための特定空家等対策計画を策定しました。

(2) ガイドラインに定める特定空家等の判断基準

空家法に定める特定空家等の定義は、次のとおりガイドラインに明記されています。

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

1). 建築物が倒壊等するおそれがある

・建築物の著しい傾斜がみられる。・建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等がみられる。・基礎及び土台が破損又は変形、破損している又は、ずれが発生している。・柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等の腐朽、破損又は変形、ずれが発生している。・床、フローリング材などが腐朽又は破損している。

2). 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

・屋根ふき材、ひさし又は軒、雨樋が剥落、腐朽、垂れ下がっている。・外壁の壁体を貫通する穴が生じ、又は、剥落、腐朽又は破損、浮きが生じている。・戸、窓等が剥落、腐朽又は破損している。・建築物に付属する看板、給湯設備、屋上水槽等の工作物が剥落、又は、転倒、脱落、破損、腐食している。・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落、傾斜している。・門又は塀にひび割れ、破損又は傾斜している。

3). 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。・水抜き穴の詰まりが生じている。・ひび割れが発生している。

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

1). 建築物又は設備等の破損等があり著しく有害となるおそれがある

・吹付け石綿等が飛散し暴露するおそれがある。・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。・排水等の流出による臭気の発生がある。

2). ごみ等の放置、不法投棄により著しく有害となるおそれがある

・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。・ごみ等の放置、不法投棄により害虫が発生している。

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

・町並みの景観を損なっている。

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

1). 立木や雑草を放置することが不適切な状態である

・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路にはみ出し、歩行者等の妨げになっている。・近隣家屋の敷地等に枝葉が大量に散らばっている。雑草または灌木が繁茂している。

2). 動物等が住みつき放置することが不適切な状態である

・動物の鳴き声その他の音や糞尿その他の汚物の臭気、毛又は羽毛の飛散など、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。・動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。・シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。・空家等への蜂の営巣により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

3). 建築物の不適切な管理等が原因でこのまま放置することが不適切である

・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に進入できる状態に放置されている。・塀、柵等の穴、亀裂等があり不特定の者が容易に進入できる状態に放置されている。・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

(3) 空家法に定める判断の定義

ガイドラインでは、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が先述したイ～ニの各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要があります。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性※1を含む概念であるとガイドラインでは明記され、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないとされています。

そのため「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、空家等が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まないことから「特定空家等」と認められる空家等に関し、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、また、悪影響の程度と危険等の切迫性など総合的に判断されることが重要であると明記されています。

ガイドラインでは、特定空家等に対する措置の判断材料として、「蓋然性」と「概念」、「参考となる基準」の3点が明記され、これに沿った判断基準を設けることが求められています。

(4) 伊賀市独自の考慮する判断基準

伊賀市では、2013（平成25）年4月から空き家等対策を始め、これまでの取り組みのノウハウを活かし、空家法及びガイドラインに基づく判断基準の検討を行うため、2015（平成27）年に「特定空家等判定基準検討専門部会」を庁内に設置し、関係機関及び学識経験者、関係団体の意見を踏まえ判断基準及び調査手法を整備し、条例及び規則に定めました。

空家法では、空家等の物的状態が第1節のガイドラインに定める特定空家等の判断基準イ～ニの各状態であるか否かの判断に際して、ガイドラインに定める「参考となる基準」を基礎としていますが、基本指針では、「特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断を行い、その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる」と明記されています。

こうした基本指針をもとに、伊賀市独自の判断基準を定め、定量性と客観性の確保、防犯面の判定、危険等の切迫性の高い空家等の早急な対処を行うための通報体制と初動体制の確保、危険等の切迫性が急務な空家等の応急措置の実施を可能としています。

※1 蓋然性 ある事柄が起こる確実性や、ある事柄が真実として認められる確実性の度合い。確からしさ。これを数量化したものが確率とといいます。

(5) 条例及び規則

空家等の物的状態を判断する立入調査等については、「空家等調査記録票」を用いて調査を行い、建築物等の状態や周辺住民等への聞き取り内容等総合的に判断を行い「空家等」又は「特定空家等のおそれ」の判定を行います。

空家等調査記録票で「特定空家等のおそれ」と判断した空家等については、特定空家等の判断を行うための立入調査等を、「特定空家等判定調査票」により行い、基本項目、保安面、防犯面、衛生面、景観面、隣地への影響、敷地面、要壁面・変状形態点を総合的に判断を行い判定を行います。

「特定空家等」と判定した「空家等」に対しては、具体的な「特定空家等に対する措置」の所見を定め、また、猶予期間、応急処置の必要性の有無を判断します。

(6) 判断基準

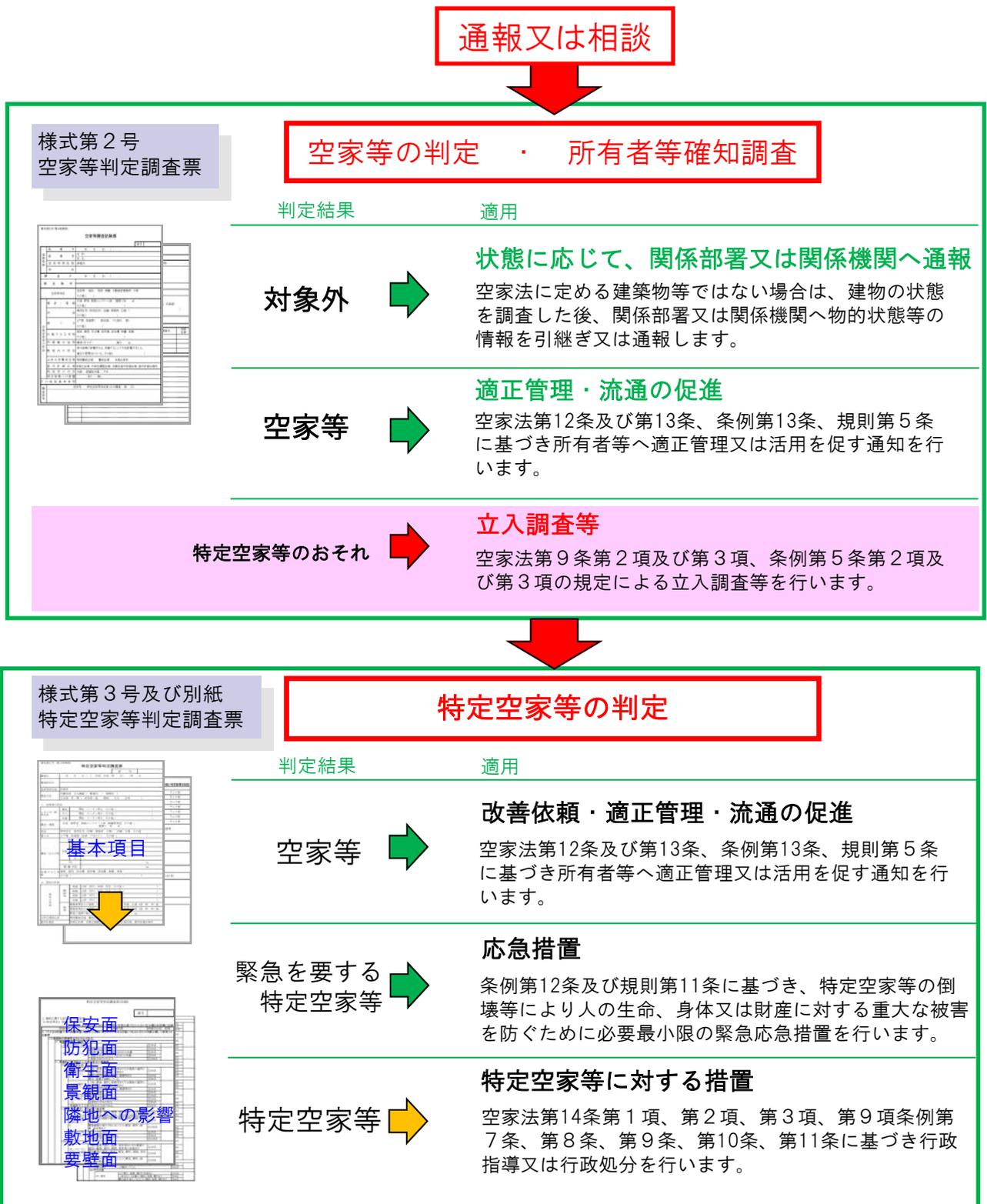
規則における、判断基準は次のとおりとなっています。

基本調査 (33項目)	空家等の状況、調査員、調査時間、調査方法、立会者、エネルギー使用状況、構造・規模、用途、建て方、構造・仕上げ(屋根・外壁・門・塀・柵・生垣)、付属工作物、周辺の状況(隣接地・接道)、土砂災害防止法、都市計画法、判定結果 他
保安面 62基準21項目	建物の傾斜、基礎、土台、屋根、軒、樋、外壁、窓、工作物、付属物、柱、梁、筋交いの接合、床材
防犯面 9基準3項目	戸・窓開放、施錠状況、外壁の穴・亀裂・崩落、塀・堀の穴・亀裂、侵入の可否 他
衛生・生活環境面 29基準24項目	石綿飛散、汚物の流出、臭気の発生、ゴミの放置、害虫、獣害、動物住みつき、立木・雑草・灌木の腐朽・繁茂・越境、蟻害、雪止め破損、土砂の流出
景観面 14基準8項目	景観保全ルール不適合、外観、窓、工作物、付属物、立木、ゴミ、足場・養生資材
隣地への影響 3基準1項目	心身、生命、財産等への直接的な影響
敷地面 53基準4項目	地盤・のり面の構造(高さ、長さ、勾配、施設排水、保護工)、崖、土砂災害防止法、敷地面の変状形態 他
擁壁面(変状形態点) 61基準17項目	擁壁の種類・状態(クラック、水平移動、不同沈下、目地の開き、ハラミ、傾斜、倒壊、折損、崩壊、張出し床板付擁壁の市中の損傷)

空き家対策の現状と展開

(7) 判定の流れ

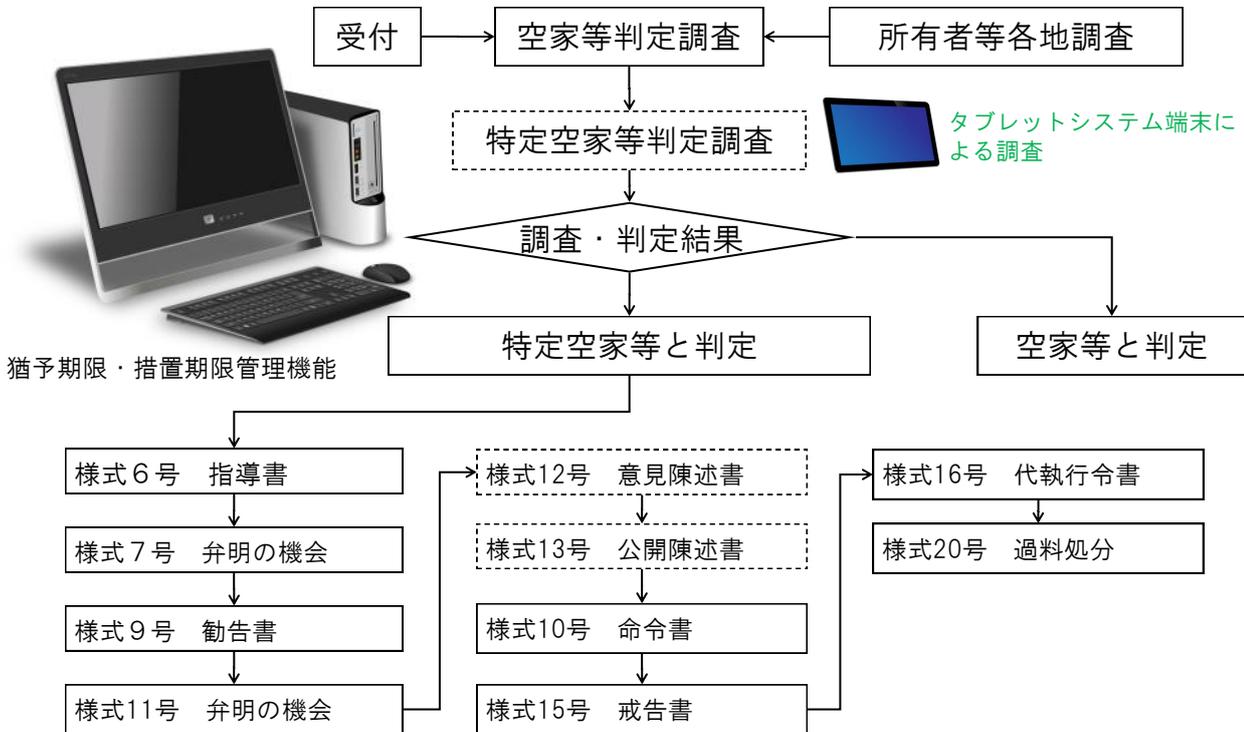
条例では、市民又は通行人・関係者からの通報又は相談により受付を行い、情報を聞き取った後、市が空家等の判定調査、そして所有者等確知調査を行い、空家等と判定した場合は、適正管理と流通を促します。特定空家等のおそれがあると判断した場合は、特定空家等の判定調査を行い、所有者等へ「特定空家等に対する措置」を行います。



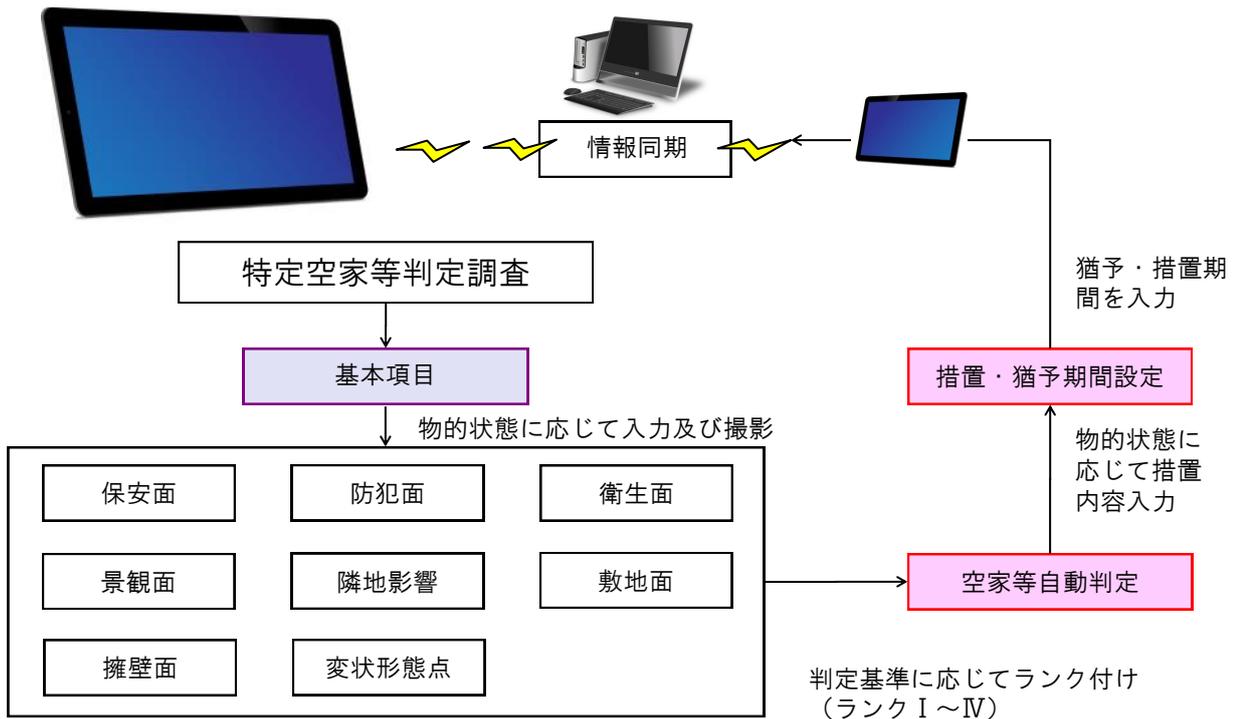
(8)システムフロー

空家法並びに条例及び規則に準じて運用を行います。

①管理システム本体



②タブレットシステム端末



(9) 特定空家等の特性（建築物の構造）

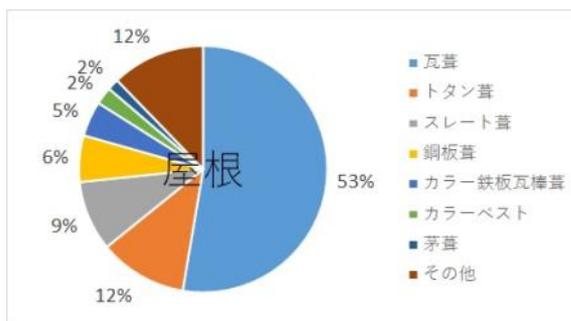
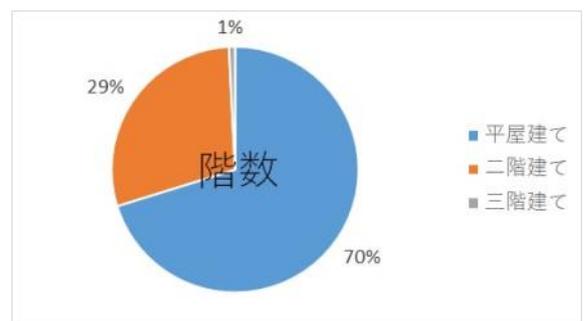
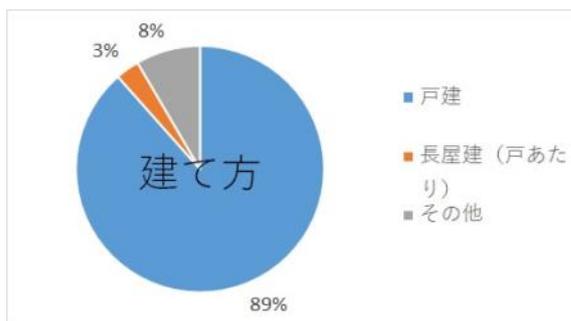
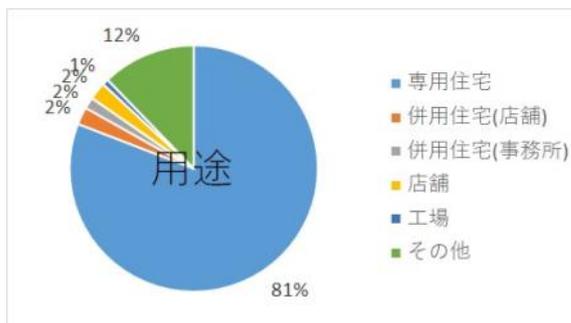
2017（平成29）年に実施した、第3次空家等実態調査の結果から、特定空家等のおそれのある建築物の構造を見みると、専用住宅が81%を占め、構造は木造が77%、建て方は戸建が89%、階数は平屋建てが70%、屋根は瓦葺が53%、次にトタン葺が12%と多くなっています。

特定空家等の構造として、木造瓦葺平家建住宅が多く、次に、茅葺を保護するトタン葺が多いことがわかります。

外壁では、土壁が多くを占め、次に漆喰塗り、板張り、トタン張りの順に多くなっています。

門では、18%の空家等に設置され、鋼製と木造門が半数を占めています。敷地を囲む塀・柵・生け垣では、30%の空家等に設置され、コンクリートブロック塀が半数を占め、次に、生け垣、木製板張り、土塀の順となっています。

建築様式では、城下町では妻入りの切妻造が多く、平家建ての中にはスレート、鋼板を用いたものが多くなっています。郊外では、入母屋造り、合掌造の茅葺にトタンを覆ったものも多く、築年数も100年を超えると推定される建築物が比較的多く占めています。



(10) 特定空家等の特性(隣接地の状況)

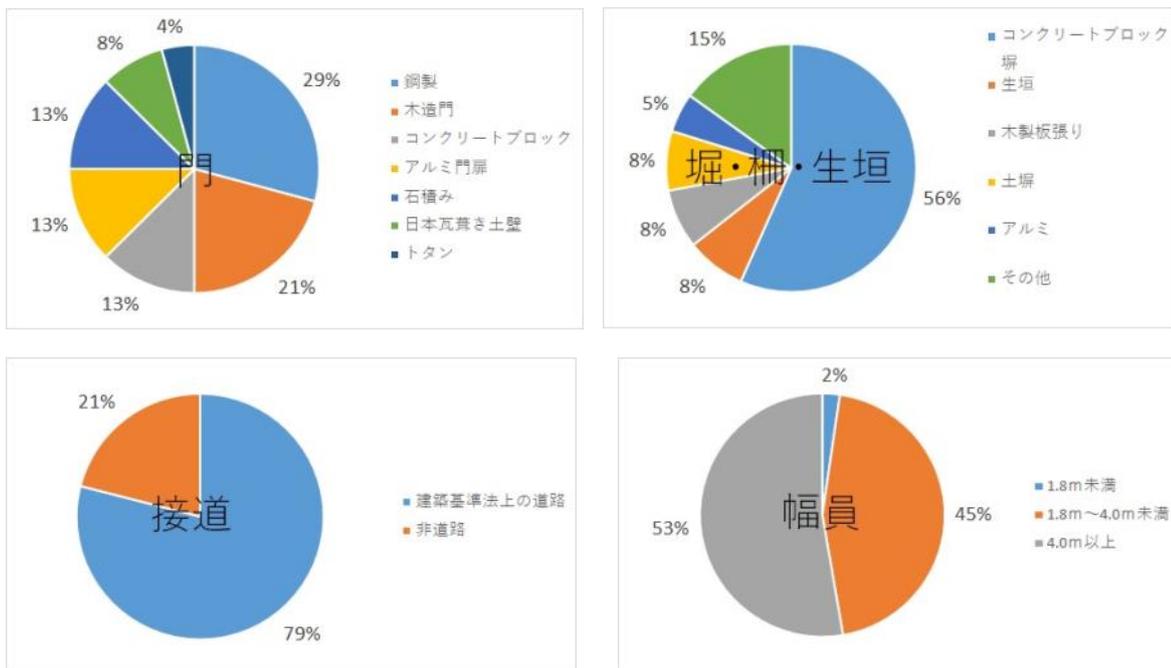
特定空家等の隣接する接道の多くは、建築基準法上の道路が79%を占め、幅員は4.0m未満が47%、4.0m以上が53%となっています。

隣接地では、道路と住宅が最も多く次に山林が多くなっています。雑木林よりも竹林が多くを占めていますが、竹林は、成長が早く、空家等の敷地への侵食から建築物の外壁近くにまで自生し、屋根や壁などの痛みの劣化の原因となっています。

また、生け垣についても同様に、コニファー類や杉類の繁殖が旺盛で、隣地や道路への越境、空家等へ直接的な被害を与えています。

隣接地が住宅の場合、密接する壁や屋根など、通気性の悪い箇所の腐食や壁の陥没や軒の崩落が多く発生しています。

電気、ガス、水道ともに、閉栓とメータ停止が8割を超え、その他で、電気が作動中のもが2件、ガスボンベが放置されているものが3件あります。



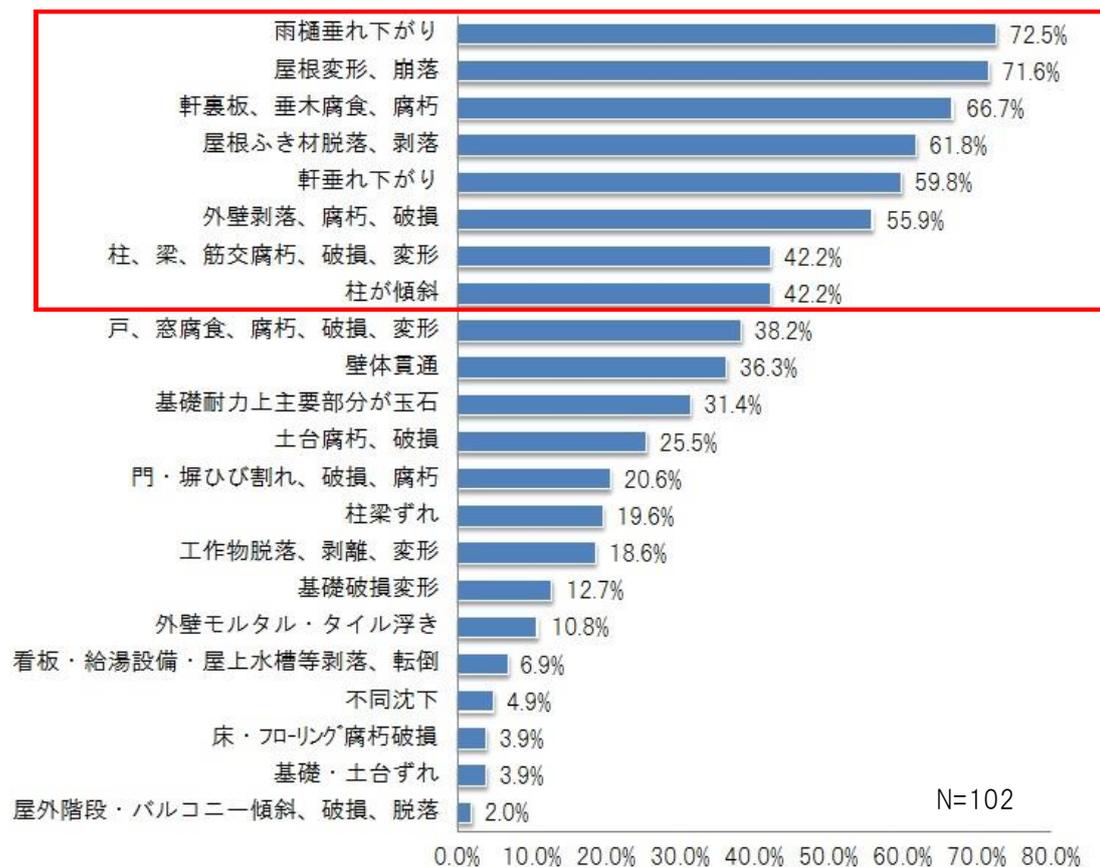
(11) 特定空家等の危険度判定

特定空家等102戸のうち、「建築物等の修繕が必要な空家等」が29戸(28.4%)、「建築物等の全部又は一部を解体除却が必要な空家等」が73戸(71.6%)となり、建築物の主要な構造体に甚大な被害を及ぼしていることが判りました。

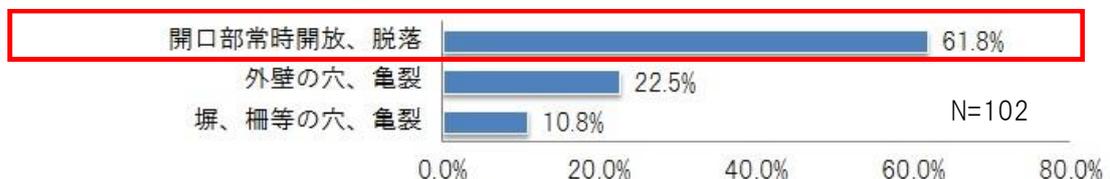
主要な構造体に甚大な被害を及ぼした主な原因は、屋根の破損、瓦のズレによる雨水の浸入で、侵入期間が長くなるほど、屋根の変形、崩落に至ります。また、雨水の侵入による腐食と建物内部の湿気などによる柱や梁・桁の腐朽、破損、そして、建物全体の傾きが生じ、屋根や軒の変形、瓦等の剥落、屋根ふき材と垂木の腐食が起き、建物全体の崩壊に繋がっています。

立木竹草の敷地全体への繁茂による建築物等への影響を見ると、丈の短い立木竹草では、特定空家等の割合が低かった反面、丈の長い立木竹草では、特定空家等の割合が高くなり、特に、蔓の繁茂による壁や屋根への直接的な影響が原因であることが判ります。

ア.保安上危険度判定（保安面）



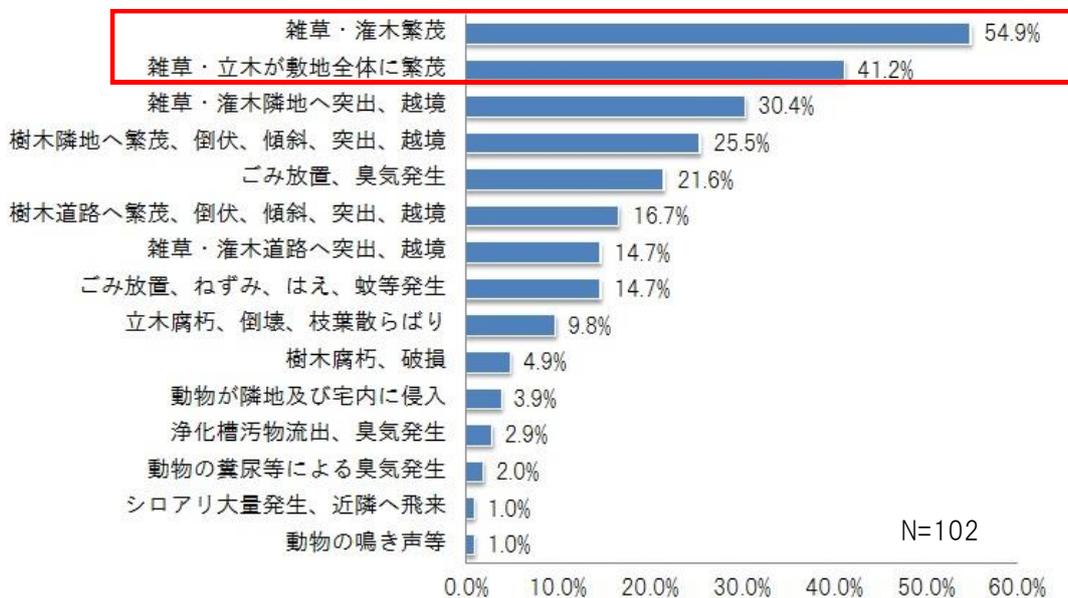
イ.防犯上危険度判定（防犯面）



隣地への影響については、3割の特定空家等が周辺地域や通行人へ悪影響を及ぼしていることが判ります。敷地面への悪影響は今回の調査では該当がありませんでした。

景観面では、伊賀市には景観に係る悪化状態の改善指標等の建築規制基準を設けていないため、景観面での特定空家等の判断に課題があります。

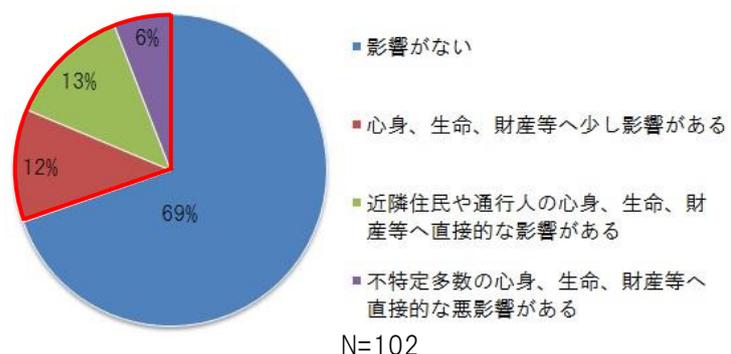
ウ.衛生面・生活環境面への環境影響度判定（衛生面）



エ.景観面への影響度判定（景観面）



オ.隣地等への影響度判定（隣地面）



(12) 影響度の判定

保安上の危険度は主に建物躯体の状況を示すもので、最も重視する判定となっています。修繕や除却費用の面を考慮に入れず、残存させることを主目的として判断した場合、主要な構造体として、柱、梁、桁・軸組み・基礎の状態次第で、修繕により住める状態となる可能性も含めて判定する必要があります。

そのため、町家や歴史的建造物などの日本家屋では、手に入りにくい具材や意匠などが多く使われていることから、痛んだ部材を取り替え耐震化を図り、再生することが重要です。

防犯上危険度は、主に建物の物的状態について評価するもので、保安上危険度に応じて、防犯上の危険度も上昇する傾向があります。鉄骨造については建築時期によって躯体は維持されていると考えられ、建具の崩壊やガラスの破損によって、侵入できる状態と判断されます。

衛生面・生活環境面については、主に建物以外の評価として、敷地内の樹木等の放置による周辺の影響、建物の破損等による周辺への影響、さらに害虫等の発生による周辺への影響が考えられます。

現地では、敷地内、敷地外からの樹木や竹林の放置によって建物への影響や通風が少なくなり、樹木や雑草の密集による湿度上昇に伴って、建物の劣化が加速されています。そのため、判定で点数が高いが、まだ使用可能な建物の所有者等に対し、適正管理等の指導を徹底し、早い段階で流通等の検討を進める必要があります。

特定空家等の劣化原因となる竹はイネ科タケ亜科に属し、温暖で湿潤な環境に生息します。また、日本では主に三大竹といわれるモウソウチク、マダケ、ハチクが繁殖しています。

通常、竹は地下茎を広げることで繁殖域を拡大していきます。成長力が非常に強く、わずか2～3ヶ月で高さが10～20mにもなり、成長するのにあまり空間と光を必要としないという特徴がみられます。

日本では戦後、タケノコの栽培や竹材の生産が盛んになり、多くの竹林が植えられました。しかし、農業用の代替資材の普及、また、農家の高齢化や担い手不足等の要因により、手入れのされていない放置された竹林が増加し住宅などの建築物に悪影響を及ぼしています。

伊賀市では、景観に対する地域への悪影響の規定が無い状態で、その評価は建物と生活環境の視覚的側面とを複合的に評価するものと考えられます。周辺建物の多い場所ほど、その影響度は大きくなると考えられ、建物の劣化状態も含めた状況判断となっています。一方で周辺建物の少ない場所ほど、その影響度は小さくなっています。

隣地等への影響度は、特定空家等に対する措置を講ずる場合の大きな要素なっているため、独立した判断が必要と考えられます。調査対象空家等において、周辺建物への近接性の高いケースは接道との近接性によって配点をしています。

建物の近接性の高い市街地では周辺の影響度は大きく、近接性の低い市郊外では、周辺の影響度は小さくなっています。

市街地の密集住宅地では、密着・近接する建物の屋根、庇、軒部分からの腐朽や腐食が多く、また、庭木の繁茂による建物への直接的な影響が見受けられます。郊外では敷地

内及びその周辺の樹木や竹林、雑草によって、屋根や壁が直接的な影響を受け、また、湿気が溜まることで、設備や柱等の腐食による劣化が多く見受けられます。共通点として、市街地も市郊外も外部的な要因による雨漏りや湿気が溜まるような状態が特定空家等を発生させる主要因となっています。

今回の調査では、保安上危険度の項目が重要であること分かりました。そのため、建物の物的状態の評価を行うことが最も重要であり、建物の物的状態と周辺地域に与える、身体・生命・財産への影響を評価するための項目として、保安上危険度以外の項目を参考とすることが望ましいと考えられます。また、今回の保安上危険度の評価点の目安として、約200点までは修繕可能なものが多く、約200点から250点は、建物内部の雨漏りの状況や柱や梁などの主要躯体を確認する必要があり、建物内部への立入調査が必須であると考えます。約250点以上は一部倒壊、半壊、屋根、壁の部分崩落が確認でき、修繕が難しい空家等が多く、外観調査のみで判定が可能であると考えられます。



(13)基礎・躯体の劣化状態変化と修繕の考え方

住宅を構成する各部位について、その材の性質、劣化要因等の観点から、判定基準0では、適正に管理されている状態若しくは、空家等になって時間が経過していないことから、基礎・躯体部分と内外装・設備部分の機能は失われていない状態です。

しかし、放置年数が進むにつれて、内外装設備の経年劣化が進行し、機能は失われ、内外装設備の腐朽・破損にはじまり、外装設備の崩落、屋根材の破損・崩落が進む、主要な構造躯体である柱や梁などの蟻害や腐朽による崩壊が始まります。

主要な構造躯体の劣化の境目として判定基準Ⅳ-1からⅣ-2が最も多く、修繕可能域と修繕不可能域とが混在し、雨漏りが発生しているものは、基礎・躯体部分と内外装、設備部分ともに機能は失われ、判定基準Ⅲ及びⅣの段階では、特定空家等に対する指導が主に建物又は設備等の除却が中心となり、必要最低限の修繕では間に合いません。修繕を行う際には、大修理が必要となり、基礎・躯体部分と内外装・設備部分の多くを取り替えるための費用の負担が所有者等に多く押し掛かってくるようになります。

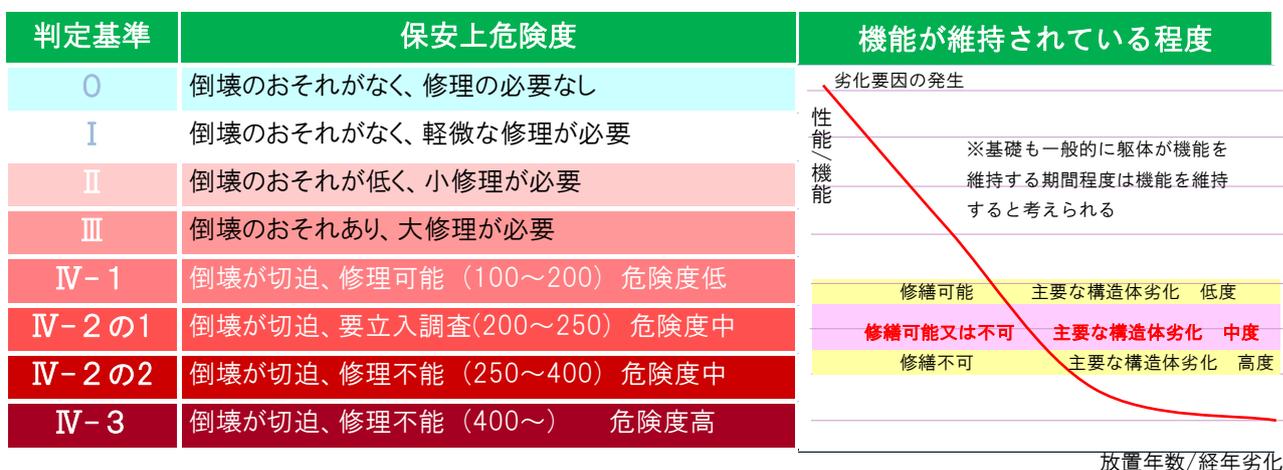
そのため、空家等対策において、特定空家等に判定される前段階である、判定基準0からⅡの段階での空家等の適正管理に対する指導が最も重要であることがわかります。

しかし、現行の空家法では、第12条に基づく、所有者等による空家等の適切な管理の促進で、「所有者等による空家等の適切な管理を促進するために、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。」と、明記されているのみで、空家等に対する助言の一貫でしか、所有者等に対する適正管理の指導ができないのが現状です。

空家等に対する措置指導の手法を構築するために、空家等の段階で建築物等の状態を把握していくことが重要であり、条例及び規則に定める特定空家等判定調査票による空家等への調査も同様に行うことが望まれます。

建築・建設・法務・不動産等の団体と連携を図り、特定空家等に進まないための予防と次の住まい手に引継ぐなどの仕組みづくりを構築し、新たな流通の仕組みを検討していく必要があります。

防犯面については、空家法では規定が無いため、Ⅲ以上を対象として措置指導を行うことが望ましいと考えます。



(14)所有者等確知調査

特定空家等に対する措置を行ううえで、所有者等の確知が最も重要です。そのため、空家法第10条に基づき固定資産税の課税情報の利用や行政内部情報、電気、ガス等の供給事業者等に対して、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ます。

被相続人(登記名義人)の相続関係を調査するため、全国の市区町村へ向け、出生から死亡までの戸籍等の公用申請を行い相続権利者の確知を行う必要があり、相続人確知後には、それぞれの居住地の調査を行なうなど、多くの時間を要することになり、合わせて、確知調査による相続関係図の作成も重要です。

また、相続権利者を特定し、居所を確知し、特定空家等に対する措置指導を行ったとしても、空家等の相続権利者は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、「自らが所有する空家等の状態を把握していない。」、「自然相続により取得したため、自らが空家等の所有者であることを認識していない。」、「被相続人や他の相続権利者とも面識が無い」、「相続関係が判らない。」、「他の相続権利者の居所が判らないため、単独で対応もできず相談もできない。」などの問題が生じています。

ア)空家等の所在地番と登記

所有者等の確知調査では、空家等の所在地番の確認が課題となっています。市街地や住宅地の公図はほぼ整備されていますが、山村部の公図は国土調査が進んでいない地域も多く作成の精度が低い(いわゆるダンゴ図)ため、所在地番の確認が困難な場合がありますが、課税課の航空写真と合成された地番図が非常に有用でした。

また、建物及びその敷地の登記事項証明書を取得した際、直近の日付で相続や売買による所有権移転登記がなされている場合は、既に改善されている可能性もあります。指導を行う前に再度現地確認を行う必要があり、金融機関等の抵当権設定登記がある場合は、競売手続きに入ることも予測する必要があります。

イ)抵当権設定登記

抵当権設定登記では、金融機関の「抵当権設定登記」が有り、事実上、債務完済で抹消登記がされていない可能性も考えられ、一方で、抵当権設定登記のうち、滞納しているケースもあり、この場合、抵当権実行による競売手続きや任意売却を促す等、担保権者としての権利行使を積極的に行うよう関与することで一定の解決が図れる可能性があります。

更には、担保権者により、相続財産管理制度を使い、競売手続きに取り掛かっている案件も過去のケースで存在しています。

ウ)未登記建物

未登記建物では、「未登記建物」が全体の31%あり、3棟に1棟は未登記建物があることが分かっています。しかし、建物登記簿はあるが、過去に登記した建物は建替えられ、現状と建物登記簿が異なるといった状態もあり、これらの未登記建物を合わせると更に多くなります。

そのため、所有者等の特定がより困難になる要因となっています。

また、調査を行った建築物の中で、建物登記簿があったとしても、現状と一致するとは限らず、既に取り壊されて存在しない建物の登記だけが残っている場合等があります。

エ)固定資産税課税情報の照会

課税台帳上の所有者及び納税管理人の住所、氏名が確認でき、未登記建物も登録されていることがあり、相続が発生している場合、納税管理人を確認することができ、非常に有用です。

ただし、名寄帳情報は提供を受けることができないため、所有者等の委任状が必要となり、取得が困難な状況があります。

未登記建物で課税台帳にも登録がない空家等が相当数あることが分り、記載があったとしても、免税点未満の土地建物に関しては、所有者・納税管理人の更新が行われていないことが多い(特に山村部)状況です。

また所有者・納税管理人として登録されていても正確でない場合があります。また、免税点未満であっても、所有者や納税管理人等の把握が求められます。

オ)所有者等の戸籍等または住民票を公用請求

登記事項証明書や課税情報で得た空家等及び敷地の所有者の住所及び氏名をもとに戸籍等の公用請求を行い、生存している場合は、現在の戸籍謄本及び附票の公用請求を行い、死亡している場合は、出生から死亡までの除籍・原戸籍等の公用請求を行います。

公用請求を行い、住所地が本籍地と相違する場合は、住民票又は除票(本籍地記載あり)の交付の請求を行います。

登記簿上又は課税台帳上の所有者の住所が本籍地とも現在住所地とも相違する場合、除票を取得できればよいが、除票の保存期間(最低5年)が経過し既に廃棄されている場合があり、それ以上追跡できないことがあります。そのため、不在者財産管理制度、又は、略式代執行の利用の検討を行う必要があります。

カ)相続人調査

オ)で所有者の戸籍および、死亡していた相続人の戸籍等を取得し、相続関係図の作成を行います。相続人が複数人おり、相続人が海外居住の場合、外務省が実施する所在調査等を活用する必要があります。

また、被相続人が外国籍の方がおれば、その相続は被相続人の本国法によることとなります。親族の情報は、法務省が保管している外国人登録原票の写しの交付をうけることで調査できます。

キ)会社等法人の場合

所有者が会社等法人の場合、法務局にて法人登記事項証明書を取得する必要があります。

法人の所在地、代表者の氏名住所が判明しますが、法人が破産又は実態上活動を停止している場合や、代表者が死亡又は行方不明の場合、指導のあて先が問題となります。また、代表者の地位は相続されないことから、清算人選任申立てを検討する必要があります。

ク)婚姻関係にない男女間の子の調査(非嫡出子)

婚姻関係にない男女間の子であっても、父親の認知によって相続人になることができ、これらの「認知された子」は、戸籍等に記載され、父親に「認知されない子」は、戸籍に記載されないことから、近隣住民への聞き込みとその結果を公文書(証拠書類)として残す必要がありますが、婚姻関係にない男女間の子の調査は困難を極めます。

以上のアからクまでの所有者等確知調査の調査事例を照会しましたが、放置年数が長い空家等ご調査困難なケースが認められ、周辺地域住民にとっては、早急に解決したい問題であったとしても、対応に時間がかかるケースがあります。

そのため、確知調査困難なケースについては、ケース記録を残すなどの対策を行い、調査手法を継続していくことが重要です。

(15)所有者等不存在空家等の考察

①相続放棄の増加に伴う新たな検証

空家法施行以後、これまで564件の行政指導及び行政処分を行い、一定の改善は図れています。一方で、相続登記が行われず、法定相続人が20人を超えるケースも増加しており、被相続人や対象建築物を把握していない法定相続人が多く、指導を受けた後に相続放棄を行うケースが増加しています。

そのため、適正管理が行われず、経年劣化が進み、周辺地域の安寧が脅かされるといった状況が危惧されます。

こうした相続人不存在のおそれのある空家等の対処として、一般的には、行政代執行法による「略式代執行」や民法に定める「相続財産管理制度」を利用する必要がある一方で、「略式代執行」を行うには、行政の財政的負担が大きく、また、執行費用を回収する見込みが少ない中、略式代執行を行う必要性や予算執行に伴う住民への理解を求めるといった課題があります。

また、「相続財産管理制度」を行うには、裁判所への申立時に予納金が40～60万円が必要となり、相続財産管理人選任後、当該空家等を売却できない場合、そのままの状態でも国庫に帰属することになり、改善されないまま、空家法に基づく指導もできない状態となり、問題を先送りすることとなり、周辺地域や近隣住民などにとって根本的な解決に至らない場合があります。

そうした中、将来予想される空き家の増加と人口減少に伴う地域課題も深刻化している中で、これらの課題に取り組むため、伊賀流空き家バンク制度と財産管理制度を活用した新たな処分・流通手法の検証を行い、新たな空き家バンク制度の仕組みの検証を2017(平成29)年度に国土交通省モデル事業「先駆的空き家対策モデル事業」の採択を受け調査・研究・検証を行いました。

②所有者等不存在の空き家を流通させる仕組みを検証

ア)相続財産管理制度における権限外行為の許可

家庭裁判所により選任された相続財産管理人が、相続財産の売却処分を行う必要がある場合には、相続財産管理人が、家庭裁判所へ権限外行為の許可の申立を行い、許可を得て処分行為等(売却処分、訴訟行為)が可能となります。

相続財産管理制度上、財産管理人が権限外行為許可を担当裁判官に申立てを行い、許可を得た当該不動産の売却を行うことができ、権限外行為の許可の申立てを行うタイミングが法律上明記されていないことから、津家庭裁判所伊賀支部(以下「家庭裁判所」)に確認を行う必要があります。

イ)相続財産管理制度における競売

無主物のおそれとなった不動産を、相続財産管理制度を活用して競売が行われた場合、公告される方法は、官報や申し立てられた裁判所での閲覧、又は最高裁判所から委託を受けた通信事業者が運営を行う、不動産競売物権情報サイトがインターネット上にあり閲覧ができます。

競売物件を購入するためには、開札日時までに保証金を当該裁判所に納め、入札手続を済ませる必要があります。最高価買受人が決まった後、売却許可決定確定の日から1か月程度の期間内に落札価格から保証金を差し引いた額を納める必要があります。一方で、落札者がいない場合は、開札日の翌日から5日間程度の期間内で買い受けることもできます。

しかし、公告され閲覧開始から開札日までの期間はおよそ1ヶ月程度と短く、買い手が付くか否かは相続財産管理制度に申立てを行わないことには結果が分からず、申し立て手続開始から相続人不存在の確定されるまで、10ヶ月以上を要し、競売を行うには1ヶ月程度を要することから、最終、残余財産を国庫に帰属するまでの期間を相当要することとなり、当該不動産に係る問題が解決するか先行きが見えない状況にあります。

ウ)利害関係人

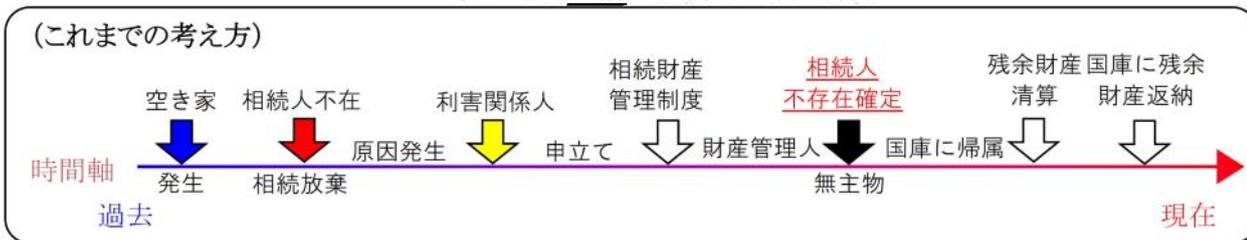
利害関係人は、相続財産について法律上の利害関係を有する者で、特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等のほか、公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等が該当するものと解釈され、空家法に基づき、特定空家等の対処として、財産管理制度を活用した取り組みも全国の市区町村で取り組まれ、空家法に基づく措置などが可能となったことで、市区町村の空き家担当部署が財産管理制度の利害関係人になりえることが証明されています。

しかし、空き家バンク制度を活用し中古不動産の流通やそれに伴う移住・定住対策を行うこと基本として取り組む場合に利害関係人になり得るのか、家庭裁判所に確認を行う必要があります。

エ)無主物と確定される間の管理主体の取扱い

空家法施行以前と以降の相続財産管理制度の整理を行う必要があり、空家法施行以前では、利害関係人である、最終相続人が行う財産処分や検察、私債権者や強制(非強制)徴収公債権者(金融機関や税徴収・保険徴収部署)などが行う債権回収などに相続財産管理制度が使われてきました。

空家法施行以前の相続財産管理制度



しかし、空家法施行以後では、空家等の対処を行う市町村が利害関係人に含まれ、最終相続人の財産処分や債権回収の必要が無い(行わない)空家等に対して相続財産管理制度の申立てを行うことが可能であると過去の事例からも伺えます。

空家法による所有者等確知調査で、相続人不存在と市区町村が判断した空家等は、一般的に「相続人不在空家等」と称されていますが、裁判官の相続人不存在の確定が無い状態では、あくまで推測の範囲を超えず、「無主物のおそれがある空家等(以下「無主物のおそれ」)」といった状態にあります。

空家法施行以後の相続財産管理制度

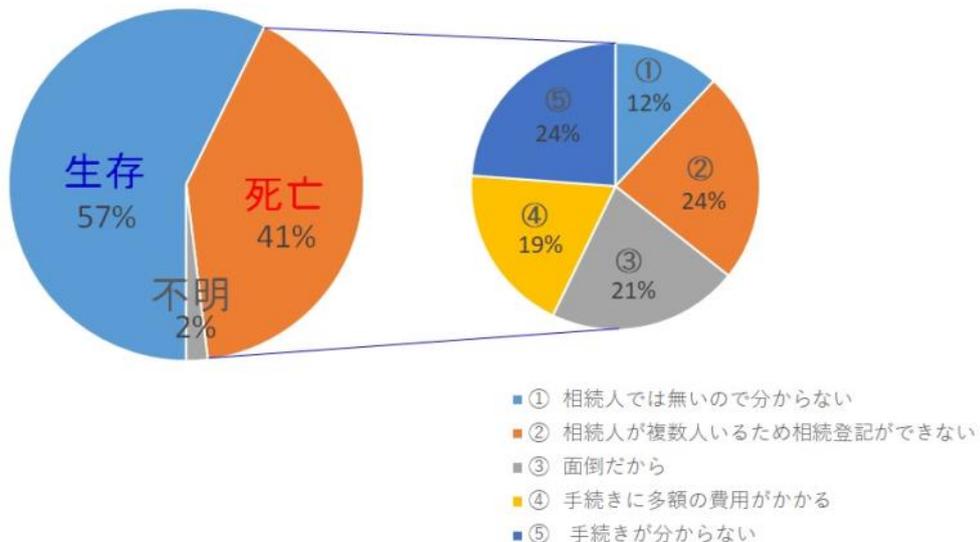


無主物のおそれがある状態から相続財産管理制度による相続人不存在確定までの間は、所有者、管理者がおらず、空家法に定める行政指導又は行政処分の措置を行う対象者が居ない状態となり、「無主物のおそれ」から「無主物」となるまでの期間が長期化するほど、経年劣化が進み、略式代執行に至る割合が増大し、合わせて行政の負担も増大することになり、悪循環に陥ることになります。

③相続登記の現状

条例及び規則施行以降の2015(平成27)年6月30日から2016(平成28)年3月31日の間、空家法に基づき空家等の判定を行い、空家等の所有者等の確知調査を行った結果、不動産登記簿上の登記名義人(所有者等)が生存している割合は57%、死亡している割合が41%といった結果が示され、半数近い相続人が相続登記が行っていない状況にあります。

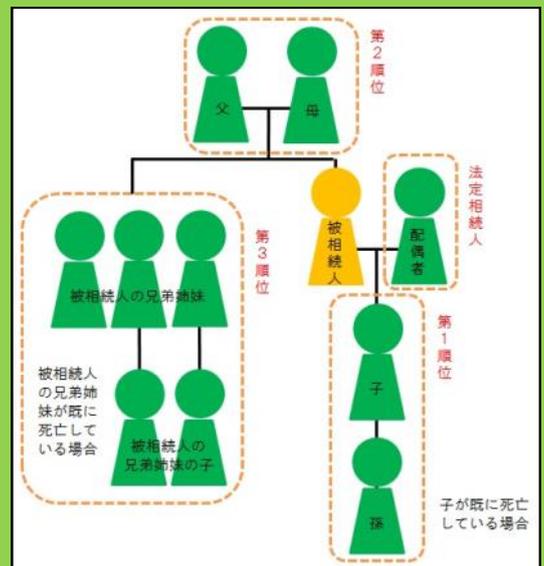
所有者の生死と相続登記をしない理由



◇民法に定める法定相続人の範囲

法定相続人の範囲は、被相続人の死亡の日を基準として、民法等の法令の規定に従って、決定されます。現行民法の法定相続人の範囲と、明治31年以降の適用は範囲は異なり、相続分は、相続開始時期により異なります。

例えば、現行民法が適用される昭和56年1月1日以降に被相続人が死亡した場合の法定相続人は次のように決定されます。まず、配偶者(被相続人の妻又は夫)がいる場合、配偶者は常に法定相続人となります。次に、第一順位は子(子が被相続人より先に死亡している場合は孫など直系卑属)、第二順位は父母(父母の両方が被相続人より先に死亡している場合は、祖父母など直系尊属)、第三順位は兄弟姉妹(兄弟姉妹が被相続人より先に死亡している場合はその兄弟姉妹の子)の順位で法定相続人となります。ここで、違う順位の法定相続人は同時に法定相続人にはなりません。つまり、第二順位の父母が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がない場合(被相続人より先に直系卑属全員が死亡している場合も含む)に限られ、第三順位の兄弟姉妹が法定相続人になるのは被相続人に直系卑属がなく、被相続人の直系尊属が被相続人より先に死亡している場合に限られます。



④財産管理制度の活用

所有者等が不明な空家等が増加する中で、高齢者単独世帯及び高齢者のみの核家族世帯が増加傾向にあります。しかし、2030(令和12)年をピークに75歳以上人口が減少に転じ、高齢者が所有する不動産等の相続件数の増加や、コンパクトシティ化の流れを受け、街中や都市部への人口移動に伴う権利者不在の不動産の増加などにより、今後も権利者不在の空家等の増加が想定されます。

将来、このような土地が増大すれば、公共事業のみならず、民間も含めた様々な事業の推進において、土地の円滑な利活用に支障を来すだけでなく、所有者の探索や不動産等の所有権放棄が増大するおそれがあります。また、不動産の状態が把握できない遠隔地などに居住する権利者の増加に伴い、集落の生活環境にも甚大な影響を与えるおそれがあります。

このため、権利者不在の不動産への対応方針について、「不在者財産管理制度」や「相続財産管理制度」、「失踪宣告制度」の活用を図り取り組むことが重要です。また、相続権の課題は多様であることから、所有者探索や制度活用に当たってノウハウが必要とされることも空家等対策を進めるうえでより困難にする要因となっていることから関係機関・団体と連携を図り取り組むことが必要です。

また、2017(平成29)年3月に策定された「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン(第2版)」を活用して円滑に事務を遂行する取り組みが求められます。

財産管理制度の概要

<p>無主物の帰属</p> <ul style="list-style-type: none"> ●民法239条2項 「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」 ●民法959条 「相続財産管理制度の残余財産を国庫に帰属する」 	<p>利害関係人</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空き家対策で相続財産管理制度107件前例有り ●利害関係を証する資料に基づいて担当裁判管が判断する 	<p>相続財産管理制度の期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ●相続人不存在の確定が10ヶ月以上必要 ●権限外行為の許可の申立ての審理決定まで2週間程度必要 ●権限外行為の許可の申立て時期は明記されていない
<p>財政的な負担の軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> ●予納金が必要 ●期間が延びれば財産管理人へ支払う費用も増加 	<p>無主物のおそれ</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市町村が法に基づいて調査を行った結果、相続人不存在であっても無主物とはならない。 	<p>漏れのない所有者等の確知</p> <ul style="list-style-type: none"> ●行政職員が行う調査では、限界があり、相続人不存在のおそれがあると特定するためには、漏れなく調査を行う必要がある。

(16)伊賀流空き家バンク制度と相続財産管理制度の併用の検証結果

無主物のおそれとなった特定空家等を空き家バンク制度と財産管理制度を活用し、移住・定住を目的に制度化を図り、流通を図る取り組みは前例は無く、これまでは、個別の特定空家等に対して相続財産管理制度を活用した取り組みでした。

しかし、増え続ける無主物のおそれのある空家等を円滑に流通させる手法を構築するため、伊賀流空き家バンク制度に相続財産管理制度を複合した制度の構築を検証しました。

①制度の課題

- ◆民法239条第2項(無主物の帰属)に定める「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」の無主物の解釈
- ◆空家等と市町村が判定し、所有者及び相続人が不在であることが定かである場合、民法952条1項に定める利害関係人として市町村は認められるか否か
- ◆相続財産管理制度の権限外行為許可を活用し期間短縮は可能か検証が必要
- ◆予納金を事前に収める市町村の財政的な負担の軽減

②制度の課題整理

ア)民法239条第2項(無主物の帰属)に定める「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」の無主物の解釈

民法239条第2項では、無主物の帰属について定義されていますが、「無主物」と確定するためには、相続財産管理制度申立を行い、担当裁判官が「相続人不存在の確定」を行う必要があります。「無主物」と確定された後、残余財産については、民法959条に基づき、国庫に帰属することになります。

イ)空き家対策担当部署は利害関係人になりえるか

空家法を根拠として、市区町村が利害関係人として申立を行う前例ができてきたなか、利害関係人となりえる可能性は高くなったものの、津家庭裁判所伊賀支部の見解では、「民法951条第1項に定める利害関係人に該当するかどうかは、申立人が提出する相続財産との利害関係を証する資料に基づいて、担当裁判官が判断すること。」になります。

空家法では、市区町村は空家等の適正管理の促進などの義務があり、また、地域住民などの安全などを確保するための措置指導を行う義務があります。そのため、空家法に基づき、利害関係人となるように、相続財産管理制度の申立書に根拠を明示し裁判官の判断を仰ぐ必要があります。

ウ)相続財産管理制度の権限外行為許可を活用し期間短縮は可能か

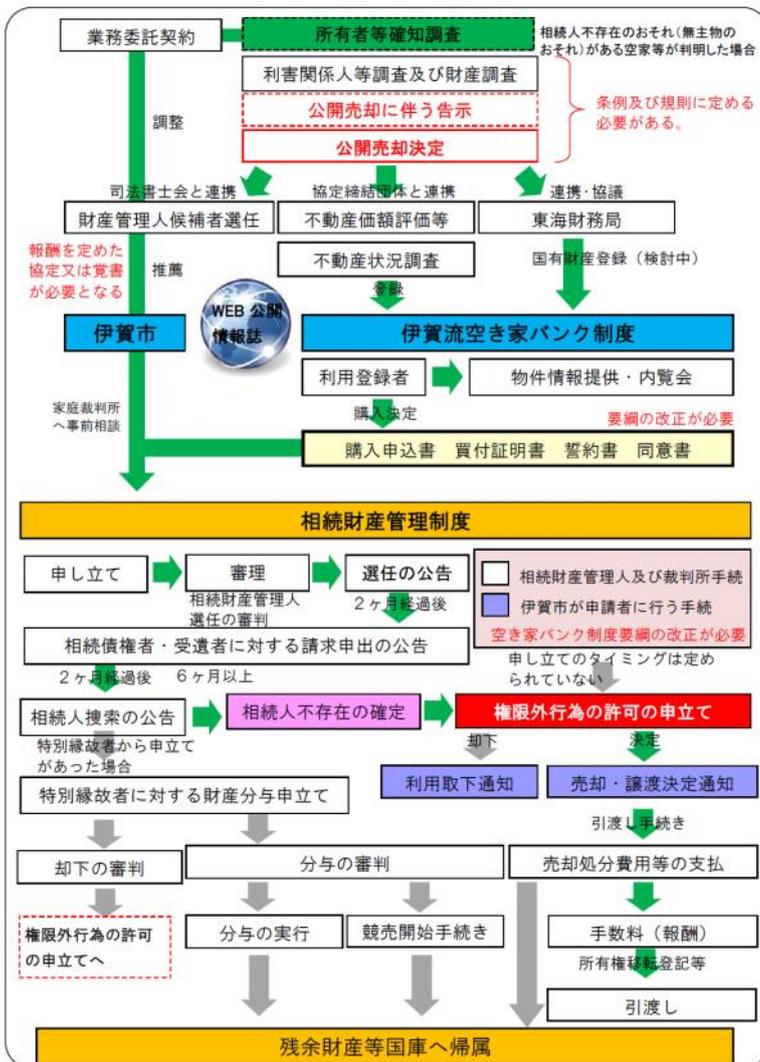
権限外行為許可の申立てのタイミングは特に定められておらず、相続財産管理制度申立て後、いつでも申立てが可能であると解釈できます。一般的には、「相続人不存在の確定」を行った後に権限外行為の許可の申立てが行われています。

そこで、相続財産管理制度の権限外行為の許可の申立てを行う場合、空家法10条に基づく所有者等確知調査の結果が、相続人不存在であることが戸籍等関係書類で明らかであり、当該、無主物のおそれのある不動産の査定を、空き家バンク登録不動産事業者と連携し、不動産査定価額を算出し算出根拠を作成し、購入希望者から買付証明書を取得している場合で、それらの書類を裁判所に資料として提出することで、権限外行為許可の申立てから許可までには概ね1～2ヶ月かかり、家庭裁判所の見解では、1～2週間程度で判断が可能であります。

エ) 予納金を事前に収める市町村の財政的な負担の軽減

家庭裁判所へ確認したところ、予納金を事前に収める市町村の財政的な負担を軽減する方法については、財産管理人報酬を含む管理費用を確保するため、申立人に相当額の予納金の納付を求めることがありますが、相続財産の売却が予想され、売却対価により報酬の原資が見込まれる事案については、担当裁判官の判断により、予納金を不要とし、あるいはその額を一般的な事件より小額とするといった取扱いをすることはあり得ると考えられ、申立てをする前に、裁判所に事情をご説明することで財政的な負担の軽減が図れることが可能性があります。

③ 財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンク制度の可能性



これまでの検証を踏まえ、財産管理制度を活用した伊賀流空き家バンク制度の可能性を検証した結果、左図のとおりとなりました。

ポイントとして、無主物のおそれのある空家等を、空き家バンク制度などで公開を行うために、確知調査後、公開を行う前に、公開売却に伴う公示を行い、非嫡出子の相続人や特別縁故者といった対象者の検索を行う必要があります。

法的な制限や制約については、引き続き検証を行う必要があります。

また、相続財産管理制度を申し立てた後、権限外行為の許可申立ての決定又は却下による空き家バンクの利用可否については、利用取下通知又は、売却・譲渡決定通知を、購入希望者へ通知することで、財産管理人と購入希望者による手続が開始されるといった流れのイメージとなっています。

第5章 移住・転住対策の現状と課題

1. 伊賀流空き家バンク

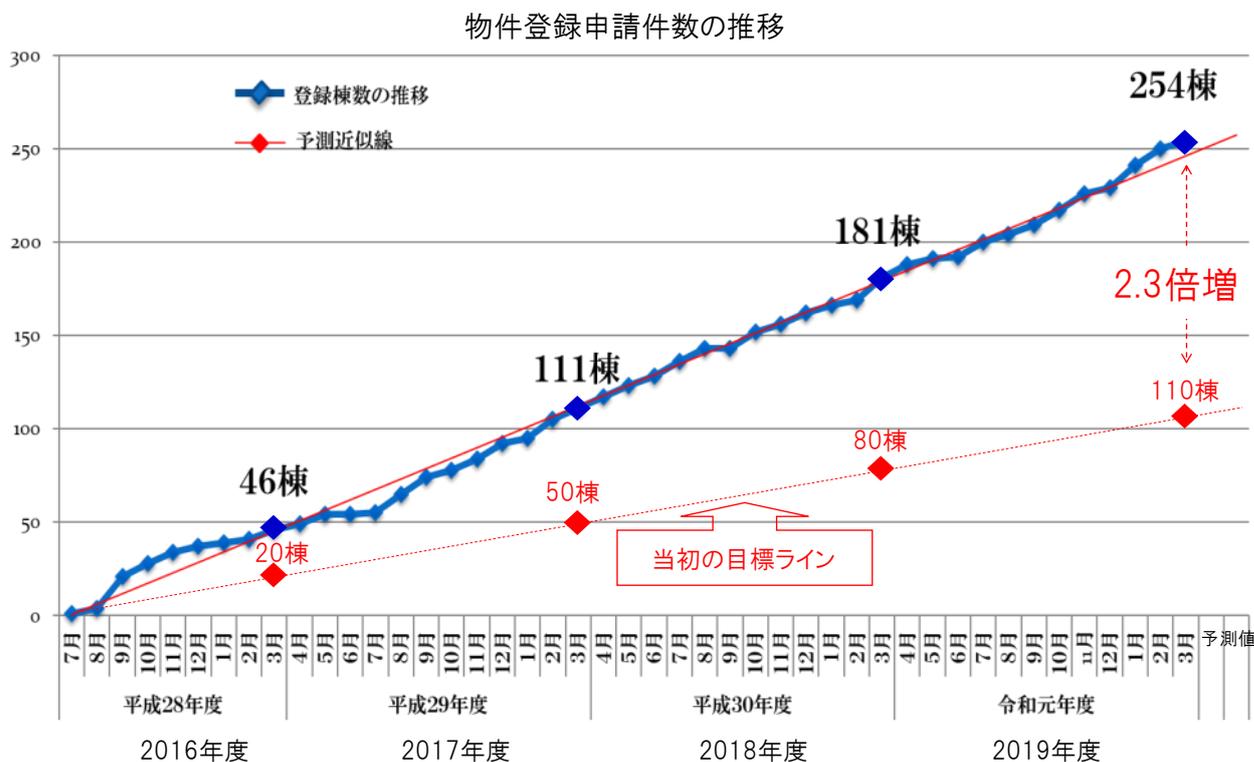
(1) 物件登録申請件数の推移

全国で展開している空き家バンクの登録物件の状況から、多くの市区町村が物件の確保に苦労している状況がうかがえる中、伊賀市独自のサービスや制度を取り入れ、全国の空き家バンクとの差別化を図ることで登録物件の増加を目指しました。空き家バンク制度は、2016(平成28)年7月に制度を開始し、同年10月から運用を開始しました。運用開始以後、当初目標としていた棟数の2倍以上の登録があり、当初の目標ラインを超えることができました。

こうした、成果を挙げられた要因は、計画策定を行う段階で、空き家の確知調査を行い、空き家所有者への空き家実態調査の中で、空き家バンク制度の周知を図ったことと、空家法の啓発を行ったことが要因のひとつと考えられます。

また、成約数の増加から、報道各社に記事として取り上げられたことで、さらに認知度が挙げられたことが要因であると考えられます。

物件登録数も、2020(令和2)年3月末では254棟の登録があり、市内在住者の登録は88棟(35%)で、市外在住者の登録は166棟(65%)で、空き家所有者の居住圏域では、関西圏(83件)、中部圏(45件)で、関東圏(29件)となっています。



物件登録申請件数と所有者の居住都道府県

年度	登録申請棟数	市内	市外	市外(所有者等居住都道府県)	
2016年度	7月	1	1	0	
	8月	3	0	3	県内1/京都1/滋賀1
	9月	17	4	13	県内2/愛知1/大阪5/京都1/千葉2/東京2
	10月	7	1	6	県内1/奈良1/大阪2/東京1/北海道1
	11月	6	1	5	県内1/大阪3/東京1
	12月	3	3	0	
	1月	2	0	2	東京1/埼玉1
	2月	2	1	1	大阪1
	3月	5	1	4	奈良2/大阪1/兵庫1
2017年度	4月	3	0	3	愛知1/神奈川1/京都1
	5月	5	1	4	愛知1/大阪1/滋賀1/茨木1
	6月	0	0	0	
	7月	1	1	0	
	8月	10	3	7	京都1/愛知2/大阪1/奈良1/千葉1/滋賀1
	9月	9	3	6	県内1/広島1/大阪1/愛知1/京都2
	10月	4	1	3	京都2/愛知1
	11月	6	3	3	愛知1/大阪2
	12月	8	3	5	大阪1/千葉1/東京2/滋賀1
	1月	3	3	0	
	2月	10	5	5	県内2/奈良1/京都1/兵庫1
	3月	6	3	3	県内1/奈良1/大阪1
	2018年度	4月	6	3	3
5月		6	1	5	大阪5
6月		5	0	5	県内2/奈良1/香川1/茨木1
7月		8	2	6	県内1/大阪2/埼玉1/神奈川1/千葉1
8月		7	0	7	愛知1/大阪3/京都2/奈良1
9月		0	0	0	
10月		9	3	6	県内1/大阪1/東京1/奈良1/埼玉1/千葉1
11月		4	2	2	県内1/静岡1
12月		6	2	4	県内2/大阪1/京都1
1月		4	2	2	茨木1/奈良1
2月		3	0	3	県内2/大阪1
3月		12	6	6	県内2/北海道1/愛知1/奈良1/大阪1
2019年度		4月	7	4	3
	5月	3	2	1	県内1
	6月	1	1	0	
	7月	8	2	6	県内2/奈良2/和歌山1/愛知1
	8月	4	1	3	愛知1/大阪2
	9月	5	2	3	愛知1/大阪1/兵庫1
	10月	8	3	5	福岡1/兵庫1/大阪1/神奈川1/東京1
	11月	9	1	8	県内3/大阪2/山口1/京都1/埼玉1/
	12月	3	0	3	県内1/神奈川県1/千葉県1
	1月	12	3	9	県内2/大阪5/愛知1/埼玉1
	2月	9	6	3	大阪2/愛知1
	3月	4	4	0	
	合計	254	88	166	

[表の市外居住者合計]北海道2/埼玉5/神奈川4/千葉7/東京10/茨木3/県内28/静岡1/愛知16/
岐阜1/大阪47/兵庫4/奈良13/京都14/滋賀4/和歌山1/香川1/ 広島1/山口1/福岡1

(2) 移住(転住)利用登録者の推移

伊賀流空き家バンクへの移住(転住)利用登録者の推移は、当初目標としていた、年間増加世帯数の70世帯を目標としていましたが、順調に利用登録者は増え、予測値を超える形で利用登録世帯が増加しました。

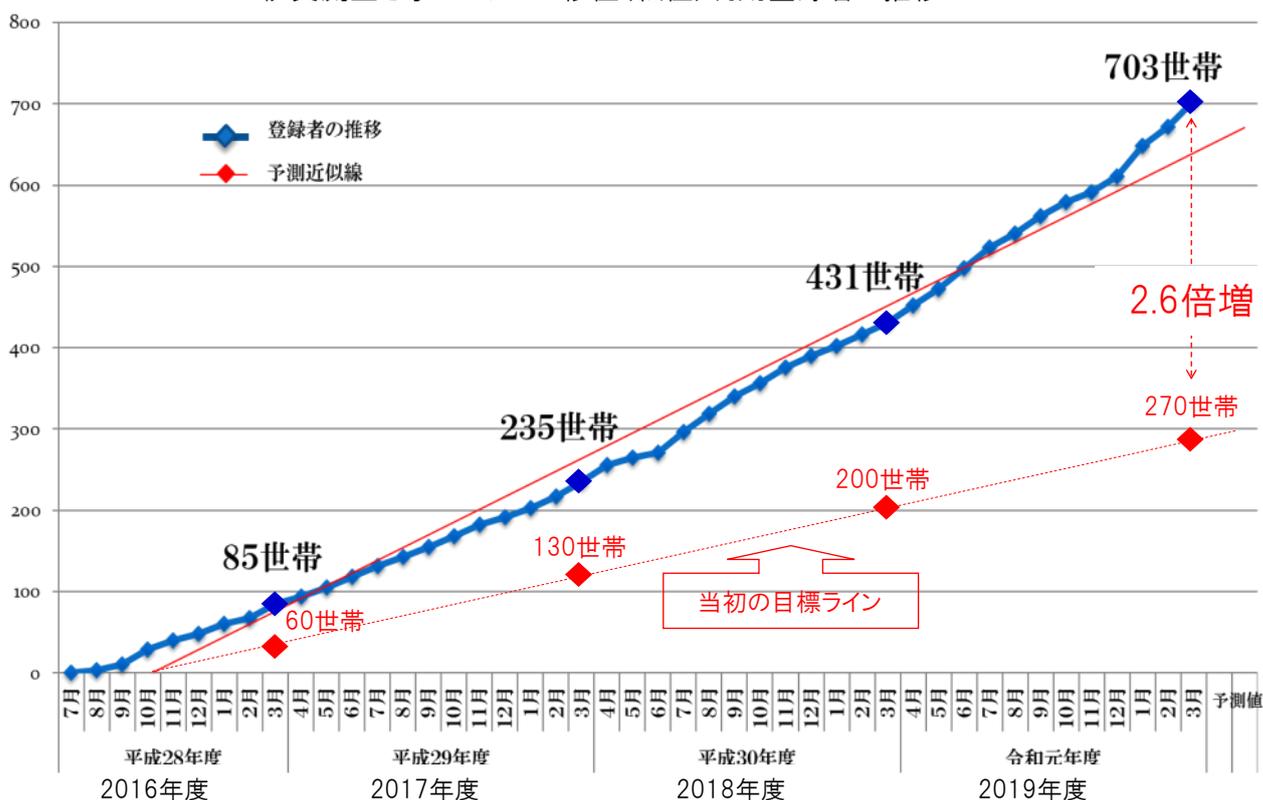
移住希望利用登録者の居住先も、2020(令和2)年3月末時点で、国外2カ国3州市から3世帯、国内7地方30都道府県157市区町村から413世帯、市内287世帯が利用しています。

増加傾向にある要因として、伊賀流空き家バンクとして、他の市町村で行っている空き家バンクとの差別化が図れたことが要因のひとつであることが考えられ、物件情報誌の発行と不動産事業者や他の職能団体との官民連携した取り組みによる様々なサポートの実現や、全国で初となる安心して安全な暮らしを目指した「伊賀流安心住宅プラン」など多岐に亘って、他の自治体では行っていないサービスの展開ができたこと、安定した物件の供給功を奏して成果に繋がったと考えられます。

また、伊賀流空き家バンクで、行政が主体となって、不動産事業者と連携して物件内覧を、平日、土日問わずに行うことは、全国的に見ても稀です。これは、空き家バンク利用者のトラブルや困りごとの中に、「行政が行っている空き家バンクは平日しか対応しない」や「登録したら、後は直接交渉して下さい」など、移住を希望しているにも関わらず、土地勘も地域の情報も無く手放されるといったイメージがあり、行政のサポートを期待している声がありました。

伊賀流空き家バンクでは、そうした利用者のニーズを叶える方向で空き家バンク制度の構築を行ったことで、安心して利用できる制度となったことが成果に繋がったと考えられます。

伊賀流空き家バンクへの移住(転住)利用登録者の推移



利用登録申請者数と利用登録者の居住地

区分	地方	地方 累計	都道府県	世帯数	市区町村 地域数	市区町村(登録世帯数)
国外	アメリカ	2		1	1	カリフォルニア州
				1	1	ハワイ州
	フランス	1		1	1	パリ
	国外計			3	3	
国内	北海道	2	北海道	2	2	旭川市(1)千歳市(1)
	東北	4	山形県	2	1	山辺町(2)
			福島県	2	2	田村市(1)大玉村(1)
	関東	43	茨城県	3	2	取手市(1)つくば市(2)
			栃木県	2	2	宇都宮市(1)茂木町(1)
			群馬県	1	1	藤岡市(1)
			埼玉県	7	6	さいたま市(1)上尾市(1)越谷市(2)朝霞市(1)桶川市(1)久喜市(1)
			千葉県	7	5	野田市(2)市原市(1)鴨川市(1)浦安市(2)大網白里市(1)
			東京都	15	14	新宿区(2)文京区(1)江東区(1)品川区(1)渋谷区(1)中野区(1)杉並区(1)足立区(1)八王子市(1)立川市(1)青梅市(1)昭島市(1)町田市(1)西東京市(1)
			神奈川県	8	5	横浜市(1)川崎市(2)相模原市(2)藤沢市(1)葉山町(2)
	中部	73	富山県	1	1	南砺市(1)
			福井県	1	1	福井市(1)
			山梨県	2	2	甲府市(1)富士吉田市(1)
			長野県	7	6	長野市(1)松本市(1)伊那市(1)飯島町(2)阿智村(1)天龍村(1)
			岐阜県	4	4	岐阜市(1)高山市(1)土岐市(1)白川町(1)
			静岡県	6	5	静岡市(1)浜松市(2)伊東市(1)富士市(1)湖西市(1)
			愛知県	52	19	名古屋市(29)岡崎市(3)半田市(1)春日井市(1)津島市(1)碧南市(1)刈谷市(2)豊田市(1)犬山市(1)小牧市(2)稲沢市(1)東海市(1)尾張旭市(1)田原市(1)みよし市(1)あま市(2)蟹江町(1)武豊町(1)幸田町(1)
			近畿	284	三重県	88
	滋賀県	19			10	大津市(3)長浜市(1)守山市(1)栗東市(1)甲賀市(7)野洲市(1)湖南市(1)東近江市(1)米原市(2)竜王町(1)
	京都府	31			9	京都市(9)宇治市(4)長岡京市(1)京田辺市(3)木津川市(4)宇治田原町(2)精華町(3)南山城村(4)京丹波町(1)
	大阪府	101			21	大阪市(25)堺市(13)岸和田市(1)豊中市(1)吹田市(5)泉大津市(1)高槻市(5)守口市(4)枚方市(8)八尾市(1)富田林市(2)寝屋川市(7)河内長野市(1)松原市(1)大東市(4)箕面市(1)柏原市(2)羽曳野市(2)門真市(3)東大阪市(7)四條畷市(1)
	兵庫県	10			4	神戸市(3)西宮市(4)芦屋市(2)加古川市(1)
	奈良県	33			12	奈良市(16)大和高田市(1)大和郡山市(2)天理市(3)橿原市(2)桜井市(1)生駒市(2)宇陀市(1)山添村(2)三郷町(1)斑鳩町(1)安堵町(1)
	和歌山県	2			2	田辺市(1)新宮市(1)
	四国	2	愛媛県	1	1	愛南町(1)
			高知県	1	1	田野町(1)
	九州	5	福岡県	1	1	北九州市(1)
			大分県	1	1	宇佐市(1)
			鹿児島県	2	1	鹿児島市(2)
			沖縄県	1	1	うるま市(1)
国内計(伊賀市を除く)				413	157	
市内	近畿	287	伊賀市	287	1	
	伊賀市計			287	1	
累計				703	160	国外2カ国3州市から3世帯 国内7地方30都道府県157市区町村から413世帯 市内287世帯

(3)内覧数

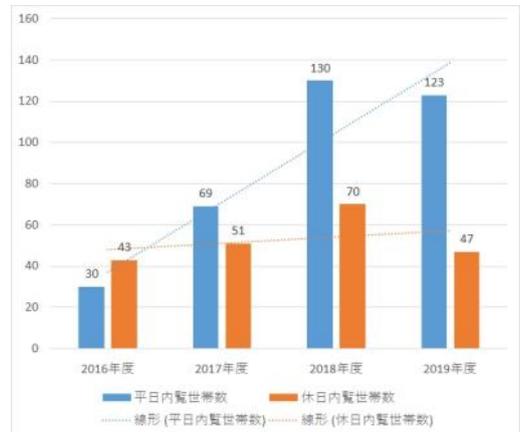
空き家バンク利用登録者は、遠方に居住している人が多く、休日に合わせて家族で内覧に来られる人が多い傾向にあります。

宿泊を伴う場合の内覧者は、市内ビジネスホテルを拠点に市内の物件内覧を連日に亘って内覧を行う人もいます。

そうした人たちへの移住支援を行うために、市職員がホスト役としてサポートすることで、成約に繋がったケースが多々あります。

平日内覧世帯数は、利用登録者の増加により、年々増加傾向にあり、休日内覧世帯数も同様に増加傾向にあります。2019(令和元)年度は、新型コロナウイルス感染拡大を受け、都道府県を跨いでの移動制限から内覧数が減少しました。利用登録世帯数の割合に対して、内覧世帯数が少なく、物件情報誌の情報のみで判断していることが、アンケート調査(アンケート調査は後述)から判っています。

内覧世帯の推移



(4)成約世帯数の推移

成約世帯数は利用登録者の増加に伴って、年々増加傾向にあり、2020(令和2)年3月末現在では、移住・転住世帯数は、86世帯で、転入見込み人数は212名となっており、平均年齢は46歳となっています。

また、移住希望者の成約数が年々増加していますが、市内転住者は減少傾向にあります。

移住者と転住者の割合推移



成約世帯の推移



(5)伊賀流空き家バンク利用者アンケート調査概要

伊賀流空き家バンク制度を開始して3年半を迎え、今後も利用登録世帯の増加が期待され、様々な利用登録世帯のニーズを的確に把握し、ニーズの高い新規物件をご提供できる体制や新たな支援制度の検討を行なうため、利用登録世帯を対象にアンケート調査を実施しました。

2020(令和2)年度に実施したアンケート調査結果と2018(平成30)年度に実施したアンケート調査を比較検証を行います。

- ①. 対象者 伊賀流空き家バンク利用登録者418世帯
- ②. 調査期間 令和2年3月26日(木)～令和2年4月17(火)
- ③. 回答方法 郵送方式 無記名記入方式
- ④. 記入時点 アンケート調査票を受け取った日時点
- ⑤. 回収 89世帯 回収率21.3%

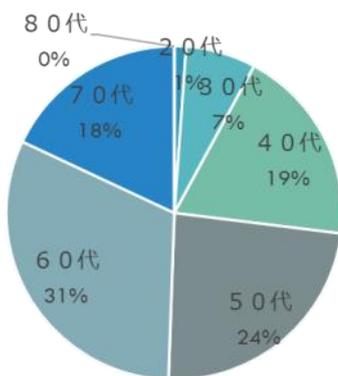
▼伊賀流空き家バンク利用者アンケート調査結果

本調査の有効回答率は21.3%で、20代から40代が27%で、50代から60代が55%と半数を占め、70代以上が18%となっています。

回答者の居住地では、市内在住者が35%で市外在住者が65%となっています。

移住又は定住する世帯員は、単身者が24%と4人に1人となっており、2人世帯が51%と半数を占めている。3人以上は25%と4世帯に1世帯となっている。子どもがいる世帯は15%となっています。

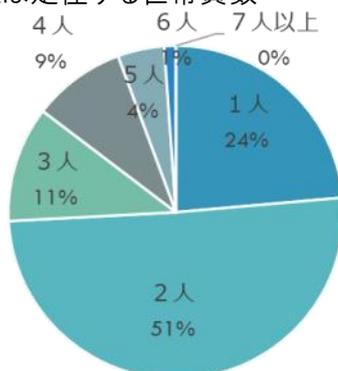
①回答者の年齢



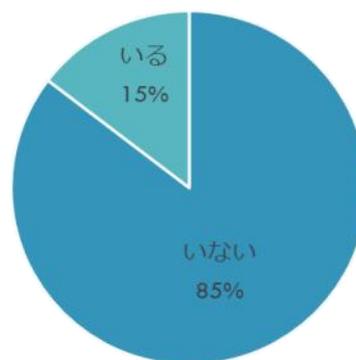
②回答者の居住地



③移住又は定住する世帯員数



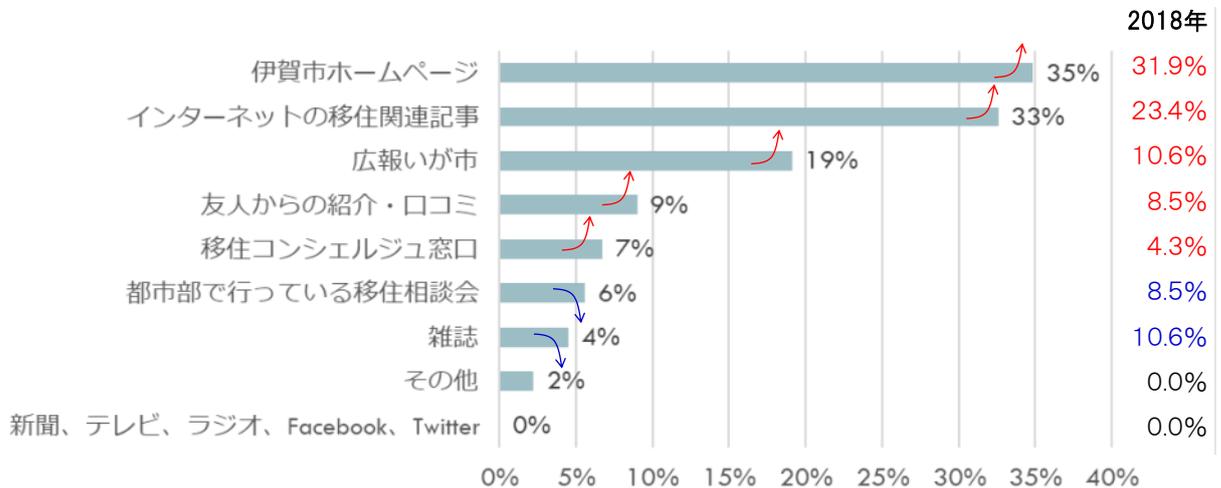
④18歳未満の子の有無



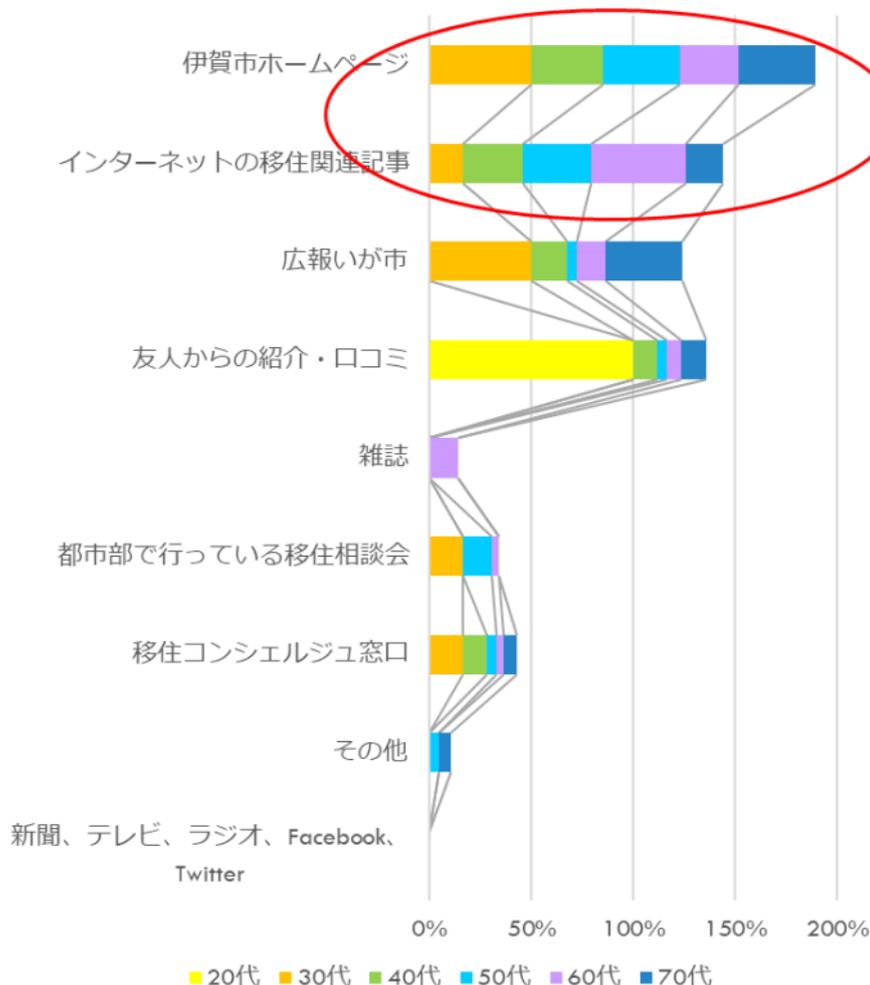
空き家対策の現状と展開

⑤伊賀流空き家バンクを知るに至った媒体

知るに至った媒体は、インターネットを介して知った割合が高く、年代別では、30代未満では口コミや移住相談会など利用者本人の移住意向に沿って知るきっかけとなっています。そのため、若者に向けての移住相談会や宣伝など都市部で行うことの有効性が示された結果と言えます。



知るに至った媒体と年代別割合



パソコンやスマートフォンなど情報機器を利用し、空き家バンクを知った人が多い。

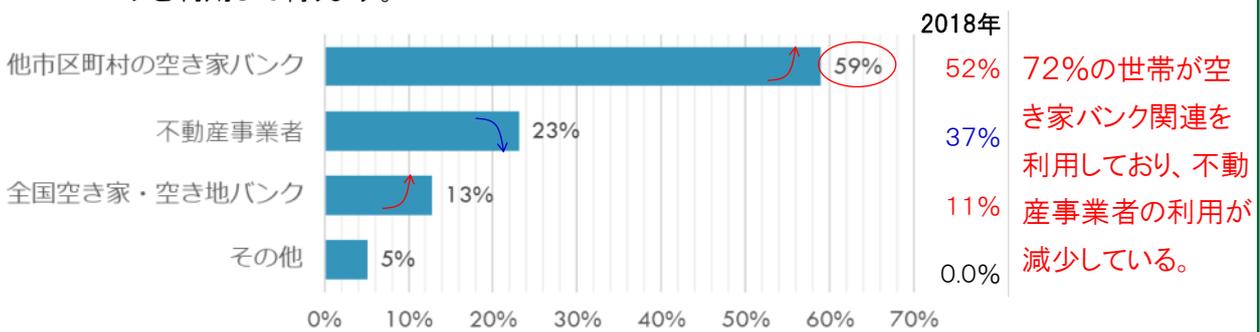
⑥伊賀流空き家バンク以外の利用状況

伊賀市以外の空き家バンクや不動産事業者の利用は44%で、半数以上の利用者は伊賀市の空き家バンクのみ利用しています。2018(平成30)年の調査と比較して、利用者が5%減少している反面、伊賀市への移住又は転住を優先していることがわかります。



⑥-1利用しているものは何か

他の媒体を利用している人の半数以上が、自治体や全国を取りまとめている空き家バンクを利用して判ります。



(6-2)他の空き家バンクの利用状況

利用状況は、関西圏が最も多く、次いで中部圏となっています。登録の傾向から、伊賀市近郊のエリアの市町村への登録が多くなっており、内陸側への移住を検討している人が多いことが判り、防災面を重視していることがうかがえます。

中部	関西	中国	甲信越	九州
愛知県 ^{***}	1 京都府全域	26 山口県 ^{***}	1 山梨県北杜市	1 長崎県天草市
岐阜県恵那市	1 滋賀県 ^{***}	1 岡山県 ^{***}	1 長野県茅野市	1 合計
岐阜県中津川市	1 滋賀県甲賀市	2 岡山県高梁市	合計	2
岐阜県八百津町	1 滋賀県大津市	1 合計	3	
三重県 ^{***}	1 滋賀県東近江市	2		
三重県伊賀市	1 奈良県 ^{***}	4		
三重県亀山市	2 奈良県山添村	1		
三重県熊野市	1 奈良県奈良各市	1		
三重県松阪市	1 兵庫県養生市	1		
三重県津市	7 合計	39		
三重県尾鷲市	1			
三重県名張市	1			
三重県鈴鹿市	2			
合計	21			

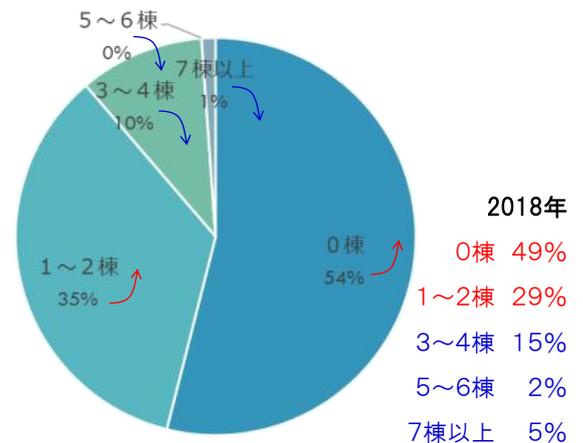
^{***}は市町村が未記入だった回答
赤丸は2世帯以上登録している市町村

空き家対策の現状と展開

⑦内覧した棟数

内覧したことがある利用者は半数ほどで、半数強の方は興味のある物件がないために内覧していないことがわかります。また、興味があっても交渉中であったり、交渉に入ったりといったように、タイミングが合わなかった人が多いことがわかります。

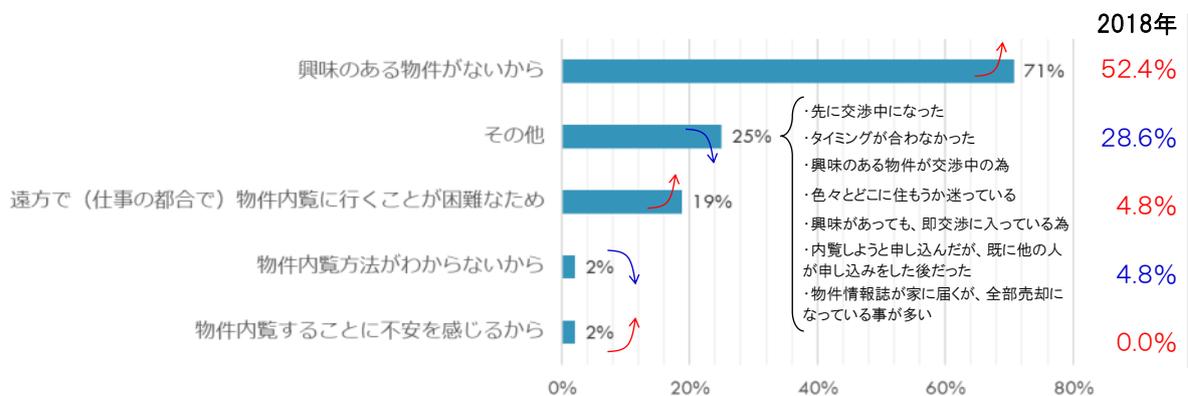
遠方や仕事の都合を理由に内覧が困難な人が5世帯に1世帯います。そのため、遠方や仕事の都合で来られない世帯に対しての支援やホームページ上でバーチャル内覧ができる環境整備が必要です。



⑦-1内覧棟数が0棟の理由

2018(平成30)年度の調査と比較した結果、興味のある物件がないからが18.6ポイント上昇し、遠方で(仕事の都合で)物件内覧に行くことが困難なためが14.2ポイント上昇しています。

また、物件内覧することに不安を感じるからが、2018(平成30)年度は0ポイントであったものが、2ポイント上昇していることから、不安を解消するための啓発などの情報発信が必要と考えられます。



⑦-2内覧満足度

内覧した半数の世帯の満足度は、比較的高いことが判りました。特に市の職員の対応が良かったと答えた人が8割おり、次いで満足度が高いのが内覧申込時の市職員の電話対応で、伊賀市の空き家バンクの信頼にも繋がっていることが判ります。一方で、電話対応で満足頂けていない人も7%いることから、職員の話し方などの接遇向上に努める必要があり、また、地域情報や物件情報など窓口での情報共有を図り、利用者の情報提供に迅速に対応が図れるようにする必要があります。

ベスト満足度の第1位は「伊賀市職員の対応」となりましたが、前回と比べ8ポイント減少しています。第2位は「内覧申込時の電話対応」で前回より1ランクアップしました。第3位は「自然」で前回より1ランクダウンしています。第4位は「物件情報の発信」で前回より2ランクアップしています。第5位は「食と文化」で前回と同位となっています。ワースト満足度では「不動産事業者の対応」が2ランクダウンしワースト5位となりました。「物件の価格帯」は前回1位が今回4位と3ランクダウンとなっています。

2018(平成30)年度

ベスト満足度		
88%	1位	伊賀市職員の対応
75%	2位	自然
61%	3位	内覧申込時の電話対応
57%	4位	不動産事業者の対応
51%	5位	食と文化

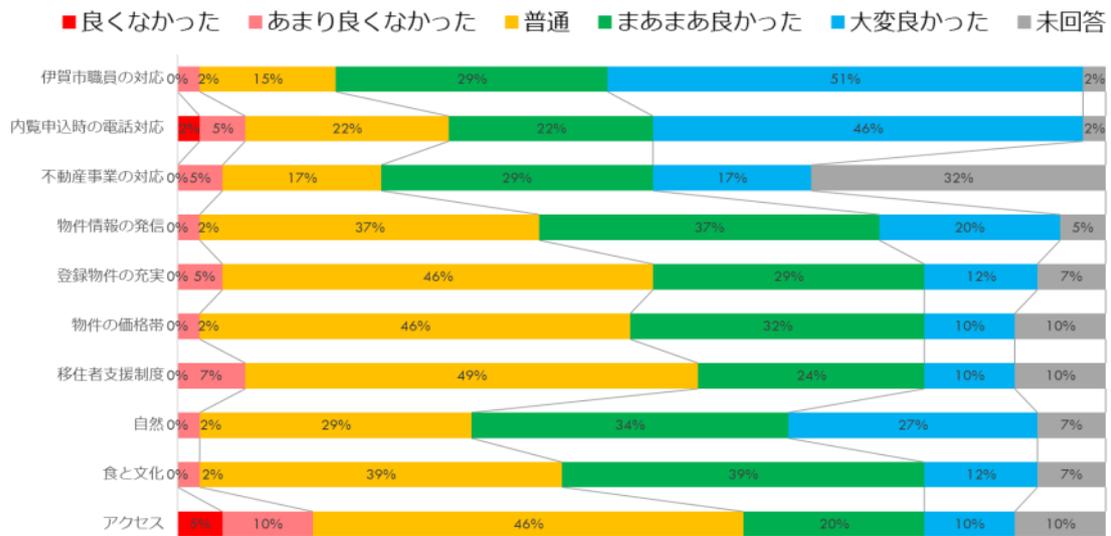
2020(令和2)年度

ベスト満足度		
80%	1位 →	伊賀市職員の対応
68%	2位 ↗	内覧申込時の電話対応
61%	3位 ↘	自然
57%	4位 ↗	物件情報の発信
51%	5位 →	食と文化

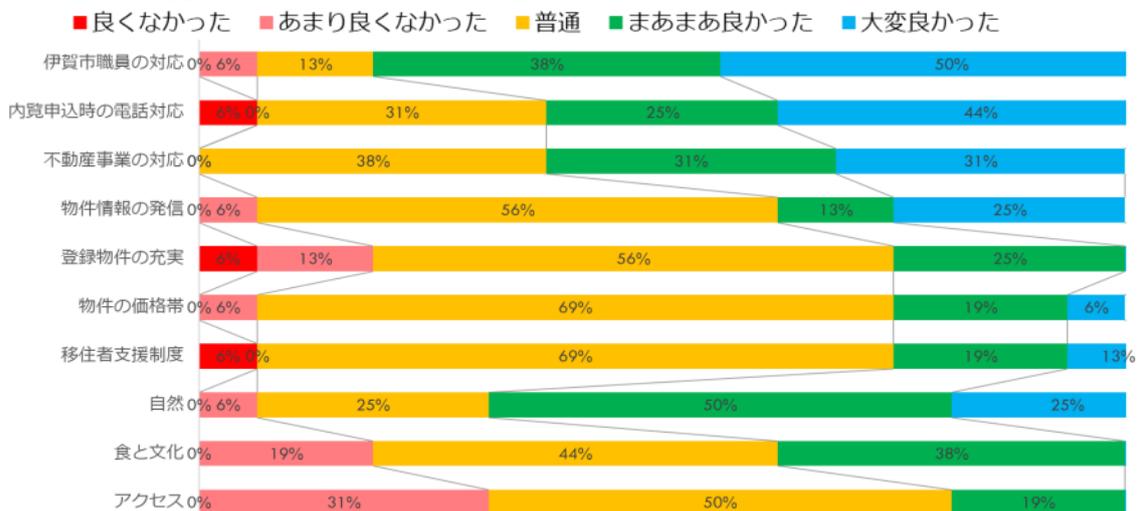
ワースト満足度		
25%	1位	物件の価格帯
25%	1位	アクセス
31%	3位	移住者支援制度
31%	3位	登録物件の充実
38%	5位	物件情報の発信

ワースト満足度		
30%	1位 ↗	アクセス
34%	2位 ↗	移住者支援制度
41%	3位 ↗	登録物件の充実
42%	4位 ↘	物件の価格帯
46%	5位 ↗	不動産事業者の対応

▼2020(令和2)年度



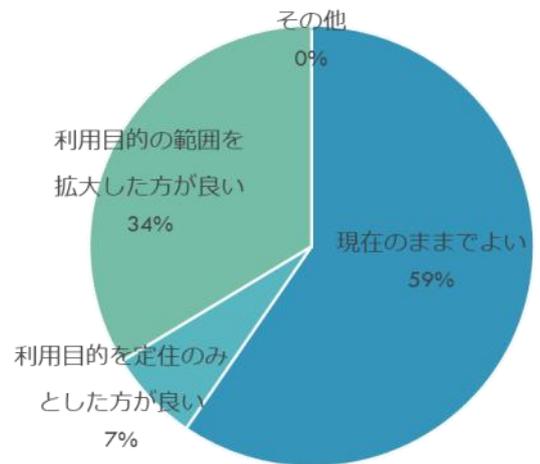
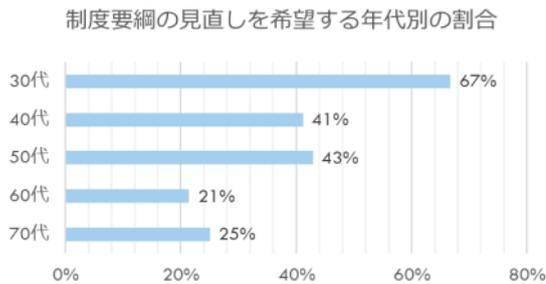
▼2018(平成30)年度



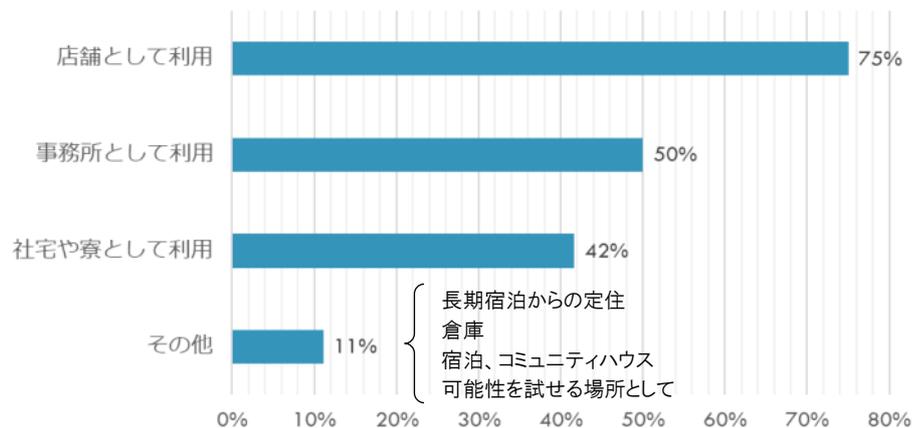
空き家対策の現状と展開

⑧空き家バンク制度要綱の利用範囲についての意見

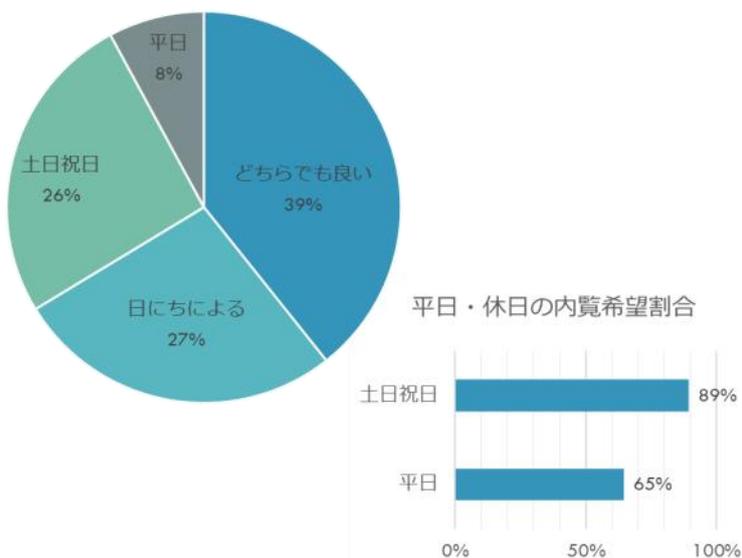
利用者の半数は現在の制度に満足している反面、30代は利用範囲の拡大を求めている傾向があります。利用範囲は、店舗としての利用が最も多く、起業・創業を希望しています。



⑧-1利用範囲の拡大意向



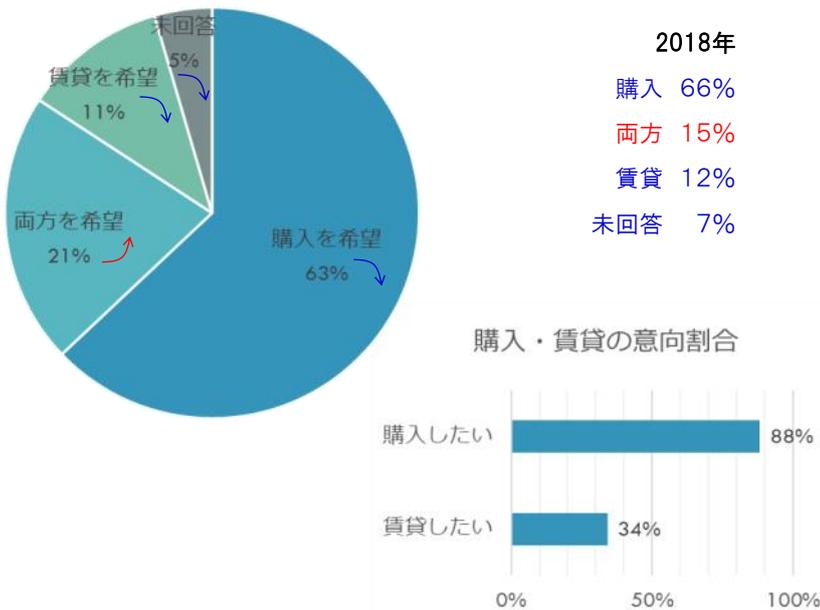
⑨物件内覧希望曜日



内覧を希望する曜日は、どちらでも良いが39%と最も多く、日にちによるが4世帯に1世帯の割合でいる。「どちらでも良い」を土日祝日と平日に同じ割合で振分けると、土日祝日が9割で、平日が7割近くなり、土日祝日の対応が求められています。

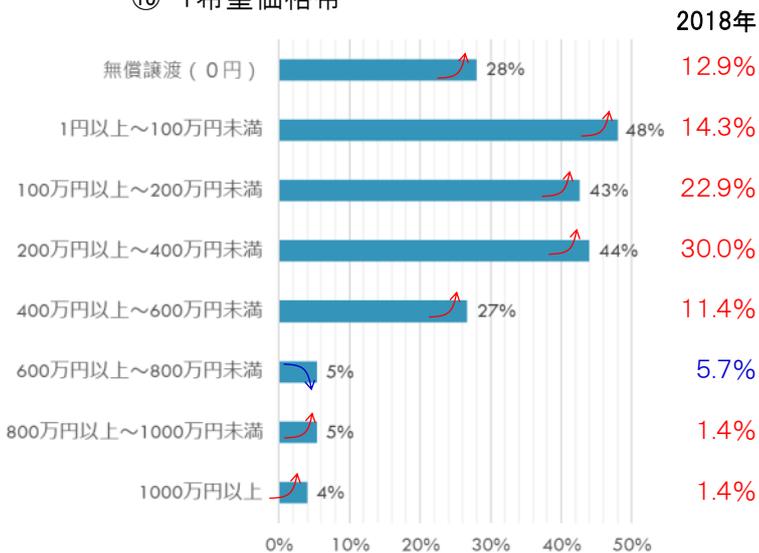
これまで、土日祝日も平日同様の対応を行っていますが利用者が増えることで対応が困難な利用者も出ることが課題となります。

⑩賃貸又は購入かの意向



賃貸又は購入かの意向では、購入を希望している世帯が6割を占め、両方を選択している世帯を含めると約9割となります。現在、公開している賃貸物件は物件全体の1割にも満たない状況があるなか、賃貸希望者も3割を超え賃貸物件の充実が求められています。

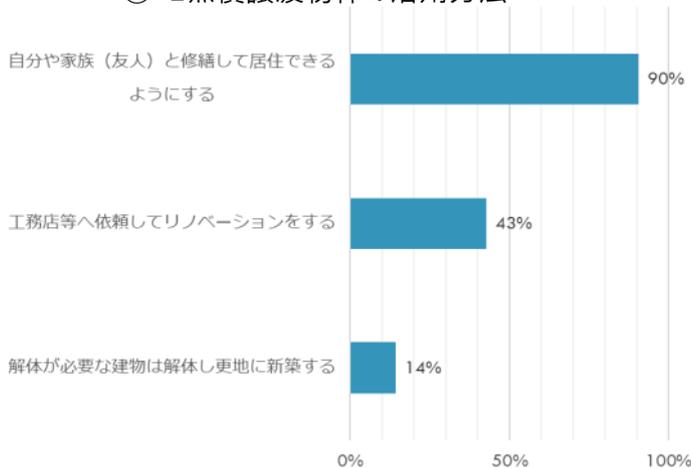
⑩-1希望価格帯



希望価格帯は、半数の世帯が400万円未満を求められています。

無償譲渡も4世帯に1世帯の割合であり、「自分や家族(友人)と修繕して居住できるようにする」と答えた世帯が9割います。近年のDIYブームにも相まって、こうしたニーズにも応えられるような新たな官民連携したサービスの展開も考えられます。

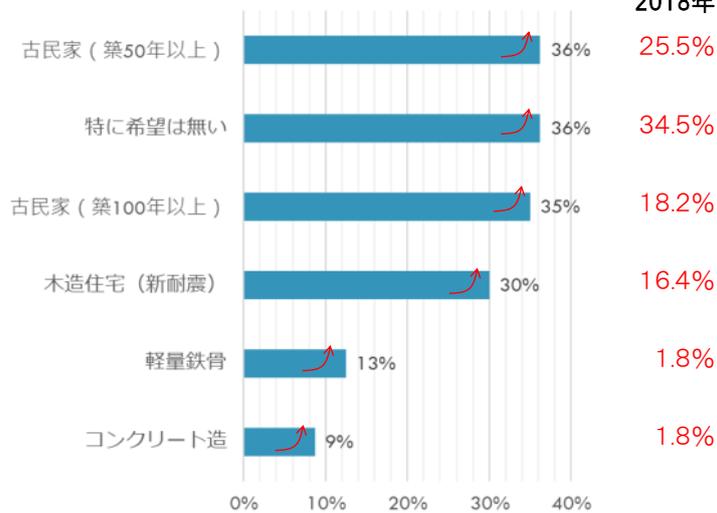
⑩-2無償譲渡物件の活用方法



しかし、無償譲渡の物件の多くは、特定空家等と認定された物件がほとんどであり、解体すると答えた世帯は14%と低く、措置指導内容が解体除却の空家等の場合は、譲渡希望者が少ないことがわかります。

空き家対策の現状と展開

①希望物件の構造

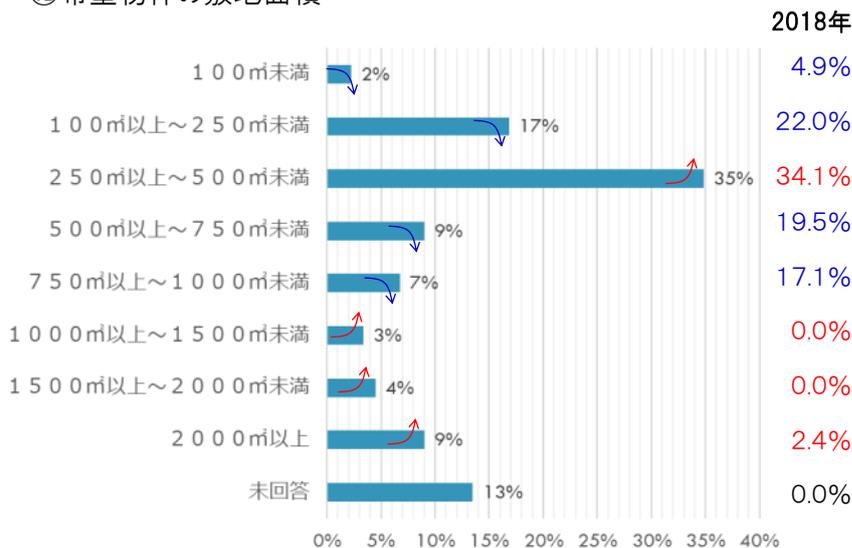


希望物件の構造では、50年以上と100年以上の古民家を合わせると7割の世帯が古民家を希望しています。

前回と比較して、構造を特に拘っていない世帯が3割強おり、安価な物件を希望しています。

利用登録者の増加に伴い、希望する物件のニーズも広がってきています。

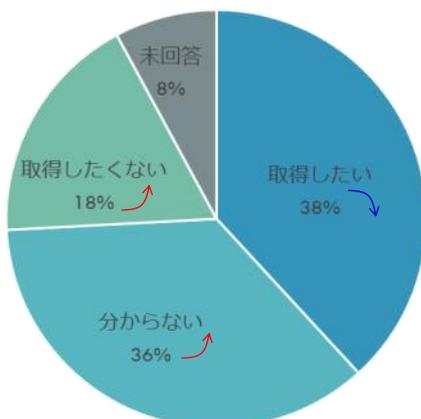
②希望物件の敷地面積



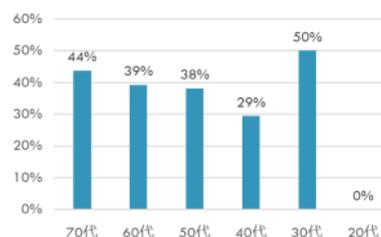
敷地面積は500㎡未満を希望する世帯が5割おり、前回と比較して7ポイント減少しています。

一方で、1,000㎡以上を希望している世帯が増加しています。

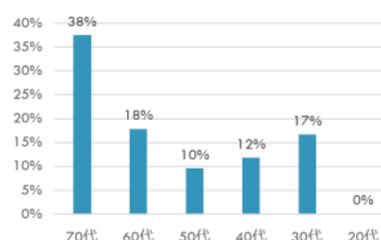
③農地の取得意向



取得したい人の年代別割合



取得したくない人の年代別割合



2018年度

取得したい 41%

分からない 34%

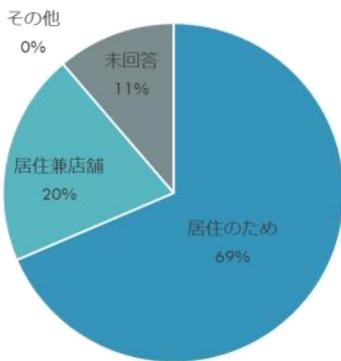
取得したくない 15%

未回答 10%

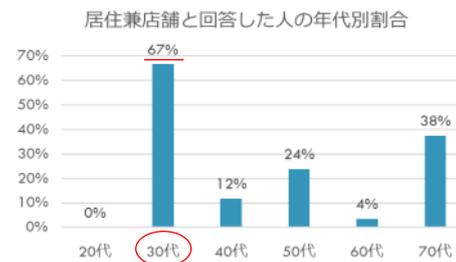
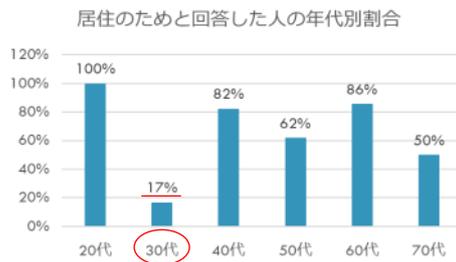
農地を取得したいと考えている世帯が4割近くと最も多く、年代別でみると30代が最も多く、40代が最も低くなっています。

農地を取得したくないと考えている世帯は70代が最も多く、50代が最も低くなっています。

⑭建物の利用方法



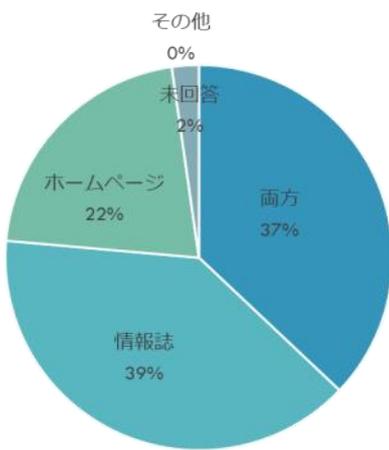
若い世代の移住者を取り込むためには、居住以外の利用方法を検討する必要があります。



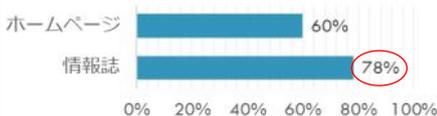
建物の利用は、居住のための7割を占め、居住兼店舗が次に多くなっています。⑧での制度要綱の利用範囲拡大とも重複していますが、物件を取得した後、何らかの商業を行いたいと希望しています。

居住兼店舗と回答した年代別の割合では、30代が突出して多く、⑧でも述べたように、こうしたニーズへの対応と支援策及び制度の見直しが求められます。

⑮物件情報誌とホームページの閲覧頻度



両方を振り分けた閲覧頻度

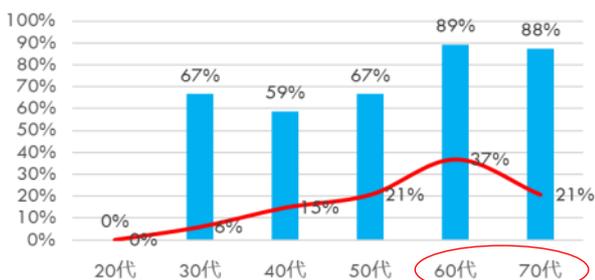


物件情報誌とホームページでの情報確認頻度では、情報誌を見ている世帯が39%、両方見ている世帯が37%と、合わせると76%が情報誌を見ている。ホームページを見ている世帯は22%で、両方見ている世帯を合わせると60%がホームページを見ていることがわかり、特に情報誌の充実に取り組む必要があります。

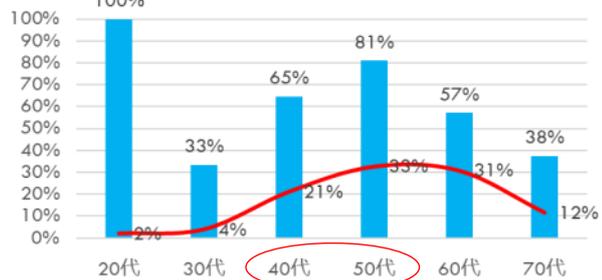
情報誌とホームページを見ている年代別の傾向では、情報誌は年代が上がるほど主に見ている頻度が上がり、ホームページは年代が若い世代ほど主に見ている頻度が高くなっています。

50代は、両方見ている世代が多いことがわかります。

主に情報誌を見ている年代別の割合

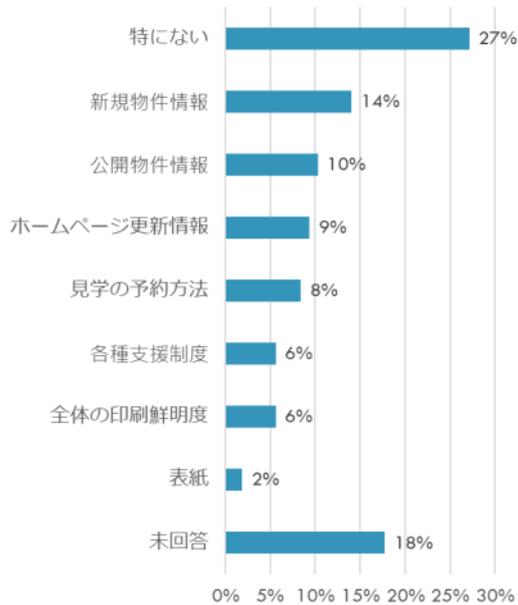


主にホームページを見ている年代別の割合



空き家対策の現状と展開

⑩物件情報誌の改善点



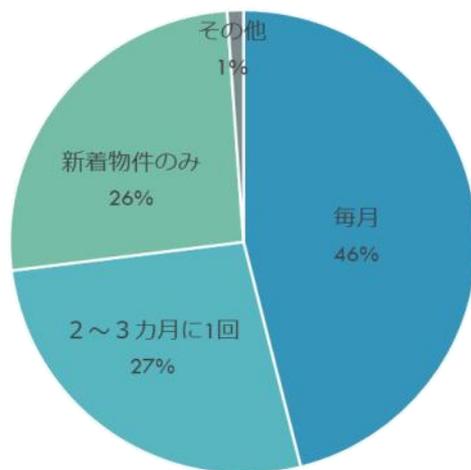
物件情報誌の改善点は、「特にない」を除くと、「新規物件情報」が最も多く、物件の写真を多く掲載してほしいや、各部屋の写真を掲載してほしいなどの意見が多くありました。「公開物件情報」についても、新規物件情報と同様の意見が多数を占めています。

ホームページの更新では、交渉中の経過や交渉待ち数の掲載を希望する世帯が多くを占めています。

また、地域情報の掲載や移住者の声の掲載を希望しています。

中には、物件情報誌とは異なりますが、ホームページ上で利用登録ができるようにしてほしいや、PDFで情報を添付する方法をHTMLへの直接貼付けを希望している声も多くあり、閲覧環境によってはこれまで見ずらい状況が明らかとなりました。

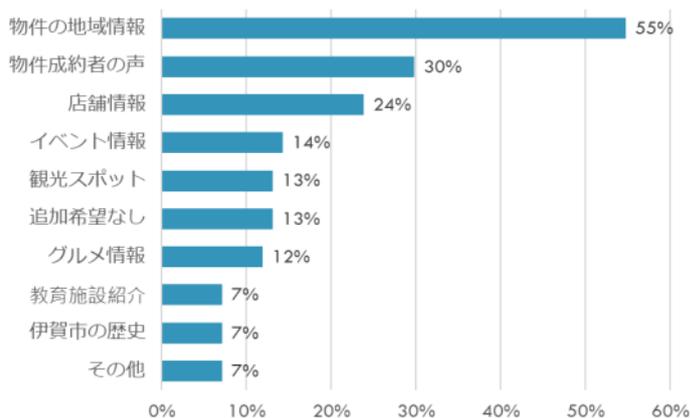
⑪情報誌の発行希望回数



情報誌の発行回数は、半数の世帯が「毎月」発行を希望しています。「2～3カ月に1回」と「新着物件のみ」発行は、それぞれ4世帯に1世帯います。

利用登録世帯が年々増加していく中、情報誌発行経費が嵩むことが挙げられますが、物件情報誌の発行を希望する世帯や閲覧状況から継続的に発行を行う必要があります。また、全国への発送を行う機会を捉え、伊賀市の情報やイベント情報の発信を行ない、移住希望世帯が伊賀市へ行ってみたいと思い、訪れる機会をつくることが重要です。

⑫情報誌への掲載希望



情報誌への掲載内容については、物件のある地域の情報の掲載を希望している世帯が半数を超え、次いで物件成約者の声、周辺の店舗状況、伊賀市のイベント情報、観光スポット情報と続いています。

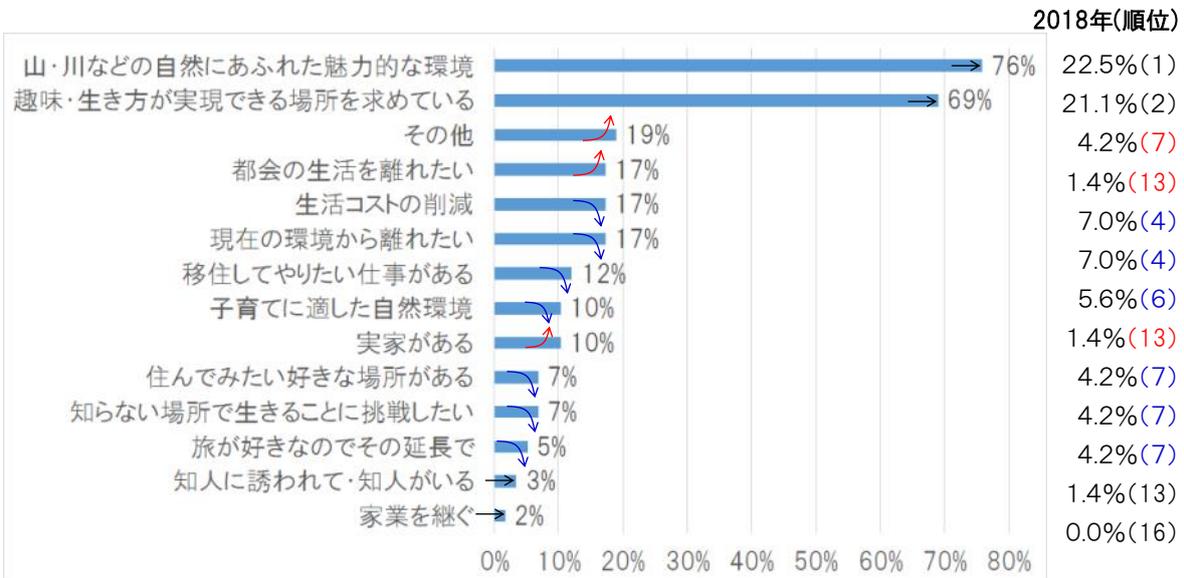
⑱移住を希望する理由

市外に居住地がある世帯で、伊賀市への移住を希望する理由で最も大きいのは、「山・川などの自然にあふれた魅力的な環境」で、次いで「趣味・生き方が実現できる場所を求めている」が多くなっています。

年代別の傾向を見ると、70代を除くすべての世代で「自然環境」を挙げ、若い世代は、子どもを含めた生活環境や経済状況を反映した回答傾向にあり、年代が高い世代は趣味趣向を反映した傾向があります。

前回と比較して、この問に対して移住対象者の有効回答数が増えたことで、大幅に割合が伸びた結果となりました。傾向としては、「その他」が前は7番目でしたが、3番目にランクアップしています。理由としては「趣味に取り組める」、「病気療養」、「アウトドアスポーツをしたい」、「広い土地に住みたい」が最も多い理由となっています。

「都会の生活を離れたい」が前回最下位から2番目でしたが、4番目にランクアップしています。また、「移住してやりたい仕事がある」では、前回3番目でしたが、7番目にランクダウンしています。



	30代	40代	50代	60代	70代
山・川などの自然にあふれた魅力的な環境	100%	100%	69%	74%	56%
趣味・生き方が実現できる場所を求めている	50%	90%	56%	74%	67%
その他	25%	10%	13%	21%	33%
都会の生活を離れたい	25%	20%	6%	16%	33%
生活コストの削減	25%	10%	19%	16%	22%
現在の環境から離れたい	25%	20%	13%	21%	11%
移住してやりたい仕事がある	50%	10%	13%	5%	11%
子育てに適した自然環境	100%	10%	6%	0%	0%
実家がある	25%	10%	13%	11%	0%
住んでみたい好きな場所がある	0%	10%	6%	11%	0%
知らない場所で生きること挑戦したい	0%	0%	6%	5%	22%
旅が好きなのでその延長で	0%	20%	0%	5%	0%
知人に誘われて・知人がいる	0%	0%	6%	0%	11%
家業を継ぐ	0%	0%	0%	5%	0%

※20代と80代は未回答のため表から除外

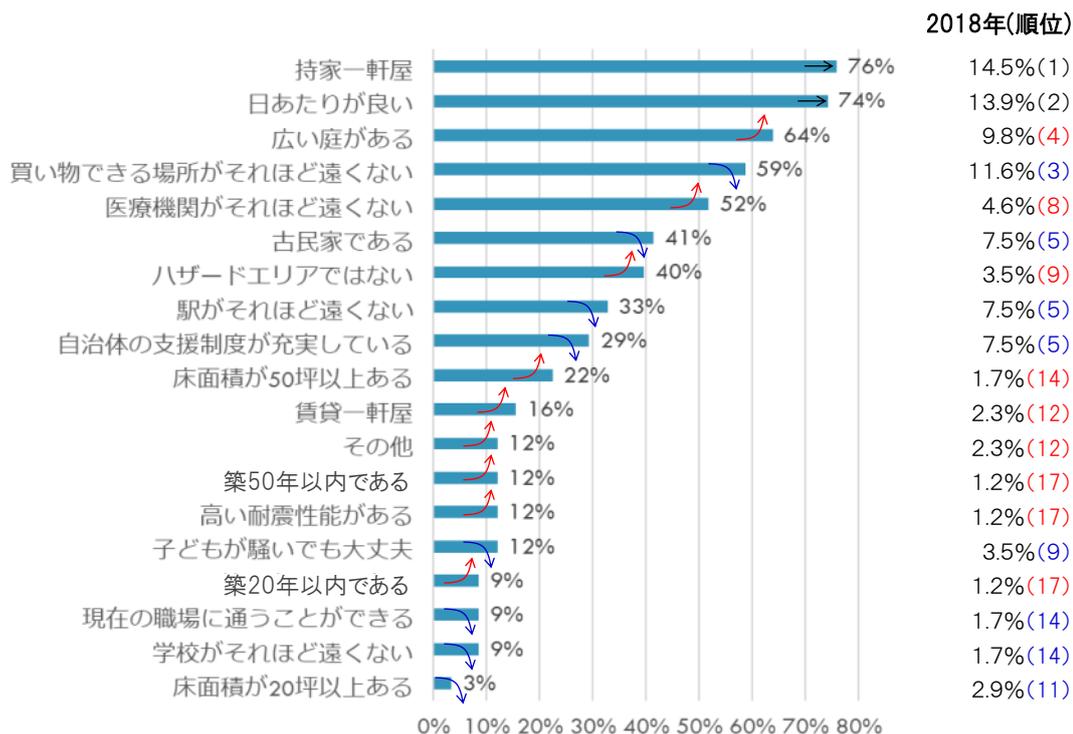
※紫部分は前回から高位であるため、4行目以下の傾向を考察した配色としています。

空き家対策の現状と展開

⑩移住の優先条件

移住世帯の多くは、持家一軒屋で、日あたりが良く、広い庭があり、商業地や医療機関にほど近く、歴史を感じさせる趣向性の高い物件を希望している傾向があります。

年代別の傾向では、30代は家族の生活環境や日々の暮らしの利便性・安全面など幅広い選択のもと優先物件を選ぶ傾向にあります。40代では、30代に近い傾向がありますが、生活の利便性に重きを置き選択をしています。50代では、40代に近い傾向がありますが、物件のこだわりや財政的な支援策を重きに置き選択しています。



	30代	40代	50代	60代	70代
持家一軒屋	75%	80%	69%	84%	67%
日あたりが良い	50%	90%	50%	89%	78%
広い庭がある	50%	50%	69%	68%	67%
買い物できる場所がそれほど遠くない	25%	40%	44%	84%	67%
医療機関がそれほど遠くない	25%	50%	25%	74%	67%
古民家である	25%	40%	44%	53%	22%
ハザードエリアではない	50%	50%	44%	37%	22%
駅がそれほど遠くない	0%	10%	25%	47%	56%
自治体の支援制度が充実している	25%	20%	19%	37%	44%
床面積が50坪以上ある	0%	20%	25%	26%	22%
賃貸一軒屋	50%	10%	13%	11%	22%
その他	25%	10%	0%	16%	22%
築50年以内である	25%	0%	0%	21%	22%
高い耐震性能がある	0%	10%	6%	26%	0%
子どもが騒いでも大丈夫	75%	20%	6%	0%	11%
築20年以内である	0%	20%	6%	11%	0%
現在の職場に通うことができる	25%	10%	13%	5%	0%
学校がそれほど遠くない	25%	30%	0%	5%	0%
床面積が20坪以上ある	0%	0%	0%	11%	0%

※20代と80代は未回答のため表から除外

※紫部分は前回から高位であるため、4行目以下の傾向を考察した配色としています。

(6)安心して利用できる体制整備

移住・転住を希望される方の多くは、不動産の取得や移住後の生活面や各種手続き等に不安を感じている場合が多く、何らかの支援を求めています。

全国の空き家バンクを見ても、多くの市町村が不動産事業者任せきりとなったり、物件所有者と購入希望者等が直接交渉を行ったりといった方法が主流です。これ以外にも、空き家バンクの運営自体を不動産事業者や法人、NPOなどに委託するケースもあります。

しかし、利用者の多くは、移住前から移住後のあらゆる面でのサポートを望んでおり、特に行政の関与を強く求めています。

こうしたことから、伊賀市では、移住前から移住後までのサポートを行うため、移住コンシェルジュを配置し、各種相談に始まり、移住者が望む就労面、生活面、子育て面、地域への橋渡しなどのあらゆるサポートを行っています。また、空き家バンクでは、登録後、行政が移住・転住希望者の窓口となり、物件の内覧会の案内や地域情報提供、医療機関や教育施設、公共施設、観光地など物件内覧にあわせて現地案内など積極的に行っています。

また、登録不動産事業者と協同して、物件の案内や説明を通じて安心して利用できる信頼のある空き家バンクとして好評を得ています。

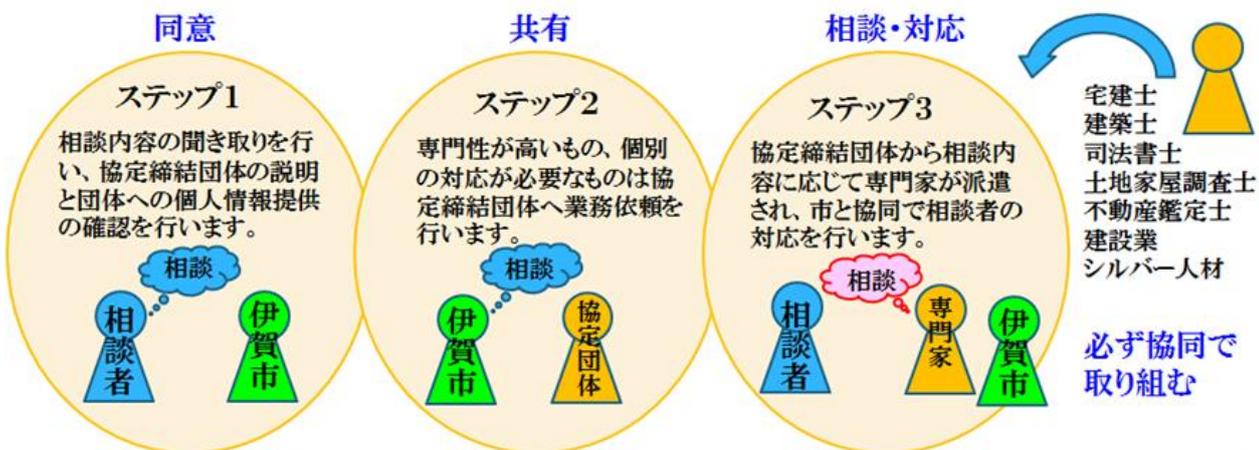
こうした取り組みから、見えてきたことは、地方公共団体が行う空き家バンクの信頼性を頼りに利用されている方が多くを占め、行政が移住・定住のサポートを行ってくれることへの安心感と移住後も行政がサポートしてくれるといった安心感が求められています。

(7)伊賀流空き家バンクの支援制度

①官民連携したワンストップサポート支援体制の構築

伊賀市と協定締結団体と連携し、空き家対策業務の相互連携を行い、空き家所有者や移住転住希望者の困りごとや流通に関わる手続きなどの解決に向けてのワンストップサービスに取り組みました。

ワンストップサポート支援体制イメージ図



連携し解決を図る

相談以外では、不動産媒介、インスペクション診断、木造耐震診断、耐震設計、耐震補強工事、改修工事、相続登記、成年後見、地積測量、不動産鑑定、解体工事、庭木剪定、ハウスクリーニングなど

2. 伊賀流安心住宅プラン

安心で・安全な物件を流通させるため、インスペクションや住宅性能評価、耐震診断により住宅のコンディションを検査し、この検査結果をもとに適正な建物の価値を判断し、不動産評価額を出すことで、売る人も買う人も納得できる取引を実現するためのプランです。

安心住宅プランでは、住宅の瑕疵箇所や耐震性のコンディション等を調べることで、住宅の適正価格を鑑定し、安心して住宅の売買を行うことができます。

良質住宅プランでは、安心住宅プランメニューと品確法に基づく住宅の性能を正しく評価することで、住宅の信頼性を高め、安心して住宅の売買ができ、長く住み続けられる良質な住宅の提供を行うことができました。

(1)伊賀流安心住宅プランの沿革

2016(平成28)年10月から試行的にスタートしました。当時は、インスペクションを行うには任意団体の講習を受講した建築士が行うことができ、伊賀市と三重県建築士事務所協会と民間検査機関と連携して三重県下の建築士事務所を対象にインスペクター研修を実施しました。

しかし、既存住宅状況調査技術者講習登録制度が2017(平成29)年2月3日に公布し、これまでの宅建士や不動産事業者、建築士などが各団体に登録していたホームインスペクター(住宅診断士)の資格がすべて、既存住宅状況調査技術者に統一され、一級建築士しか資格を取得することができなくなりました。

そのため、三重県内にインスペクションを行える登録技術者が不在となり、伊賀流安心住宅プランが行えなくなり、一級建築士が資格を取得するまでの間、制度は一時中断することになり、その間、登録技術者の確保、手続きフローの見直し、価格の見直しなどの取り組みを中心に進め、インスペクション診断、木造耐震診断の調査票の統合を計り、合わせて、調査方法を改め、価格を半額以下に抑えることができ、また、三重県下に資格を取得した建築士も8名ほどいたことで、2017(平成29)年12月から調査票及び調査方法の検証を行うため再度試行を開始しました。

順調に制度を開始し、2018(平成30)年度は、7件実施し、新たに、独立行政法人住宅金融支援機構東海支店が安心住宅プランの実行組織に加わり、「診断・改修・融資」の仕組みが構築できました。

伊賀流安心住宅プランの価格表

☆インスペクション(既存住宅状況調査)+木造住宅耐震診断						
インスペクション		木造住宅耐震診断			新耐震建物価格 S56.6以降	旧耐震建物価格 S56.5以前
		規模/構造	新耐震建物	旧耐震建物		
125㎡未満	65,000	50㎡未満	平家建・2階建	50,000	無料 ※伊賀市木造住宅耐震診断事業申込者以外は有料(新耐震建物価格を参照)	115,000
		50㎡以上125㎡未満	平家建	70,000		135,000
			2階建	80,000		145,000
125㎡以上	85,000	125㎡以上200㎡未満	平家建	70,000	155,000	
			2階建	80,000	165,000	
		200㎡以上	平家建	90,000	175,000	
			2階建	100,000	185,000	

※インスペクションと新耐震建物木造耐震診断の申込の場合は、上記「新耐震建物」価格から一律20,000円を控除する。
 ※上記価格には消費税は含まれていません。
 ※住宅図面(平面図、鉅計図面)をお持ちでない場合は、作成費用として20,000円が必要です。

☆不動産鑑定	
不動産鑑定書	不動産価格調査報告書
193,000	98,000

※上記価格には消費税は含まれていません。

(2) 既存住宅流通市場の不動産評価

所有者等の流通における実態を分析するため、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」並びに「中古住宅市場活性ラウンドテーブル報告書」をもとに中古住宅活用のための分析を行いました。

① 中古住宅の取引市場

取引市場において取引事例比較法による評価が一般的に確立されており、中古戸建て住宅の取引市場における評価は、建物価値を適切に反映した土地・建物一体の取引事例がほとんど存在しないこと等もあり、原価法が中心として用いられています。その際、法人税法上の耐用年数(木造住宅は22年)などを参考にして、住宅の状態にかかわらず、一律に築後20～25年程度で住宅の市場価値がゼロとされる取扱いが一般的であることが指摘されています。

また、明らかに住宅の価値が回復・向上するリフォーム(設備の定期更新等)を行った場合も価格に反映されないことが一般的であることが指摘されています。

中古戸建て住宅市場をみると、築30年以上の物件が流通する割合が増加しており、また、認定を受けた長期優良住宅のように、適切な維持管理を前提として100年以上の使用を想定する住宅も供給されています。

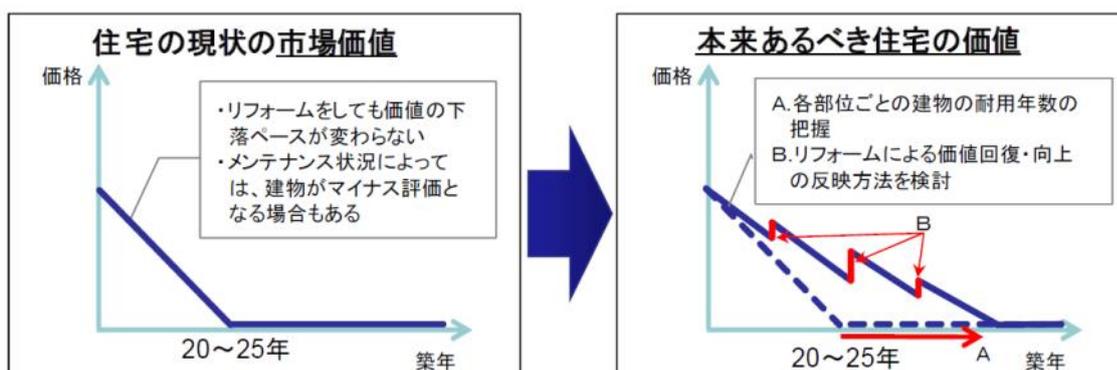
先例に照らし合わせると、住宅の状態にかかわらず、経年で一律に市場価値が減少したとされる取引市場の評価のあり方が課題となっています。

② 建物評価のあり方

収益還元法を中古戸建て住宅の評価に本格的に導入するには、特定の地域において一定の市場の厚みがあるなどの条件が必要であることが指摘されています。

これに対し原価法は手法としては市場に定着しており、価値の回復を積極的に評価することが可能な評価手法であり、建物評価のために、原価法の運用改善等により建物評価の現状を改めていく必要があることが指摘されています。

また、原価法は、対象不動産の再調達原価を求め、原価修正を行って対象不動産の資産価格を求める手法であり、評価の時点において不動産が新築時からどの程度価値が減少したか把握する必要があることが指摘されています。



引用: 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針

③耐用年数の考え方

住宅を一体として減価修正するのではなく、耐用年数が異なる各部位ごとにその減価を把握した上で住宅全体の価値を導き出すことが合理的であると考えられ、住宅を構成する各部位について、その材の性質、劣化要因等の観点から、基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類し、さらに補修等の頻度等の観点から、内外装・設備を分類することが適当であると指摘されています。

住宅の各部位が本来要求される機能を維持しており、取引の際に社会通念に照らして通常価値があるとみなされる期間を耐用年数ととらえることが適当であるとされ、鑑定評価における経済的耐用年数と観念的・理念的には一致するものと考えられます。

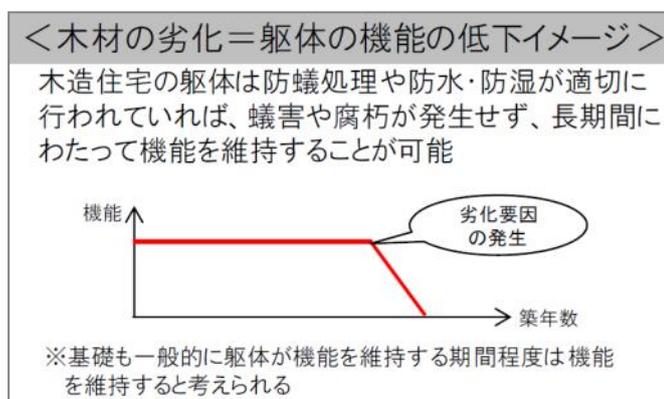
④内外装・設備部分の価値の回復

内外装・設備部分がその部位として要求される機能を維持していたとしても、基礎・躯体部分に本来求められる機能が失われていれば、当該内外装・設備の機能は住宅全体としては用を成さないとされ、住宅全体の使用価値には反映しないこととすべきであると指摘されています。また、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復・向上するということが必要であるとも指摘されています。

木造戸建て住宅の機能は現在の市場慣行である20～25年よりも相当程度長く維持されることが確認され、20～25年程度で一律減価させる現在の取引市場における運用・慣行は、できるだけ早期に住宅の機能に応じた減価修正を行う方法に改めるべきであると指摘されています。また、木造戸建て住宅の躯体は、防蟻処理や防水・防湿などが適切に行われていれば、蟻害や腐朽が発生せず、長期間にわたって機能を維持することが可能です。

⑤経年劣化

木造戸建て住宅において、蟻害や腐朽をはじめとする物質的な劣化が躯体に発生するリスクは、実態上、経年とともに増加し、劣化事象が発生するリスクを基礎・躯体の使用価値に織り込むと、住宅の劣化対策の程度等に応じてそのリスクが異なり、減価のスピードも異なることが指摘されています。



引用：中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針

⑥インスペクション

個別の住宅につきインスペクションを行い、劣化の進行状態に応じて築年数によらない評価上の経過年数を設定することが考えられ、実際の築年数を短縮した年数を評価上の経過年数と設定して評価を行うこと等が考えられ、基礎・躯体としての最低限の機能が維持されていれば、築年数にかかわらず一定程度の価値が残存していると解することも可能であると指摘されています。

インスペクションの結果、躯体部分の不具合を特定し、適切に当該部分の取り替えを行った場合には、基礎・躯体の機能が回復したものと見えるため、基礎・躯体の評価上の経過年数を短縮して評価することができると考えられます。

インスペクション結果等による判明した基礎・躯体の機能と原価修正の考え方

インスペクション結果等		機能が維持されている程度	減価修正の考え方	
最低限の安全性が保たれている	劣化事象なし ①劣化事象が認められず、劣化の発生要因となる環境の成立も見込めない(例:水漏れなし、維持管理もしている)	新築時と同様の機能を維持 	実際の経過年数にかかわらず、新築に近い年数まで評価上の経過年数を短縮 	
	②劣化事象の発生が近いことが想定される何らかの事情がある(例:維持管理をしていない、水漏れあり等)	機能は新築時と同程度残っているが、近い将来に劣化が始まる(それに伴う補修等のコストがかかる)リスクあり 	新築時よりは価値が落ちるが、③よりは短い位置で評価上の経過年数を設定 	
	劣化事象あり ③劣化事象が発生しているが最低限の安全性は保たれている	機能は低下しているが、最低限のレベルは維持されている 	劣化状態にあわせて評価上の経過年数を設定 	最低限の安全性が担保されている以上は、一定の価値があるとみなし、耐用年数経過後であっても、評価上の経過年数は耐用年数期間内のいずれかの時点におくことが考えられる
	③'劣化事象が発生しているが発生部位がすべて補修等された場合	機能が新築当時から同レベルに回復 	実際の経過年数にかかわらず、新築に近い年数まで評価上の経過年数が短縮 	
④最低限の安全性が保たれていない	機能は維持されていない 	実際の経過年数にかかわらず、価値がゼロとなる時点まで評価上の経過年数が延伸 		

引用: 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針

3. 移住者への支援制度

(1) 農地取得支援

2017(平成29)年10月に農地法第3条2項に規定する最低経営面積の緩和について農業委員会の総会において決議されたことを受け、農地取得緩和にあわせ、空き家バンク制度を改正しました。

全国で3例目となる緩和措置で、これまで、最低経営面積が農振地域では50アール、農振地域以外では30アールが、全地域10アールまで引き下げられ、伊賀流空き家バンク登録物件と合わせて農地を取得申請する場合は、1㎡から申請が可能となりました。

物件登録者と利用登録者の現状とニーズ

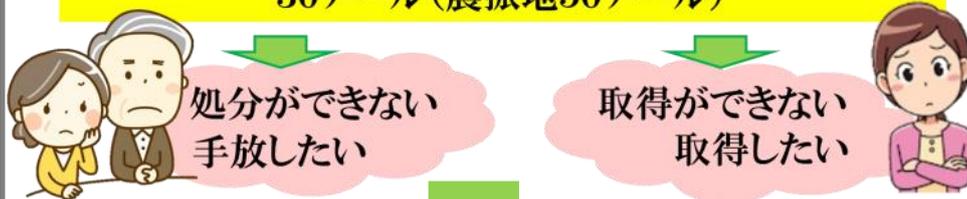
物件登録者の現状

- ・7割が市外に居住
- ・市内に管理していない農地や山林などの不動産を所有
- ・不動産が管理されず放置

利用登録者のニーズ

- ・家庭菜園を希望
- ・田舎暮らしがしたい
- ・農業で生計を立てる利用登録者は少数

農業委員会が定める農業経営者基準面積
30アール(農振地50アール)



伊賀流空き家バンク制度改正の概要と手続きの流れ



交渉成立



空き家バンク「交渉成立証明書」 利用登録者へ交付

農業委員会へ3条申請に交渉成立証明書を添付し申請

(2)伊賀流空き家移住促進安心住宅プランリノベーション等補助金

市外からの移住を促進するため、空き家物件購入者に対して予算の範囲内で空き家の住宅診断費用及びリフォーム又はリノベーション工事費用の補助対象工事の3分の1の額で、リフォームの場合50万円が上限、リノベーションの場合100万円が上限となり、また、移住を希望する子育て世帯や若年世帯を支援するため、加算金がプラスされる支援制度を創設しました。

(3)家財除去補助金制度

伊賀流空き家バンクの活用を促進するため、空き家バンクに登録された空き家の家財道具等の処分を行う物に対し、補助対象経費の3分の2の額又は3万円のうちいずれか少ない額が補助されます。また、市の処分施設へ直接持込処分の場合は、補助対象経費の全額又は3万円のうちいずれか少ない額が補助される支援制度を創設しました。

(4)伊賀市移住促進空き家取得費補助金

「来たい・住みたい・住み続けたい」と思われる“伊賀市”の実現に向け、移住・交流施策を推進しています。その一環として、移住の促進と空き家の有効活用を図るため、伊賀市に移住しようとする人が、空き家の取得にかかった経費(土地代金を除く)の2分の1の額又は30万円のうちいずれか少ない額が補助され、また、移住を希望する子育て世帯や若年世帯を支援するため、加算金がプラスされる支援制度が創設されました。

(5)移住相談窓口(移住コンシェルジュ)

「移住コンシェルジュ」は、伊賀市への移住希望者に対する総合的な相談窓口のほか、東京や大阪等での移住相談会、伊賀市体験セミナーの企画・運営、地域と連携した移住・交流事業などの業務を行います。移住希望者に対するサポート体制を充実させることにより、「来たい・住みたいと思われる伊賀」の実現を目指した支援制度が創設されました。。

(6)物件情報誌



伊賀流空き家バンクの物件情報誌を移住・転住希望者(利用者)へ毎月発送し、移住者の声や支援制度の案内、伊賀市の地域情報やイベント情報、文化などを掲載し、伊賀の情報発信を行いました。

家族と住み続ける
家だからこそ
安心と安全が
とても大切です。



4. 移住意向と移住しやすい街の分析

(1) 移住に係る新たな兆し

地震や水害によるところの不安な面から、比較的資産の所有が少ない若年層や、処分が可能な高齢者層の移動が移住に結びついている考えられます。

移住への指向性については、ふるさと回帰支援センター来訪者・問い合わせ件数に表れています。2014(平成26)年以降急激に増加してきており、新たな居住地が求められています。

一方、移住を受け入れる側である小規模地方都市では、人口の流出のためその都市の存在を脅かす将来の状況が推計され、その危機感の中で新たな居住者への対応についての情報が人口の集中する首都圏以外の多くの小規模市町村において発信されており、移住者の売り手市場を形成しつつあります。

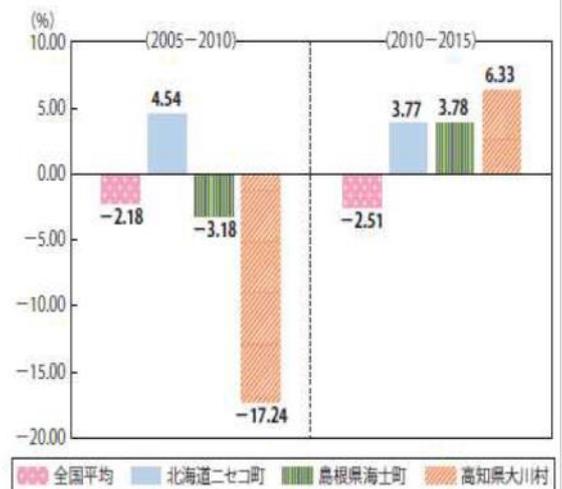
とりわけ、人口が減少する市町村にとって、移住者は社会増に結びつくため、持続あるまちを維持する大きな行政施策になってきています。

ふるさと回帰支援センター来訪者・問い合わせの推移
(2008(平成20)年～2017(平成29)年)



資料：ふるさと回帰支援センターより国土交通省作成

移住に係る代表的な市町村の社会増減率
(三大都市圏除く)



資料：内閣官房資料より国土交通省作成

(2) 住まい方に関する意識と対応

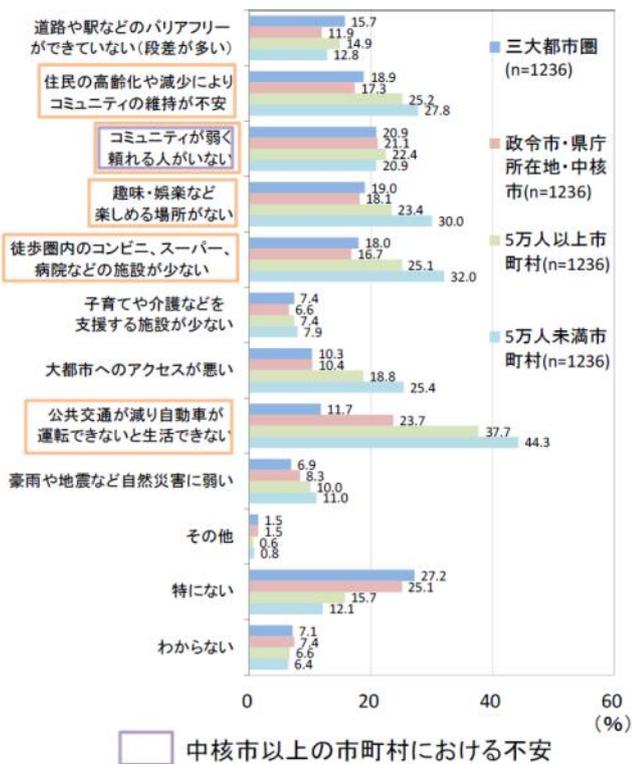
① 住まい方への課題

2017(平成29)年度版国土交通白書によると、居住地域に対する不安は、相対的に小規模市町村において、高い傾向があります。中でも、以下のような点への着目を要しており、住みやすい街の形成に必要な配慮と考えられます。

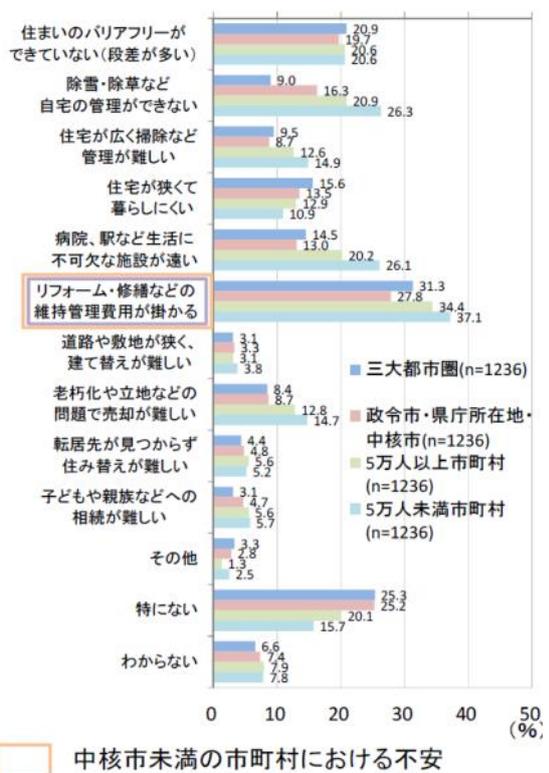
- (居住地域に対する不安)
- ・住民の高齢化や減少により、コミュニティの維持が不安
 - ・コミュニティが弱く頼れる人がいない
 - ・趣味・娯楽など楽しめる場所がない
 - ・徒歩圏内のコンビニ、スーパー、病院などの施設が少ない
 - ・公共交通が減り、自動車が運転できないと生活できない
- (住宅に対する不安)
- ・リフォーム・修繕などの維持管理費用がかかる

居住地域・住宅に対する不安

(居住地域に対する不安)



(住宅に対する不安)



資料:国土交通省平成29年度国土交通白書

空き家対策の現状と展開

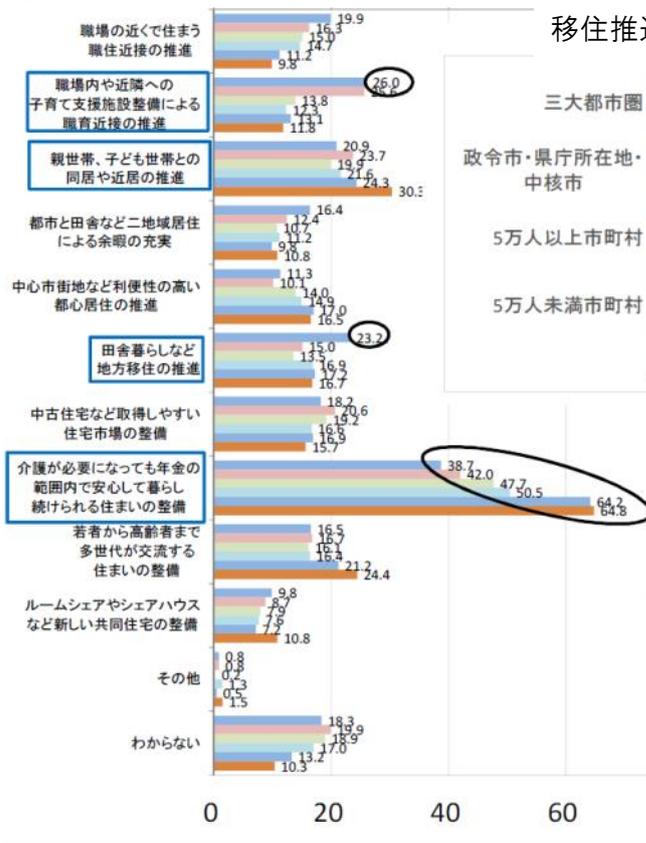
②今後の住まい方

今後求められる住まい方(年代別)では、以下の要素に係るまちづくりの視点が求められています。

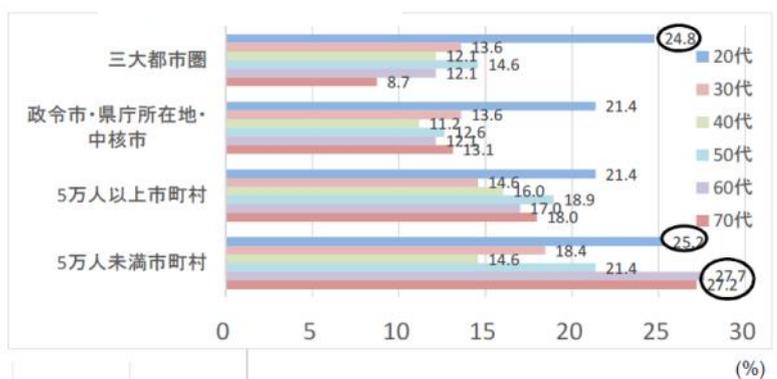
(求められる住まい方)

- ・職場内や近隣への子育て支援施設整備による職育近接の推進
- ・親世帯・子ども世帯の同居や近居の推進
- ・田舎暮らしなど地方移住の推進
- ・介護が必要になっても年金の範囲内で安心して暮らし続けられる住まいの整備
(移住への希望地:住みたい場所)
- ・20代は三大都市圏と5万人未満の市町村への希望が多く、2極化しています。
- ・60代、70代は、5万人未満の市町村への移住を希望しています。

住まい方に求められる姿



移住推進への希望



20代(n=824)
30代(n=824)
40代(n=824)
50代(n=824)
60代(n=824)
70代(n=824)

資料:国土交通省平成29年度国土交通白書

(3) 移住しやすい街の分析

“移住しやすい街”は、「田舎暮らし」というキーワードがありますが、これからの空き家対策に必要な視点は、将来人口を踏まえた、まちづくりの基本方向である「コンパクトシティ」対策の一つとして、「住みよい街」であることが重要となります。

第1次計画では、近畿圏、中部圏の人口8万人以上人口10万人未満の同規模の市を対象に地域の自然条件、産業条件、経済、文化、暮らしの環境などの条件をもとに、生産・消費・文化・暮らしなどの多様な分野にわたって市民活動が持っている力を民力総合指数として「移住しやすい街」として分析を行いました。

第1次計画策定以後、伊賀市では、都市計画の見直しにより、「立地適正化計画」が施行され、「都市機能誘導地域」や「居住誘導地域」が設定されています。空き家対策の視点からは、これらの「誘導地域」において、空き家を活用したまちづくりを促進していくことが求められています。

そのため、本計画では、「移住しやすい街」の民力総合指数を用いずに、1993(平成5)年から東洋経済社で、実施している「2019住みよい街ランキング」をもとに、伊賀市の“住みよい街”の状況を把握することで、伊賀市が有するポテンシャルを客観的な視点により分析し、今後の施策展開の参考としていきます。

① 住みよさランキングの推移

住みよさのランキングの算出にあたっては、「安心度」、「利便度」、「快適度」、「富裕度」、の4つに区分された評価指標の平均値を50点とし、標準偏差によって総合評価しています。

伊賀市のランキングは全国1,724市区町村の中で611位で、三重県29市町の中では11位となっています。

ランキングには大都市も含まれており、人口規模や税収、生産性・立地の優位性などの経済的規模・観点は考慮されていません。そのため、類似市との比較ではないため、純粋な評価は難しくなります。そこで、全国1位である石川県白山市と三重県1位であるいなべ市の算出指標をもとに比較分析を行います。

	全国ランキング	県内ランキング	人口	世帯数
伊賀市	611	11	90,572	44,458
いなべ市	58	1	43,356	17,004
石川県白山市	1	—	113,581	44,733

	標準偏差値	安心度	利便性	快適度	富裕度
伊賀市	48.73	476位	682位	691位	106位
いなべ市	52.19	431位	538位	166位	8位
石川県白山市	54.23	116位	308位	8位	77位

空き家対策の現状と展開

②住みよさランキング2019の結果分析

住みよさランキングでは、伊賀市の場合、下表に示すような優性的・劣勢的指標値に象徴され、指標値毎に全国ランキングが設けられ、安心度・利便性・快適度・富裕度の4項目毎に標準偏差値として平均を順位化しています。しかし快適度の気温など自治体の政策的に対策することが困難な項目も含まれています。

は、優性的指標値

は、劣勢的指標値

	安心度					利便性		
	病院・一般診療所病床数/人口	介護老人福祉・保険施設定員数/老年人口(人)	子ども医療費助成(対象年齢・所得制限有無)	刑法犯認知件数/人口	交通事故件数/人口	小売販売額/人口(千円)	大規模小売店店舗面積/人口(m ²)	飲食料品小売り事業所数/可住地面積
伊賀市	0.0121	0.040	15歳・あり	0.0076	0.0026	869	0.85	0.8
いなべ市	0.0131	0.007	15歳・あり	0.0047	0.0013	699	0.93	0.91
石川県白山市	0.0052	0.024	15歳・なし	0.0031	0.0028	912	1.07	1.2

	快適度							
	転出入人口比率(%)	財政歳出額/人口(千円)	水道料金/月(円)	汚水処理人口普及率(%)	都市公園面積/人口(m ²)	気候-月平均最高気温	気候-月平均最低気温	気候-日照時間
伊賀市	7.4	454	4,233	78.4	10.1	31.8	-1.2	1,735
いなべ市	9.2	487	3,240	99.5	8.2	31.8	-0.9	1,779
石川県白山市	5.8	460	2,392	99.7	10.5	30.3	0.2	1,666

	富裕度					
	財政力指数	売上高/事業所数(億円)小売り	所得/納税者数(千円)	延床面積/住宅数(m ²)	持家世帯比率(%)	住宅地平均地価(千円)
伊賀市	0.63	1.239	2,902	141.77	76.4	21.2
いなべ市	0.84	1.124	3,074	150.41	77.9	17.5
石川県白山市	0.69	1.434	2,691	146.89	82.5	35.7

各項目毎の3市の比較分析結果は、安心度では、医療・介護・犯罪・交通事故面が判定項目となっており、伊賀市は、既存病床数は白山市と比べて大幅に少なく、介護施設は他2市と比べて大幅に多いことが判ります。子ども医療費助成制度は白山市は所得制限がなく、伊賀市を含む2市は所得制限があります。刑法犯認知数は白山市と比べて2倍以上の認知数があり、交通事故件数は、いなべ市と比べて2倍の件数となっています。総合的に伊賀市は、2市と比較して優性的指標値は1件、劣性的指標値は2件となっています。刑法犯認知件数、交通事故件数の抑止が安心度を高めるためには重要であると考えられます。既存病床数や介護施設は都道府県や自治体における基準病床数などが定められ、その数値に基づき計画的に病床数を設けることが重要となりますが、伊賀市の既存病床数は人口10万人に対しての試算で1,190ポイントとなり、全国は1,216ポイントと、26ポイント差となっています。

利便性では、販売額・店舗面積・事業所数が判定項目となっており、白山市と比べて伊賀市は大規模小売店店舗面積や飲食料品小売り事業所数が少ない状況にあります。

快適度では、伊賀市は水道料金が2市と比較しても高く、汚水処理人口普及率も2市と比較して低くなっています。気候は政策では対策することが困難ではありますが、住みよさでは重要な位置付けであると考えますが、標準偏差値にはこれらの影響は加味されていません。

富裕度では、伊賀市は3市中最も低く、売上高は大きな差はみられません。所得は白山市が最も低いものの、伊賀市もいなべ市と大差はありません。また、延床面積と持家世帯比率も3市とも大差はないものの、住宅地平均地価は白山市が最も高く、いなべ市が最も低くなっています。総合的に富裕度を見ると、伊賀市は劣性的指標値が3、優生的指標値が無く、地域経済の狭小差と商業の集積が立ち遅れていることが窺えます。そのため、地域内循環が鈍く、近隣市や都市部への流出が課題となります。

今後、「移住しやすい街」としての地位をより確かなものとしていくには、単に伊賀市がもっている地勢的な要因の優位性に依存するだけでなく、公共投資や民間誘導、商業施設の集積など地域内循環と定住自立圏内の経済活動・家庭消費の獲得を進め、住む人のための消費生活環境の向上が欠かせません。

また、「移住しやすい街」で最も重要なものとして、下水道環境が挙げられ、全国の市町村との比較においても「快適度」の重要な指標となっています。伊賀市の下水道環境の劣性的要素を克服する必要性が極めて高く、既に中心部の空き家対策が進行しない大きな遠因にもなっており、中心市街地の空洞化を避けるためにも、早期に実現可能な生活排水の集合処理施設の整備又は合併処理浄化槽の普及などが重要です。

第6章 古民家等再生活用事業

1. 歴史的資源を活用した観光まちづくり

(1)古民家等再生活用事業の概要

中心市街地の増え続ける空き家問題に取り組む為、空き家となった歴史的資源である古民家等を民間事業者が中心となり、ホテルやレストラン、体験施設など様々なテナントに生まれ変わらせて、分散型ホテルとして2020(令和2)年から事業を開始します。

2019(令和元)年6月に策定した「古民家等再生活用指針」に基づき、官民連携した事業として取り組みが始まっています。

コンセプトは、文化財的価値をできるだけ保存することを基本として、耐震補強やスプリンクラーの設置を行うことで、歴史遺産として活用しながらの保存を行います。

増え続ける空き家を資源として活用を図ることで、地域振興、観光振興、産業振興に繋げ、伊賀市の様々な課題解決に向けて取り組むためのプランです。

(2)古民家等再生活用指針

①対象区域

本計画に定める、伊賀市全域を対象区域とします。取組を確実なものとするため、伊賀上野城下町(中心市街地)をモデル地域と定め先行して取組みます。

②対象建築物

対象建築物は、原則昭和25年の建築基準法の制定時に既に建てられていた「伝統的建造物の住宅」とします。ただし、建築物が持つ地域にとっての意味合い・重要性などに鑑みて、対象とするかは総合的に判断します。

③期間

期間は、本計画に定める期間とします。

ただし、社会経済情勢や空家法の見直しなど、地域の状況が大きく変化することが想定される場合は本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。

④事業の必要性和町屋活用調査

上野東部、西部、南部の全域を含めた空き家は市全体の3割を超え、可住地面積あたりに換算すると、2016年4月時点で1㎡あたり220棟と周辺地域の8.6棟と比較して約26倍で、2020(令和2)年3月時点で1㎡あたり284棟と周辺地域の7.9棟と比較して約36倍と大きな開きがあり、特に中心市街地エリアにあっては、城下町の町割りが現存し、町屋や武家屋敷など歴史的価値のある建物が後世に残されています。

そういった伊賀市の財産である城下町の景観が空き家の増加に伴って徐々に失われ、中心市街地の周辺部から空き家を取り壊され、建売住宅や宅地造成が行われています。

こうした状況を空き家カルテから実態を把握し、現状の課題の洗い出しと利活用を図る際の判断材料とするため、2018(平成30)年3月に第5次空家等実態調査として、中心市街地エリアにある空き家306棟を歴史的建築物及び利活用の可否などの判定を行いました。

ク. コンセプト設定

基本コンセプトの方向性として、伊賀は「忍者」認知度が高く、それ以外にも、城下町には他の地域にはない伝統・文化・歴史資源が数多く残されています。それらを古民家への滞在を通じて、自然と感じるような「伊賀流ステイ」という観光における新しい概念をこれからの観光客には感じさせます。

ケ. 本計画との位置づけ

本計画での位置づけは、中心市街地の増え続ける空き家の抑制を図ることを目的として、将来人口を見据えた持続可能な地域を創造するために、歴史的資源の未来への継承と保存を進め、観光誘客と、空き家を活用した移住人口を増加させることを目標に長期的な視点で取り組む必要があり、2019(令和元)年6月に策定した古民家等再生活用指針を礎に空き家対策として取り組みを進めます。

(3)古民家等再生活用の取組経緯

年度	古民家等再生活用事業関連及び沿革
平成28年度 2016年	伊賀市空家等対策計画策定
平成29年度 2017年	<ul style="list-style-type: none"> ・H29.6.28 JR西とNOTE、VMGの3社が西日本の4エリアで古民家等再生活用事業推進に向け連携協定締結の新聞報道に着目、中心市街地の空洞化解消に有効と判断、伊賀市を5エリア目に含めるように3社と協議開始 ・事業誘致内定 ・内閣官房「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」へ支援を要請 ・実施プランの検討開始 ・一般社団法人ノートと実施プラン策定に向けた業務協定締結
平成30年度 2018年	<ul style="list-style-type: none"> ・伊賀市空家等対策計画の派生計画である「伊賀市古民家等再生活用指針」作成着手 ・JR西、(株)NOTE、(一社)ノートと「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」締結 ・伊賀地区空き家対策総合実施計画変更決定(古民家等再生活用事業追加) ・地域再生法に基づく地域再生計画認定、地方創生拠点整備交付金交付決定4
平成31年 令和元年度 2019年	<ul style="list-style-type: none"> ・伊賀市空家等対策計画～古民家等再生活用指針策定 ・分散型ホテル開発を行うSPC設立(株)NOTE伊賀上野、市出資10% ・空き家対策総合支援事業を受け古民家等再生活用指針に基づいた住宅改修整備開始2棟交付決定(旧福森邸)10,000千円(工事遅延により翌年度繰越) ・大阪駅構内のデジタルサイネージ等での情報発信 ・地方創生拠点整備交付金を受けた施設工事着手 ・栄楽館施設整備3月完成(栄楽館施設)
令和2年度 2020年	<ul style="list-style-type: none"> ・第1期開業

2019(令和元)年12月頃から新型コロナウイルスの感染症が世界的に広がり、日本においても、2020(令和2)年2月末頃から感染が広がり、既に8割近く整備が進んでいた栄楽館施設整備工事においては、影響があまりなく、3月には世界的なパンデミックが宣言され、各国の移動制限による渡航禁止措置や外出禁止や自粛に伴う建築資材の輸入などに支障がでるなど、建築資材の仕入れに甚大な影響を及ぼすなど、着工が遅れていた民間事業2棟の整備工事については影響を与え、また、感染予防の観点からソーシャルディスタンスが社会ルールとして普及し、工事現場においても慎重を期し、3密対策による、更なる工事遅延に見舞われた。

NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町 KANMURI棟(フロント施設) 旧名栄楽館



2. 古民家等再生活用事業推進に向けての観光分析

(1) 観光特性

「伊賀流忍者」の街として、国内外ともに知名度の高い伊賀市は、忍者以外にも「伊賀上野城」、「俳聖松尾芭蕉の生誕地」、「伊賀焼」、「伊賀牛」、「伊賀酒」、「伊賀米」など、これ以外でも多くの観光資源に恵まれた地域です。

(2) 観光入込客数と来訪者の意識

2018（平成30）年度に伊賀市に訪れた、観光入込客数は年間156万人で、うち日帰り客数は124万人、宿泊客数は31万人と、2007（平成19）年度の322万人をピークに減少傾向にあります。観光市場規模は105億円で、伊賀市は観光市場を重要な産業と位置付けています。

	日帰客	宿泊客
日帰客と宿泊客の状況	1,246,000人	315,200人
一人当たりの消費額	4,631円	16,874円
交通手段	自家用車 80% 電車 8.8% レンタカー 5.0%	自家用車 67% 電車 8.8% レンタカー 5.7%
観光目的	忍者体験・施設見学に加えて ドライブ、グルメ、街歩き	忍者体験・施設見学に加えて 温泉、グルメ、街歩き
新規来訪者の1年以内の再訪問の意思	また来たい 56%	また来たい 62.2%
総合満足度	大変満足・満足 72%	大変満足・満足 82%

引用：伊賀上野観光協会DMO推進会議 DMO合意形成懇談会資料

(3) 産業別付加価値額の都市間比較

伊賀市と人口や世帯数、立地特性が類似している市の中で、観光産業が盛んな高山市と産業別付加価値額の割合(%)を比較し、両都市がどのような産業で稼いでいるのかを明らかにします。なお、付加価値額とは、事業活動によって社会に対してどれだけの価値が生み出されているのか金額で表したものです。簡単な計算方法としては、売上高－売上原価＝付加価値額で示されます。

伊賀市は、製造業が60%を超え、工業都市の色彩が極めて強いまちといえます。

一方、高山市は、観光都市として訪日外国人旅行者などの誘致によって卸売業、小売業(21.58%)、製造業(11.76%)、建設業(10.77%)、宿泊業、飲食サービス業(10.15%)などの多様な産業が「稼ぐ力」をつけ、地域内においてモノやサービスの取り引きを活性化させ、さまざまな分野の業者間でお金を循環させるしくみの構築をめざしているまちといえます。

伊賀市と高山市の比較

順位	伊賀市		高山市	
	産業	構成比%	産業	構成比%
1位	製造業	61.72	卸売業、小売業	21.58
2位	卸売業、小売業	14.03	製造業	11.76
3位	医療、福祉	7.82	建設業	10.77
4位	サービス業	5.21	宿泊業、飲食サービス業	10.15

産業別付加価値額の都市間比較

網掛けは、付加価値額が10%を超える産業

産業	付加価値額(100万円)			
	伊賀市		高山市	
	実数	%	実数	%
農林漁業	858	0.36	2,815	1.64
鉱業、採石業、砂利採取業	23	0.009	544	0.31
建設業	8,858	3.79	18,487	10.77
製造業	144,193	61.72	20,185	11.76
電気・ガス・熱供給・水道業	3,003	1.28	4,121	2.40
情報通信業	692	0.29	1,102	0.64
運輸業、郵便業	10,137	4.33	13,326	7.76
卸売業、小売業	32,799	14.03	37,045	21.58
金融業、保険業	4,488	1.92	6,997	4.07
不動産業、物品賃貸業	1,790	0.76	3,068	1.78
学術研究、専門・技術サービス業	3,323	1.42	5,266	3.06
宿泊業、飲食サービス業	5,941	2.54	17,423	10.15
生活関連サービス業	4,190	1.79	5,051	2.94
教育、学習支援業	1,242	0.53	2,152	1.25
医療、福祉	18,275	7.82	23,425	13.64
複合サービス業	1,618	0.69	5,777	3.36
サービス業(他に分類されないもの)	12,192	5.21	4,852	2.82
全産業	233,622	100.00	171,636	100.00

資料:総務省・経済産業省「2016経済センサス-活動調査」

(4) 地域経済からみた空き家の利活用の方向性

我が国がこれからヨーロッパ並みの観光先進国であり続けるには、観光・サービス業を重要な産業と位置づけ、それを発展的に伸ばしていき、他産業へと効果的に波及させることが求められます。

観光は、グローバルな規模で見れば、世界のGDP(国内総生産)の約1割を占める巨大産業です。とりわけ先進国では地域を支える重要な産業として機能しています。しかし、我が国は、この分野ではかなり立ち後れており、「まだまだ伸びる余地がある」分野といえます。

現代の観光は、団体旅行から個人旅行へ移り変わり、主な名所・旧跡を訪れる「施設見学型観光」から地域に長時間滞留もしくは滞在しながら、その地域にしかない「自然」や「歴史・文化」、「食・暮らし」など、地域の生活や文化に触れ、地域の人と交流し、地域の日常生活を楽しむ「体験交流型観光」を求める旅行者が増えつつあります。しかも、来訪者の域内回遊により滞在時間を増やすことで域内消費の増加が期待でき、雇用・所得・税収の確保に結びつくことが期待されます。

ところが、伊賀市の観光は、日帰り客が87.5%に達し、宿泊客が極めて少ないことです。伊賀市観光の課題は、従来の「施設見学型観光」から時代の流れを踏まえた「体験交流型観光」へと転換し、地域に長時間滞留もしくは滞在できる観光地づくりが求められています。

伊賀地域における滞在種別構成

滞在種別	H30 通年
宿泊	12.5%
日帰り	87.5%
総計	100.0%

資料:平成30年 三重県観光レクリエーション入込客推計書 観光客実態調査報告書

そこで、伊賀市観光を「体験交流型観光」へ転換するに当たり、空き家等の利活用を図り、魅力あるまちづくりを推進することが求められます。

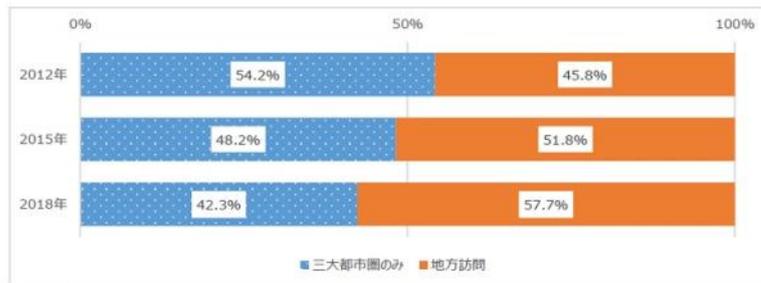


(5) 地方を訪問する訪日外国人旅行者の動向

① 地方部を訪問する訪日外国人旅行者の割合が半数を超える

我が国を訪れる訪日外国人旅行者は、その人数が増加するとともに、訪問先を三大都市圏とそれ以外の地方部に分けると、地方部を訪れる訪日外国人旅行者の割合が年々高まっています。観光庁の訪日外国人消費動向調査によると、2015年(平成27年)には、地方部を訪れる訪日外国人旅行者の割合が、三大都市圏のみを訪れる割合を上回っています。2018(平成30年)には、地方部を訪れる訪日外国人旅行者の割合は更に高まり、57.7%に達しています。

訪日外国人旅行者の地方訪問率の推移



資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査」、日本政府観光局「訪日外客数」に基づき観光庁作成

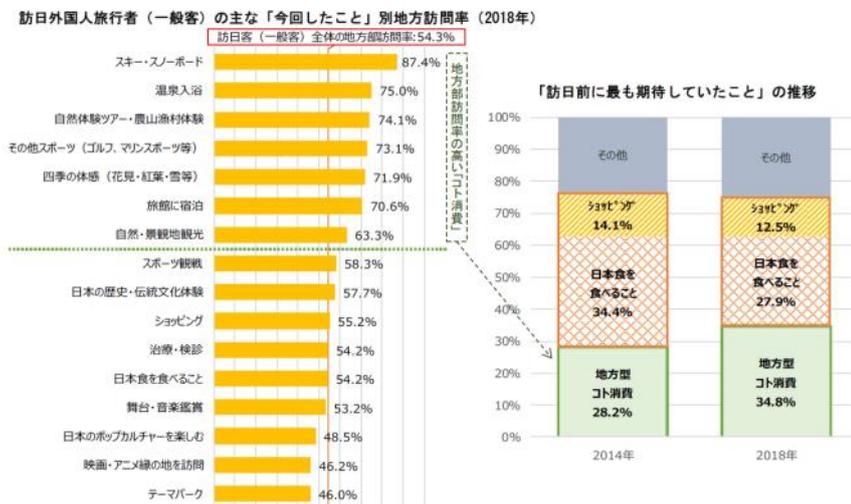
注1：三大都市圏とは、「東京、神奈川、千葉、埼玉、愛知、大阪、京都、兵庫」の8都府県を、地方部とは三大都市圏以外の道県をいう。

② 訪日外国人旅行者の関心が多様化し、「地方型コト消費」への関心が高まっている

このように、地方部を訪れる訪日外国人旅行者が増加している背景の一つには、訪日外国人旅行者の関心が多様化し、様々な「コト消費」への関心が高まっていることが考えられます。

「コト消費」を行う訪日外国人旅行者は、一般的に地方部への訪問率が高く、例えば「温泉入浴」では75.0%、「自然体験ツアー・農山漁村体験」では74.1%、「四季の体感(花見・紅葉・雪等)」では71.9%と、全体平均の54.3%を大きく上回っています。そこで、地方訪問率が60%を超えるコト消費を「地方型コト消費」とし、「訪日前に最も期待していたこと」が「地方型コト消費」であった訪日外国人旅行者の割合をみると、2014(平成26)年から2018(平成30)年にかけて28.2%から34.8%へと増加しており、地方訪問につながりやすい「コト消費」への関心が特に高まっていることがわかります。

訪日外国人旅行者による「コト消費」と地方訪問の関係



資料：観光庁「訪日外国人消費動向調査」に基づき観光庁作成

注1：三大都市圏とは、「東京、神奈川、千葉、埼玉、愛知、大阪、京都、兵庫」の8都府県を、地方部とは三大都市圏以外の道県をいう。

注2：それぞれの選択肢について、「今回したこと」として選んだ訪日外国人旅行者のうち、地方部を訪問した人の割合。

注3：「今回したこと」として選択した訪日外国人旅行者の地方部訪問率が60%以上となる項目を「地方型コト消費」として分類した。

③ 地方部での訪日外国人旅行消費額は3年間で1.6倍に拡大

地方部を訪れる訪日外国人旅行者の増加とともに、地方部における訪日外国人消費額も増加しており、2015(平成27)年から2018(平成30)年にかけて、6,561億円から1兆362億円へと3年間で1.6倍に拡大しています。また、地方部での訪日外国人旅行消費額の都道府県合計に占めるシェアは、同期間で23.6%から28.5%へと約5ポイント上昇しています。

地方部における訪日外国人旅行消費額及びシェア



資料：日本政府観光局「訪日外客数」及び観光庁「訪日外国人消費動向調査」に基づき観光庁作成

注1：三大都市圏とは、「東京、神奈川、千葉、埼玉、愛知、大阪、京都、兵庫」の8都府県を、地方部とは三大都市圏以外の道県をいう。

④ 「コト消費」は訪日外国人旅行者の1人当たり消費単価を増加させている

次に、それぞれの「コト消費」の体験の有無別に、訪日外国人旅行者1人当たりの消費単価を算出しました。その結果、いずれの「コト消費」についても、体験した場合の消費単価がしなかった場合の消費単価を上回っています。「自然体験ツアー・農山漁村体験」を体験した場合の消費単価は、20万2,789円と、しなかった場合の15万円397円より5万円2,397円高くなっています。また、「四季の体感(花見・紅葉・雪等)」を体験した場合の消費単価は、20万4,021円と、しなかった場合の14万円7,122円より5万円6,899円高くなっています。

⑤ 訪日外国人旅行者の増加が観光地に与える影響

そこで、訪日外国人旅行者の増加が国内の観光地にどのような影響を与えているかについて、観光庁において国内アンケート調査を実施し、分析を行いました。

⑥ 訪日外国人旅行者の増加は、地方部の観光地に好影響をもたらしている

調査の結果、訪日外国人旅行者の増加が観光地にもたらした好ましい影響については、「Wi-Fiが整備された」が31.5%と最も高くなっています。次いで「店舗が増えるなど、賑わいが生まれた」(24.7%)、「観光地に多様な楽しみ方がもたらされた」(15.5%)、「トイレなどの設備が改善された」(13.9%)、「宿泊施設が増えた」(13.1%)の順になっています。

資料：国内アンケート調査に基づき観光庁作成
注)調査時点 2019(平成31)年2月

訪日外国人旅行者の増加が観光地にもたらしたと思う影響



(6) 持続可能な観光

観光地域は、観光旅行者を引き付ける多様な観光資源(魅力の対象)を開発・提供し、それらを通してそれぞれ特有の歴史を形成しています。このような観光地域のほとんどが(特に持続的観光開発、適正収容量の視点を問題にしない場合)、大量の観光旅行者の動向を観光開発(あるいは再開発)や観光事業の運営・管理の際の主要な目安(指標)にしています。このような観光旅行者(観光需要)の動向に注目して観光地域の推移を辿ると、そこには生産物のライフ・サイクルに似た変遷が見られます。

このような観光地域の変遷を、この生産物のライフ・サイクルを手掛かりにしてモデル化し、観光旅行者の特性や観光地域の空間利用の変容を論じたのが、観光地理学者のバター(R.W.BUTLER)です。

観光地理学者のバターの「観光地ライフサイクル論」をもとに伊賀の観光を考察します。

①伊賀の観光と交流・地域資源

伊賀市は伊賀上野城を中心とする城下町の町並みと、伊賀流忍者発祥の地であることから、それらにちなんだ観光資源が沢山あります。中でも伊賀上野城をはじめ、伊賀流忍者博物館、芭蕉翁記念館、俳聖殿、くみひも会館、だんじり会館などの観光施設が集積しています。また、旧城下町には、武家屋敷や町家、長屋など歴史的景観を感じさせる町並みが今なお継承されています。

また、伊賀市の名産品の伊賀焼きや伊賀くみひもの販売所や体験施設などもあり、幅広い年齢の観光客を集める魅力があります。

周辺地域では、青山高原や余野公園などの自然資源、農林業、温泉やリゾート施設が在り多くの交流資源や地域資源が観光客や市民など誘客しています。

しかし、その大部分は日帰り・通過型の観光であり、関西方面から伊勢志摩や東海方面への中継地点となり、その逆も然りといった状態となっています。

②町並み景観と歴史的地域資源の喪失

城下町の町並み整備も十分ではないといった声も聞かれ、一部には歴史的町並みを復元した街路はありますが、建築物の外観等に一定の基準が定められておらず、歴史的町並みの一角にハウスメーカーなどの近代建物が混在している状況があります。また、空き家の増加による、解体除却も進み、空き地や分譲宅地として広範囲にわたり開発が進んでいます。

こうした、歴史的資源が失われつつあるなか、伊賀上野城を中心に観光施設が集積していますが、旧城下町の町中への観光は歴史探訪目的の観光客が少数散策しています。しかし、観光案内のサインも少なく、空き店舗、空き家が軒を並べ閑散としています。

③伊賀市の観光実態と観光地ライフサイクル論

観光入込客数も2007(平成19)年をピークに減少の一途にあり、ピーク時と比較して88万人減少するなど、主要観光施設や観光イベントの入込客数は漸減していることから、伊賀市の観光はここ10年余り停滞期に入っていることがわかります。

カナダの地理学者R.W.Butler(1980)が提唱する「観光地ライフサイクル論」を引用すると観光地の成

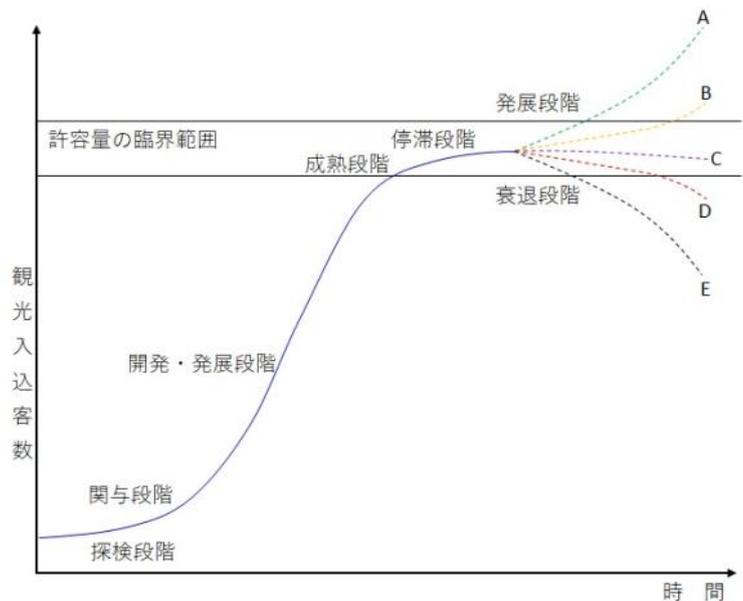
空き家対策の現状と展開

長を「開拓期」、「成長期」、「確立期」、「停滞期」に分け、その後「維持」、「減退」、「回生」を経ていくという考え方が「観光地ライフサイクル論」です。

「開拓期」では観光客や団体客が訪れ、全体的な観光客数が増えます。しかし、次第にテンポが落ち「成長期」、「確立期」に到達し、観光客が漸減し「停滞期」に陥ります。さらにその常態が続き「衰退期」に移行していくこととなります。

「観光地ライフサイクル論」が提唱する「維持」又は「回生」の考え方は、観光地が持つ本質的な魅力は変化せず、時代とともに、それを観光客に分かりやすく理解してもらうための「手段」を変えていく必要があります。

観光地ライフサイクル論の仮説的深化グラフ



引用参照：中嶋茂著 観光地域の発展と衰退(1998.3)

④過去の事例と観光地ライフサイクル論

過去の事例から紹介すると、伊賀市で言えば本質的な魅力が伊賀流忍者であれば、それを理解してもらうための手段としてのアクティビティが必要となります。それが伊賀流忍者博物館です。「開拓期」は、ある程度観光客の指向性も踏まえた上で入込客数が増加しスムーズに移行していています。入込客数の増加により「成長期」に入り、忍者屋敷や忍者パフォーマンスも充実していきます。これが「確立期」です。観光客や団体客が一巡することで新たなアクティビティが派生しないと「減退期」に入ります、そこで、NINJAフェスタがや忍者変身処など新たなアクティビティを創造し、「維持」、「回生」のための取り組みが行われますが、これも観光客や団体客が一巡することで、入込客数も漸減し「停滞期」に入ります。

⑤観光を柱とした国際競争力の獲得を目指す

国が進める観光立国のプロジェクトがスタートした中、新たな観光戦略の目標を掲げ、全国の歴史的観光資源を活かし、国際競争力を高め、基幹産業とすることを目標に掲げ、文化財保護法や建築基準法、消防法などの改正を進め、訪日外国人をターゲットにした、さまざまな取り組みが始まっています。

「観光地ライフサイクル論」で例えれば日本は歴史的資源を活用した観光まちづくりを進める「開拓期」であるといえます。

こうした「観光地ライフサイクル論」を参考に「忍者」のみで観光を考察してみると、2017(平成29)年2月22日2時22分に伊賀市は、伊賀流忍者発祥の地であることから忍者の歴史文化を継承し忍者を活かした観光誘客やまちづくりを行うとして「忍者市宣言」を行っています。

また、同年の春には、滋賀県甲賀市とともに「忍びの里 伊賀・甲賀 ーリアル忍者を求めてー」として日本遺産認定も果たしています。伊賀市のシティプロモーション指針においても、忍者を十分に活用した戦略的なマーケティングや地域全体のブランディングが必要であるとしています。

同指針では、忍者をテーマとした観光を打ち出している地域が全国各地に展開し増加傾向である中において「伊賀流忍者」をコンテンツとして伊賀市を知ってもらうきっかけと捉えています。「観光地ライフサイクル論」では、先述したとおり、観光地が持つ本質的な魅力は変化しないということが前提であるため、地域資源などの数により、潜在的な観光地としてのポテンシャルは高くなります。

そのため、忍者を中心に歴史・自然、文化、伝統、特産品など伊賀市の有する魅力を「手段」として活かすことで、地域資源を市外に十分にプロモーションすることができ、観光客が伊賀市の魅力を知り関心を持つことで、伊賀市に訪れるサイクルをつくり、伊賀市が持つ地域資源の洗練及びプロモーションが重要となってきます。

⑥陰りゆく観光産業と地域経済

2019(令和元)年10月の消費税増税以降、日本経済の成長の陰りが見え始めた中、同年11月から中国武漢市から広がった、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、国際的なパンデミックが発生したことで、国際間の移動はもとより、国内での都道府県を跨いでの移動制限など、世界的に観光産業が大打撃を受け、“Stay House”といった自宅での隔離生活が3カ月余りに及び緊急事態宣言を発令した各国の経済活動が滞ることになりました。各大手企業や金融機関も軒並み赤字決算となり、中小企業は緊急事態宣言が発令された期間だけでも150社を超え倒産し、下半期GDP成長率の予測もマイナス成長となり、日本を含む世界各国に悪影響を及ぼしています。また、国は、感染拡大防止と国民の所得の補償、中小企業などの倒産抑止のため多くの財政出動が行われ、将来に亘る負債が積み上げられた形となりました。国だけではなく、地方自治体も同様に国の財源出動以外の支援を行い財政調整基金の取り崩しや債券の発行など、将来に亘る負債を抱えることとなりました。

⑦新型コロナウイルス感染症終息後の観光産業

新型コロナウイルス感染症が拡大する以前では、日本はこれまでにない、インバウンドブームを経験してきましたが、新型コロナウイルス感染症の終息後のインバウンドブームの再来となるかが鍵となっています。

コロナ禍の終息後、直ちに観光需要が回復することが見込めません。しかし、長期化したことで、観光産業が減退し、全国的に観光地における事業者の倒産が相次ぎ、地域の観光と産業が成り立たなくなった地域も少なからずあります。これは、どの業種でもいえることで、関連倒産が全国で起こっています。

⑧観光客が求める宿泊地のニーズ

伊賀市の空き家対策が進めている「古民家等再生活用事業」の将来予測は、「近年の我が国の地域別旅行者数に関するジップ法則とジブラ法則：訪日旅行者と邦人旅行者の比較」(独)経済産業研究所2019.2小西葉子、西山慶彦 著 の論文から引用すると「邦人旅行者の行き先やその規模は非常

に安定的であり、一方、訪日旅行者は規模の成長率が高く、各地域の順位の変動が大きい。また、近年は規模と成長率に関係があり、現在旅行者が少ない地域ほど高い成長率を実現できることが各種定量分析により明らかになった。」と述べています。

このことから、伊賀市の現在の観光産業は市の産業の中位程度の経済効果しか無く、訪日旅行者も年間4万人にも満たない状況から、訪日旅行者をメインターゲットとし、次に安定的に邦人旅行者を確保することを戦略として、新型コロナウイルス感染症の終息期にあわせて訪日旅行者へのPRを強化し、邦人旅行者のPRを並行して都市部を中心に積極的に進める必要があります。また、国のコロナ対策の一環として行われる観光復興施策を活用し経費削減を図りつつ、取組強化を図る必要があります。

また、「インバウンド需要の獲得に効果的なアメニティは何か？：宿泊施設タイプ別分析」経済産業研究所2020.2小西葉子、齋藤敬 著 の論文から引用すると「各施設のインバウンド需要に影響を与えるのは客室数、平均価格、チェーンか独立系か、インターネットの有無、部屋のタイプ、世界遺産数、直行便数である。特にインバウンド旅行者の受け入れ余力がある旅館においては、独立系、インターネット利用可能、洋室有り、世界遺産、温泉施設が需要獲得に効果があった。」と述べています。また、これ以外でも「訪日旅行者は、旅館とホテルについては宿泊単価が高いところに泊まる傾向にある。」や「ホテルについては、チェーンホテルが訪日需要を獲得できている。インターネットが室内で使えることも全施設タイプで有効である。」や「地域の観光アメニティとしては、国際線の直行便、新幹線の最速列車の停車駅の有無、消費税免税店の増加も効果的で、世界遺産の数も訪日需要に貢献している。」とも述べています。

⑨伊賀市の観光と空き家地対策が目指すもの

伊賀市は、観光産業が基幹産業でないため、観光における地域経済には少なからず影響はありますが、感染防止からの移動制限による外食産業の低迷での影響は小さくありません。

しかし、コロナ禍のなか、2020(令和2)年11月に伊賀上野城下町ホテルが開業し、11月は稼働率も90%を超え、当初目標の30%を優に超え、着実な産業として定着しつつあります。

コロナ禍の終息後の更なる観光誘客を進めるためにも、城下町全体の観光立地の気運を高め、官民連携した歴史的資源を活用した観光まちづくりを計画的に進め、将来人口・世帯の減退に向けた、資源の活用を進めることが重要であり、また、街中への人(住民)の回帰・移住を進めることが、空き家対策としての目指す目標であり、将来の伊賀市の都市空間の再編を進める上でも大切な取組みです。

資料

関係法令・条例

3. 条例・施行規則

伊賀市空家等の適正管理に関する条例

(平成28年6月30日条例第27号)

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び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ことを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「市民等」とは、市内に居住する者並びに本市の区域内に滞在する者(通勤、通学等をする者を含む。)及び区域内を通過する者をいう。

2 前項に定めるもののほか、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。

(空家等の所有者等の適正管理義務)

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、空家等を適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第4条 市民等は、適正に管理されていないと思われる空家等を発見したときは、市長にその情報を提供するものとする。

(立入調査等)

第5条 市長は、前条の情報提供を受けたとき、又は必要があると認めるときは、法第9条第1項の規定により、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必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14条第1項から第3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、必要な調査をさせることができる。

3 市長は、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に立ち入らせようとするときは、その5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2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2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6条 市長は、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っ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、この条例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 市長は、この条例の施行のため必要があるときは、法第10条第3項の規定により、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。

(助言又は指導)

第7条 市長は、法第14条第1項の規定により、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でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。)を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第8条 市長は、前条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、法第14条第2項の規定により、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講ずるよう勧告することができる。

(勧告に関する意見聴取等)

第9条 市長は、前条の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ、その勧告を行おうとする者に対し意見を述べる機会を与えるものとする。

2 市長は、前条の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ、第14条に規定する協議会の意見を聴かななければならない。

(措置命令)

第10条 市長は、第8条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講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定により、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講ずることを命ずることができる。

2 市長は、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。

3 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5日以内に、市長に対し、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。

4 市長は、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1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。

5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定により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、その期日の3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。

- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際し、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。
- 7 市長は、第1項の規定により措置を命じた場合においては、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。
- 8 第1項の規定により措置を命ぜられた特定空家等の所有者等は、前項の標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(代執行等)

第11条 市長は、前条第1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、法第14条第9項の規定により、行政代執行法(昭和23年法律第43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。

- 2 市長は、前条第1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7条の助言若しくは指導又は第8条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前条第1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、法第14条第10項の規定により、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、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。

(応急措置)

第12条 市長は、特定空家等の倒壊等により、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(空家等の活用の促進及び発生の予防)

第13条 空家等の所有者等は、当該空家等を利用する見込みがないときは、賃貸借、譲渡、売却その他第三者による使用又は管理の方法を積極的に用いるよう努め、地域資源としての活用を図るものとする。

- 2 建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。)の所有者等は、当該建築物が将来において空家等とならないよう、空家等の発生を予防するために必要な措置を講じるよう努めなければならない。
- 3 市長は、空家等の所有者等、市民等が空家等の活用及び空家等の発生の予防に関する理解を深め、これを自主的に取り組むよう、広報活動、啓発活動その他必要な措置を講じなければならない。

(空家等対策協議会)

第14条 市長は、この条例の施行のため必要な事項を調査及び審議するため、伊賀市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

3 協議会の委員は、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認めるもののうちから、市長が委嘱する。

4 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。

5 委員は、再任されることができる。

6 前各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、規則で定める。

(関係機関との連携)

第15条 市長は、この条例の施行に必要と認める場合は、官公署その他の関係機関と必要な措置について協議し、連携して対応を行うものとする。

(委任)

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

伊賀市空家等の適正管理に関する条例施行規則

(平成28年7月1日規則第72号)

(趣旨)

第1条 この規則は、伊賀市空家等の適正管理に関する条例(平成28年伊賀市条例第27号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(情報提供)

第3条 条例第4条の規定による情報提供は、口頭その他適宜の方法によるものとする。

2 市長は、前項の規定により情報の提供を受けたときは、空家等の情報提供受付簿(様式第1号)を作成するものとする。

(立入調査等)

第4条 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。)第9条第1項及び条例第5条第1項の調査は、空家等調査記録票(様式第2号)又は特定空家等判定調査票(様式第3号)により行うものとする。

2 法第9条第2項及び条例第5条第2項の調査は、特定空家等判定調査票により行うものとする。

3 法第9条第3項及び条例第5条第3項の規定による通知は、空家等立入調査実施通知書(様式第4号)により行うものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知できないときは、次に掲げる事項を伊賀市公告式規則(平成16年伊賀市規則第56号)第2条に規定する告示等の公示の方法により行うものとする。

(1) 立入調査を実施する空家等の所在地

(2) 立入調査の日時

(3) 立入調査の範囲

(4) その他市長が必要と認める事項

4 法第9条第4項及び条例第5条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入検査員証(様式第5号)によるものとする。

(空家等の活用促進)

第5条 前条第1項の調査の結果、利活用可能な空家等と認められるときは、空家等の活用の促進及び適正な維持管理について、所有者等に通知するものとする。

(助言又は指導)

第6条 法第14条第1項及び条例第7条の助言又は指導は、指導書(様式第6号)により行うものとする。

(勧告に関する意見聴取)

第7条 市長は、条例第9条の規定により、所有者等に対して意見を述べる機会について、勧告に対する

意見陳述機会の付与通知書(様式第7号)により通知するものとする。

- 2 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、勧告に対する意見陳述書(様式第8号)により、市長の指定する期日までに意見を述べなければならない。

(勧告)

第8条 法第14条第2項及び条例第8条の規定による勧告は、勧告書(様式第9号)により行うものとする。

(措置命令)

第9条 法第14条第3項及び条例第10条第1項の規定による命令は、命令書(様式第10号)により行うものとする。

- 2 法第14条第4項及び条例第10条第2項に規定する通知書の交付は、命令に係る事前の通知書(様式第11号)により行うものとする。

- 3 前項の通知書の交付を受けて意見を述べようとする者は、命令に対する意見陳述書(様式第12号)を市長に提出するものとする。

- 4 法第14条第5項及び条例第10条第3項の規定による公開による意見の聴取の請求は、口頭により行うものとする。

- 5 法第14条第7項及び条例第10条第5項の通知は、命令に対する意見の公開陳述受理通知書(様式第13号)によるものとする。

- 6 法第14条第11項及び条例第10条第7項の公示は、次に掲げる事項を伊賀市公告式規則第2条に規定する告示等の公示の方法により行うものとする。

- (1) 措置を命じた特定空家等の所在地
- (2) 当該特定空家等の所有者等の住所及び氏名
- (3) 措置の内容
- (4) 措置の期限

- 7 市長は、前項の公示のほか、その事実を示した標識(様式第14号)を当該特定空家等に設置することができる。

(代執行)

第10条 法第14条第9項及び条例第11条第1項の規定による代執行(以下この条において単に「代執行」という。)に係る行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項に規定する戒告は、戒告書(様式第15号)を送付することにより行うものとする。

- 2 代執行に係る行政代執行法第3条第2項の代執行令書の様式は、代執行令書(様式第16号)とする。

- 3 代執行に係る行政代執行法第4条に規定する証票の様式は、執行責任者証(様式第17号)とする。

- 4 市長は、代執行費用を徴収する職員に、代執行費用徴収職員証(様式第18号)を交付するものとする。

5 前項の交付を受けた職員は、代執行費用の徴収事務を行う場合は、代執行費用徴収職員証を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

(応急措置)

第11条 条例第12条第1項の応急措置を講じるときは、応急措置実施通知書(様式第19号)により所有者に通知するものとする。

(協議会)

第12条 条例第14条の協議会(以下「協議会」という。)に会長及び副会長を置く。

2 会長は、委員の互選によりこれを定め、副会長は、会長が指名する。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

第13条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(専門委員会)

第14条 協議会に、専門の事項を調査し、協議するための専門委員会を置くことができる。

(過料)

第15条 市長は、法第16条第1項の規定により過料に処するときは、過料の処分を受ける者に命令違反過料処分通知書(様式第20号)により通知するものとする。

2 市長は、法第16条第2項の規定により過料に処するときは、過料の処分を受ける者に立入調査妨害等過料処分通知書(様式第21号)により通知するものとする。

(補則)

第16条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

4. 法律・政令

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)

(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

る情報であって、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の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、相当の猶予期間を付けて、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、相当の猶予期間を付けて、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。

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

(平成27年政令第50号)

内閣は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法(附則第一項ただし書に規定する規定を除く。)の施行期日は平成二十七年二月二十六日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年五月二十六日とする。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年4月22日 総務省・国土交通省令第1号)

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成27年5月26日)から施行する。



伊賀市空き家対策の現状と展開

第2次伊賀市空き家対策計画策定資料

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