

令和2年度第1回

# 伊賀市空家等対策協議会

2020（令和2）年11月26日（木）

9時30分～11時

# 協議会日程/事項

1. 挨拶
2. 委嘱状交付及び委員紹介
3. 会長の選任
4. 副会長の指名
5. 報告事項
  - (1) 第1次計画専門委員会の取組報告
6. 審議事項
  - (1) 第2次計画専門委員会の設置及び役割
  - (2) 第2次計画最終案
  - (3) 第2次計画施策評価方法

# 第1次計画期間における専門委員会の取組報告

- 設置した専門委員会

- ▼特定空家等対策専門委員会

特定空家等に対する勧告及び措置命令実施の可否について協議

H28、H30開催

- ▼空家等流通対策専門委員会

伊賀流空き家バンク制度及び古民家等再生活用事業について協議

H29開催※古民家等再生活用事業案件は協議会で審議

# 第32回住生活月間功労者表彰授賞

国土交通省住宅局長表彰を受賞!!

授賞決定日 令和2年10月8日発表

表彰式 令和2年10月20日授賞  
愛知県国土交通省中部地方整備局内

授賞代表 伊賀市長 岡本 栄

伊賀市の空き家対策における空き家利活用と再生活用の取組が認められ、国土交通省住宅局長表彰を受賞

伊賀市は空き家対策を先駆的に推進するなど、住環境の向上と住宅行政の推進に顕著な功績を残し、取組が先進的で将来性のあり他の自治体の模範となることから栄ある賞に選ばれました。

2回 住生活月間功労者表彰式



第32回 住生活月間功労者表彰式



## 5. 報告事項

### (1) 第1次計画専門委員会の取組報告

# 1次計画進捗評価(1次評価)

第1次計画進捗状況(達成率)※総評価点510点(102事業×5点)	総事業数	評価点累計	進捗/達成率
	102	506	99.2%

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

# 1次計画達成効果(2次評価)

※22の取組概要については、後頁のスライドで説明(初)と記載は全国で初めての取組(稀)と記載は全国でも取組が少なく稀な取組み

## ▼全国に先駆けた22の取り組み

### 重点 1. 12団体・機関・企業と空き家対策推進に向けた協定締結・包括連携協定締結

2. ワンストップサポート支援相談(支援体制構築)
3. 伊賀流空き家バンク農地取得緩和措置(農地法特例適用)
4. 伊賀流空き家バンク特定空家等流通支援(バンク流通手法構築)
5. 伊賀流空き家バンク(物件情報誌)
6. 伊賀流空き家バンク(鍵預り制度)
7. 伊賀流空き家バンク(職員付添内覧会・ホスト)
8. 伊賀流空き家バンク家財除去事業登録事業者制度
9. 伊賀流空き家バンクを活用した相続人不存在空家等の流通体制構築

### 基本

10. 空き家維持管理サービス(ふるさと納税・一般空き家・バンク)
11. 空き家維持管理サービス登録事業者制度
12. 伊賀流安心住宅プラン(不動産価格評価手法確立)
13. 伊賀流安心住宅プラン(統合調査手法・システム確立)
14. 伊賀流安心住宅プラン(診断価格廉価制度構築)
15. 特定空家等判定手法の確立(定量的調査・総合型条例一体)
16. 所有者等確知調査業務手法確立(庁内委託・非常勤職員)
17. 空家等実態調査・所有者等意識調査(第1次～第6次計12回実施)
18. 空き家所有者の外部情報提供に係るガイドライン策定支援(国交省策定)
19. 伊賀流空き家ストックバンク(空き家カルテ、外部情報提供同意)
20. 古民家等再生活用事業(伊賀上野城下町ホテル事業)
21. 特定空家等対策計画策定
22. 古民家等再生活用指針策定

## 空き家対策に影響を与えた取組み

▼全国に先駆けた取り組みができたのは**専門職団体・機関・企業との協働**による成果が大きい

▼空家等の**スムーズな判定調査**による迅速な対応が可能となり、周辺地域への影響を最小限にできた

▼所有者等の居所を**早期に確知**することで、活用や適正管理に繋げることができ、**漏れの無い相続人調査**を行えたことで適正管理に繋げることができた

▼空家等実態調査及び所有者等の意識調査により、**実態と意向の把握**ができ**新たな施策**に繋げることができた

# 空き家対策の核になった重要な取組み①

稀

行政と専門職能団体・機関・企業との連携



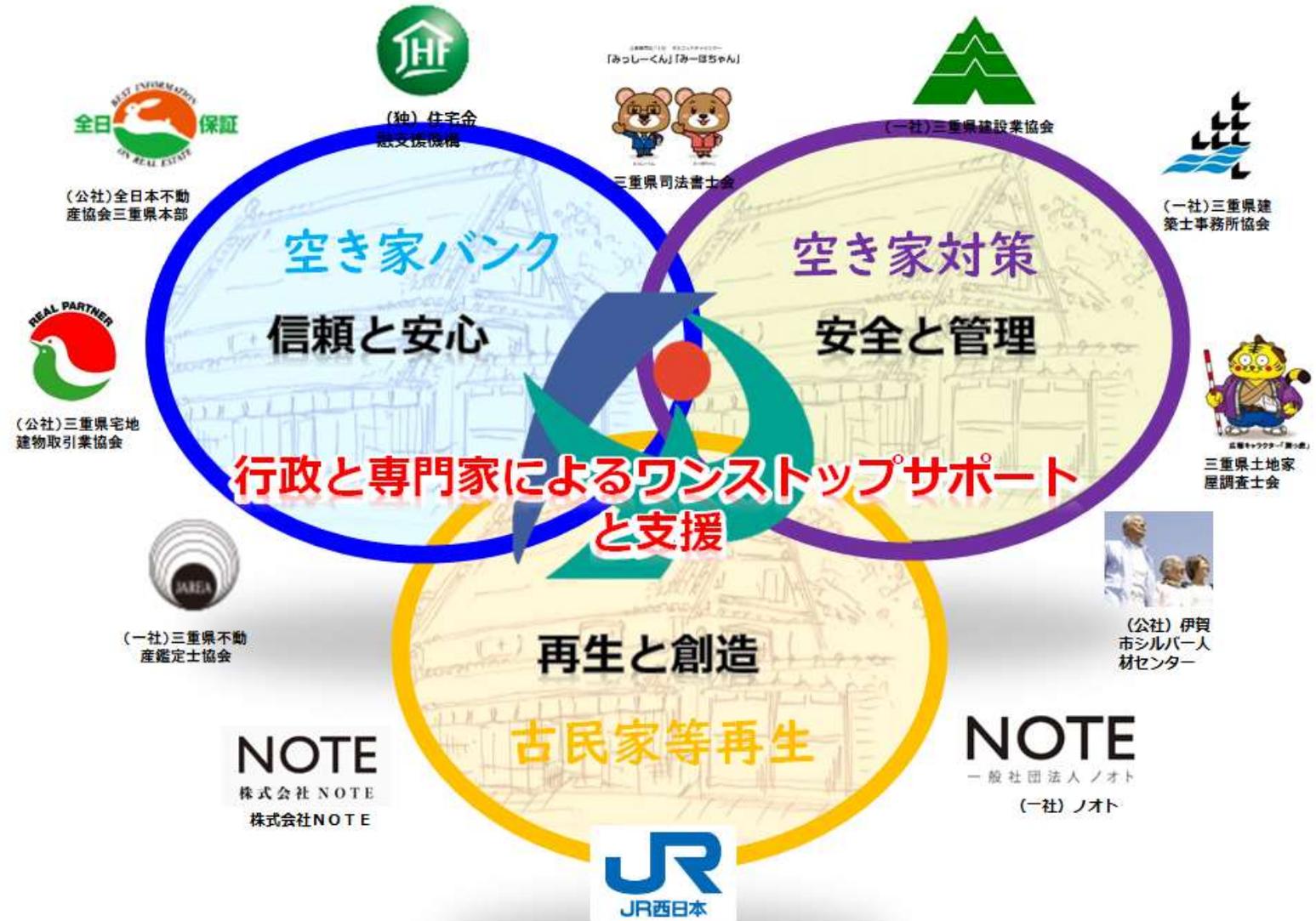
空き家対策推進包括連携協定



伊賀市への移住・定住の推進に向けた包括連携協定



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



# 空き家対策の核になった重要な取組み②

## 特定空家等判定手法の確立（定量的調査・総合型条例一体）

初

- ▼ 専門家と市技術職員がともに創り上げた定量的な判定システム（特定空家等判定基準専門検討部会）
- ▼ 総合型条例に組み込んだ判定システムによる特定空家等認定の迅速化
- ▼ 独自のデータベース構築による空家等管理システムの開発と総合型条例の措置フローをシステム化したことで一体管理が可能となった

## 所有者等確知調査業務手法確立（庁内委託・非常勤職員）

初

- ▼ 先駆的空家対策モデル事業の採択を受け、自治体では初めての司法書資格を保持したまま事務所内での確知調査業務委託の構築
- ▼ 全国で初めての司法書士資格を保持したまま非常勤職員への雇用手法の構築
- ▼ すべての空き家所有者の確知調査の完了

## 空家等実態調査・所有者等意識調査（第1次～第6次計12回実施）

初

- ▼ 全戸調査により空家等の状況把握と家等数の把握が可能となった
- ▼ すべての空家等の把握により活用可能と特定空家等のおそれのある建築物の選定ができ、特定空家等の一斉判定を行い、措置指導が加速
- ▼ 建築物の実態把握と活用意向を把握したことですべての施策に利活用できる土壌が生まれた

## 空家等対策計画

稀

- ▼ 計画策定に合わせて庁内に4部会設け検討を進め102事業を組み上げた
- ▼ 全地域での市民対象の空き家対策ワークショップにより空き家対策に望むニーズを汲み上げ102事業に組み込んだ
- ▼ 詳細な市場調査と移住しやすい都市分析、人口減少対策の検証により、102事業の精度が高まった

抵当権設定登記あり	14件 (12%)	未登記建物件数	36件 (31%)
相続発生件数	39件 (33%)		

登記してからの経過年	件数	登記してからの経過年	件数
平成20～29年 (1～10年内)	26件 (22%)	昭和54～63年 (30年組)	18件 (15%)
平成10～19年 (11～20年内)	19件 (16%)	昭和44～53年 (40年組)	19件 (16%)
平成1～9年 (21～30年内)	12件 (10%)	昭和43年以前 (50年組)	24件 (21%)

調査棟数	118棟
空き家対策担当者からの法務相談	53件
空き家所有者や相続人から空き家に関する法務相談	4件
不動産登記情報及び法務局に備えられた公園等による空き家の所在の確認並びに登記情報による空き家及びその数地の所有者（登記名義人）の確認業務	430件
所有者等の確知調査	119件
相続関係図の作成	36件
財産管理制度準備業務	57件
先駆的空家対策モデル事業全般に係る事務の支援（成果報告書作成支援）	113件
財産管理制度申立て並びに権限外行為許可手続き支援	8件
裁判所や法務局との調整支援	現地確認調査 8件

○司法書士資格を保持したまま行政内部で業務委託を行うための契約モデルと実績

○業務委託契約書モデル（全国公開中）



# 伊賀市独自の空き家対策体系の構築

ステップ1 基本は地道な基礎づくりと適正管理（基礎・基盤対策）

1次2次計画

ステップ2 基礎が固まった時点で流通対策と移住・転住対策（人口維持対策）

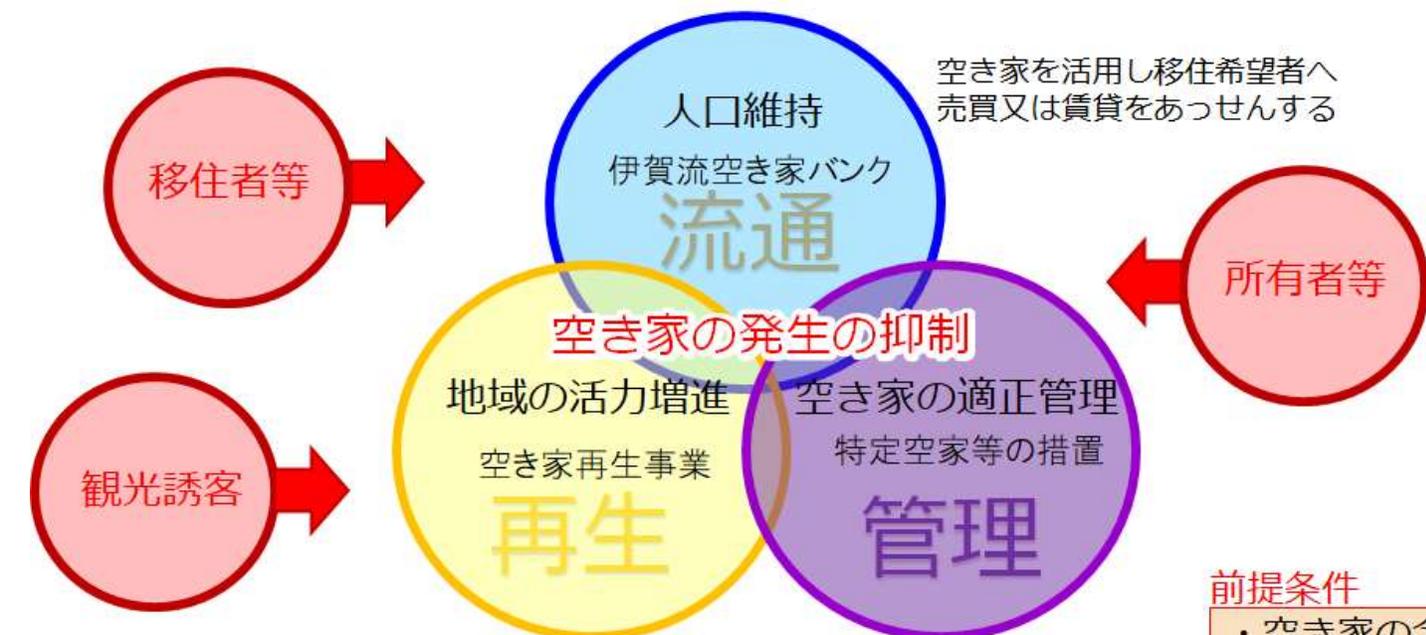
ステップ3 人口維持対策の効果が出た時点で再生活用（振興対策） ◀現取組時点

ステップ希地域再生の効果が出た時点の中心地人口回帰対策（地域再生・回帰対策）

2次計画以降

ステップ望地域再生対策の効果が出た時点の空き家（地）の更なる活用（都市空間再編）

「流通」、「管理」、「再生」の輪で空き家活用は進む



基本計画 平成28年5月策定 特定計画 平成30年11月策定 再生活用指針 令和元年6月策定



## 前提条件

- ・ 空き家の全戸把握
- ・ 所有者等の居住地把握
- ・ 空き家の現況把握
- ・ 所有者の意向把握

- ▼ 全国で初めての伊賀市の空き家対策計画と派生計画の策定
- ▼ 特定空家等を早い段階でゼロにし、人口維持に向けた活用に取り組む方針
- ▼ 空き家を活用した地域再生

# 空家等対策取組成果(適正管理①)

• 計画当初認定数2,495件

各地域の住民自治協議会・自治会の役員延417名体制で全戸調査委託を実施した結果、空家等と認められた空家等数



2016.6～2020.3の4年間の累計認定・改善数

• 空家等認定件数	3,274件	新規779件空家等認定
改善件数	1,222件	法対象外700件、活用417件、除却96件、他9件
<b>R2.3.31時点</b>	<b>2,052件</b>	17.6%削減



空家等のうち特定空家等の累計認定・改善数

• 特定空家等認定件数	302件	累計数
改善件数	162件	
<b>R2.3.31時点</b>	<b>130件</b>	56.4%改善

空家等及び特定空家等ともに減少

1次計画期間中の空家等の推移



# 空家等対策取組成果(適正管理②-1)

2016.6.30～2020.3.31

合計欄の ( ) 括弧は三重県実績に占める伊賀市の割合

## ▼実績

	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
三重県	—	—	—	—	963	—	—	85	—	6	3
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(60%)	5	13	10(12%)	1	1(17%)	1(33%)

## 特定空家等対策検討専門委員会審議・措置実績

- ▼勧告移行案件審議件数 14件
- 勧告決定数 14件 (うち3件陳述書提出有り改善意思有り)
- 勧告実施数 10件 (うち改善数8件、措置中1件、命令移行1件)  
        ※2020年に勧告決定した1件実施
- 措置命令実施数 1件

- ▼略式代執行案件審議件数 3件 (実施2件、次期実施予定1件)  
        ※実施のうち1件は次のスライド参照

before



before



after



after

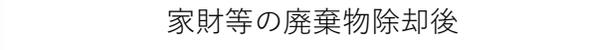


措置命令 (猪田)

略式代執行 (柘植)

# 空家等対策取組成果(適正管理②-2)

平成30年7月に特定空家等対策専門委員会において、略式代執行を実施するとした伊賀市柏尾の空家等の現状

<p>▼実施理由</p>	<p>当該空家等は所有者並びに相続人全員が相続放棄を行ったことで、無主物の空家等となり、トタンの剥離部分から屋根の自重から倒壊の危険性が高く、住民が往来する道路敷へ崩落する可能性が高い。また、当該空家等の真横に柏尾川が流れ、庭の石垣に面し、高低差が1メートルも無く、集中豪雨による増水により当該空家等が流出した場合、橋の欄干で堰となり集落全体が浸水するおそれがあるための措置</p>	<div data-bbox="1312 349 1923 878"> <p>原状</p>  </div> <div data-bbox="1923 349 2548 878"> <p>代執行宣言</p>  </div>
<p>▼代執行宣言</p>	<p>令和2年11月20日(金)午前9時</p>	
<p>▼執行額</p>	<p>3,025千円(国1,210千円、県250千円)</p>	
<p>▼根拠法令</p>	<p>空家法14条10項に基づく略式代執行</p>	
<p>▼建物</p>	<p>居宅(木造草葺平屋建て) 90.90㎡ 蔵(土蔵造り平屋建て) 9.91㎡ 作業場(軽量鉄骨造平屋建て) 22.68㎡</p>	<div data-bbox="1312 921 1923 1363"> <p>家財等の廃棄物除却後</p>  </div> <div data-bbox="1923 921 2548 1363"> <p>代執行宣言と地元住民立合い</p>  </div>
<p>▼立会者</p>	<p>柏尾区長、近隣住民4名、工事業者2名 市空き家対策室3名</p>	
<p>▼除却後管理</p>	<p>柏尾区が除却後の除草を行い適正管理を行う</p>	<div data-bbox="1312 1378 1923 1428"> <p>家財等の廃棄物除却後</p>  </div> <div data-bbox="1923 1378 2548 1428"> <p>工期等の工事内容の伝達</p>  </div>

# 空家等対策取組成果(適正管理③)

## 空き家維持管理サービス（ふるさと納税・一般空き家・バンク）

初

- ▼空き家所有者の多くは遠方に居住し空き家の利活用を促進するため、空き家を適切に管理し経年劣化を防ぐ、通気・通水・庭の草引きを実施、また、墓地の清掃・献花も実施
- ▼開始時期H28（空家等、バンク）  
H29（ふるさと納税）
- ▼利用実績登録数177件

## 空き家維持管理サービス登録事業者制度

初

- ▼空き家所有者の多くは遠方に居住しているため、維持管理を行う事業者を知らないことが多く、市に登録した事業者を紹介するサービス、空き家維持管理サービスと連携
- ▼対象空家等
- ▼開始時期H28～
- ▼登録数2社



## 特定空家等対策計画策定 空家等対策マニュアル

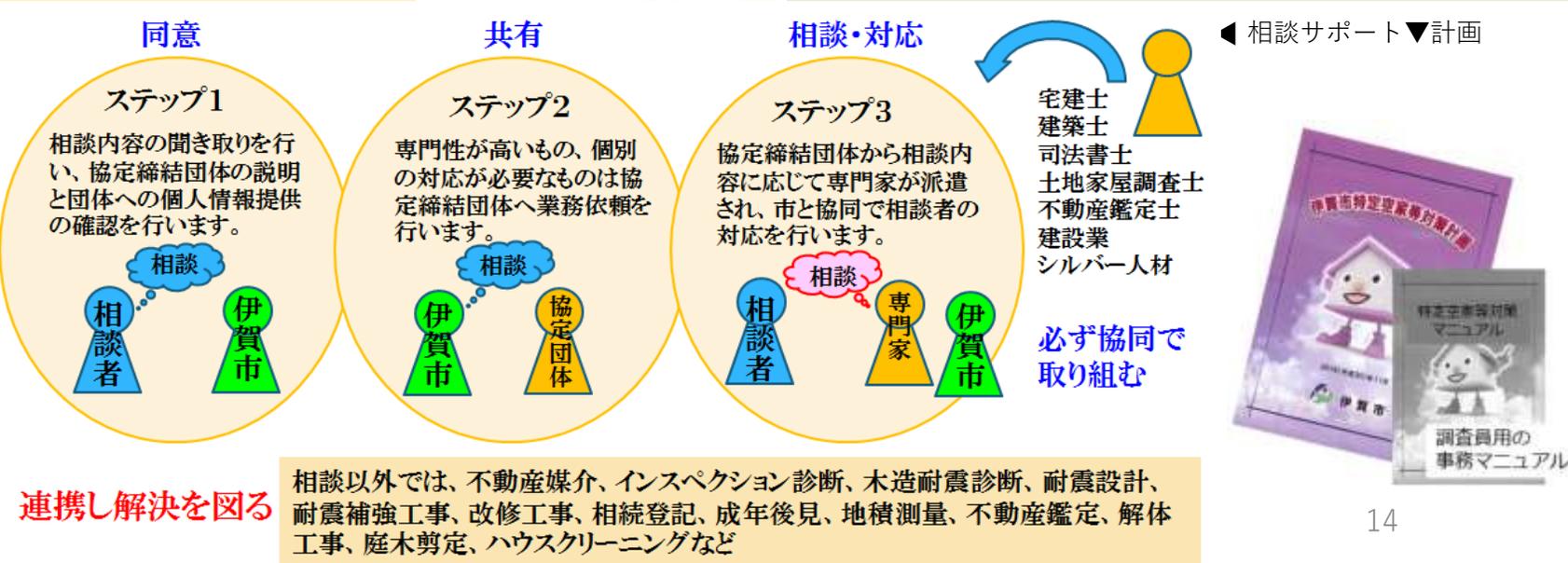
初

- ▼空家等対策計画策定時には特定空家等の実態把握や判定調査手法の課題等が判明していなかったため、具体的な方針を定めることができなかったため、経験やノウハウなどの実態が伴ったため計画を策定
- ▼策定H30.11
- ▼職員用の空家等調査手法を統一するためのマニュアルを作成H30.12

## ワンストップサポート支援相談（支援体制構築）

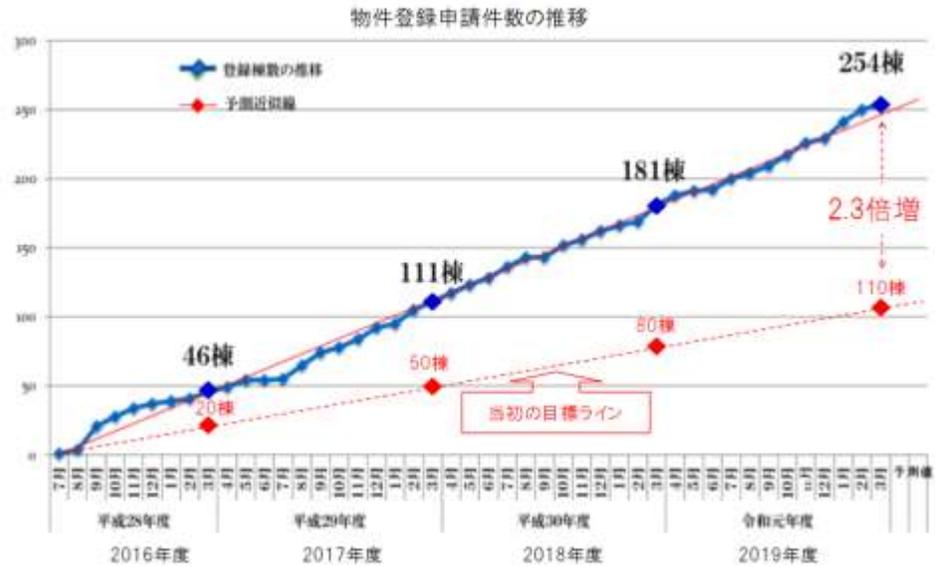
初

- ▼協定団体等と連携してあらゆる空き家に係る問題や相談を解決するまでサポート
- ▼相談数（適正管理）3,266件  
（流通）11,434件
- ▼相談会（1次計画）192世帯来場、相談件数240件



# 空家等対策取組成果(流通①)

## ▼物件登録申請棟数



## ▼成約者数

86世帯 (212名)

移住世帯60世帯 (145名)

転住世帯26世帯 (67名)

## ▼伊賀市への移住・転住希望世帯地域別

区分	地方	地方累計	都道府県	登録世帯数	居住市区町村(登録者)
国外	アメリカ	2		2	2
	フランス	1		1	1
	国外計			3	3
国内	北海道	2	北海道	2	2
	東北	4	山形県	2	1
		福島県	2	2	
		茨城県	3	2	
	関東	43	栃木県	2	2
		群馬県	1	1	
		埼玉県	7	6	
		千葉県	7	5	
		東京都	15	14	
		神奈川県	8	5	
		富山県	1	1	
		福井県	1	1	
		山梨県	2	2	
		長野県	7	6	
中部	73	岐阜県	4	4	
	静岡県	6	5		
	愛知県	52	19		

## ▼社会動態増減



## ▼移住・転住希望登録世帯数



区分	地方	地方累計	都道府県	登録世帯数	居住市区町村(登録者)	
近畿	284	三重県	88	15		
		滋賀県	19	10		
		京都府	31	9		
		大阪府	101	21		
		兵庫県	10	4		
		奈良県	33	12		
		和歌山県	2	2		
		四国	2	愛媛県	1	1
				高知県	1	1
				福岡県	1	1
九州	5	大分県	1	1		
		鹿児島県	2	1		
		沖縄県	1	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	

# 空家等対策取組成果(流通②)

## 農地取得緩和措置（農地法特例適用）

稀

- ▼農地法の特例措置を用いた農地取得緩和措置、伊賀流空き家バンク登録物件に限り1㎡から取得申請が可能となる。
- ▼開始時期平成30年11月～
- ▼1次計画期間中の実績21件
- ▼田舎暮らしを求め家庭菜園を希望している移住者に好評

## 特定空家等流通支援（バンク流通手法構築）

初

- ▼特定空家等で解体や改善指導を行っている物件で、所有者等が費用面で対処できない場合、期間を定め空き家バンクへ登録を行い流通
- ▼開始時期平成29年8月～
- ▼1次計画期間中の実績公開数5件、成約数5件（解体指導物件4件、修繕指導物件1件）



## 伊賀流空き家バンク（物件情報誌・鍵預り制度）

初

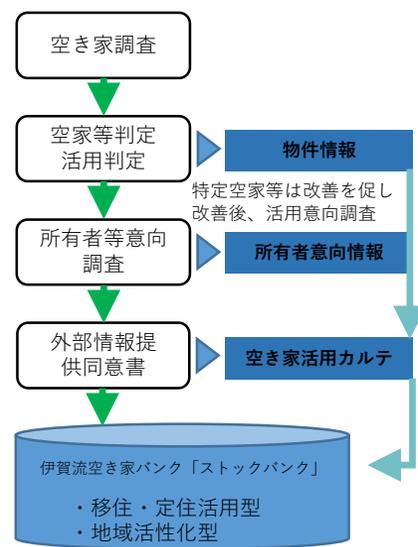
- ▼空き家バンク登録物件をホームページ以外で情報誌として公開
- ▼開始時期平成28年10月～
- ▼発行H28～H30.3毎月1日、15日の月2回H30.4～毎月1日の月1回
- ▼内覧会時の所有者の負担軽減を図るため鍵のお預かり制度を開始
- ▼開始時期平成28年10月～
- ▼利用割合登録物件の9割

## 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業

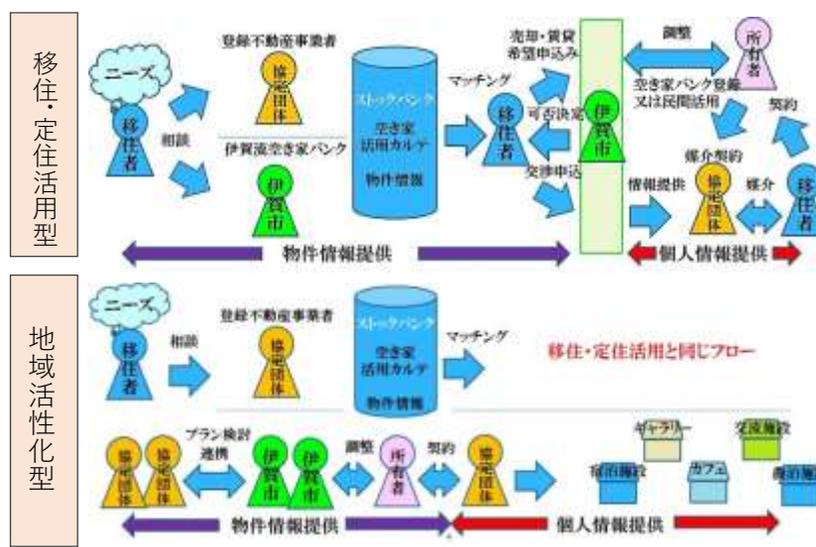
初

- ▼空き家の有効活用と所有者の意向に基づき活用を図るため外部情報提供同意を得てストックバンクに登録
- ▼空き家活用カルテにて、利活用可能空家等2226件を一斉調査、1389件が活用可能と再判定
- ▼開始時期平成30年4月～
- ▼古民家等再生活活用事業で民間利用

【データベース構築までの流れ】



【データベースの活用】



◀ ストックバンク▼物件情報誌



# 空家等対策取組成果(流通③)

## 家財除去補助支援・家財除去事業登録事業者制度

初

- ▼空き家の多くは家財を残したままの物件が多く、処分にかかる負担が流通を阻害しているため、空き家バンク登録した物件の家財除去に係る経費の一部を補助、家財除去事業者を紹介するための登録事業者制度
- ▼開始時期平成29年5月～
- ▼補助実績13件
- ▼登録事業者2社

## 空き家バンクを活用した相続人不存在空家等の流通体制構築

初

- ▼国土交通省の先駆的空き家対策モデル事業の採択を受け空き家バンク制度と相続財産管理制度を使った新たな流通手法を検証
- ▼司法書士資格を有したまま庁内で業務委託を行う業務委託手法を確立
- ▼司法書士資格を有したまま、非常勤職員として雇用
- ▼相続人調査数133件/133件

## 伊賀流安心住宅プラン(不動産価格評価手法・廉価診断確立)

初

- ▼インスペクション、耐震診断、不動産鑑定を複合し、新たな中古住宅価格を評価する手法を確立
- ▼実績1件
- ▼診断する調査員の人数分だけ費用が嵩むことから、調査方法・人員を統合し廉価診断を行える体制を構築
- ▼before28万～60万after9万～15万
- ▼開始時期平成29.4～

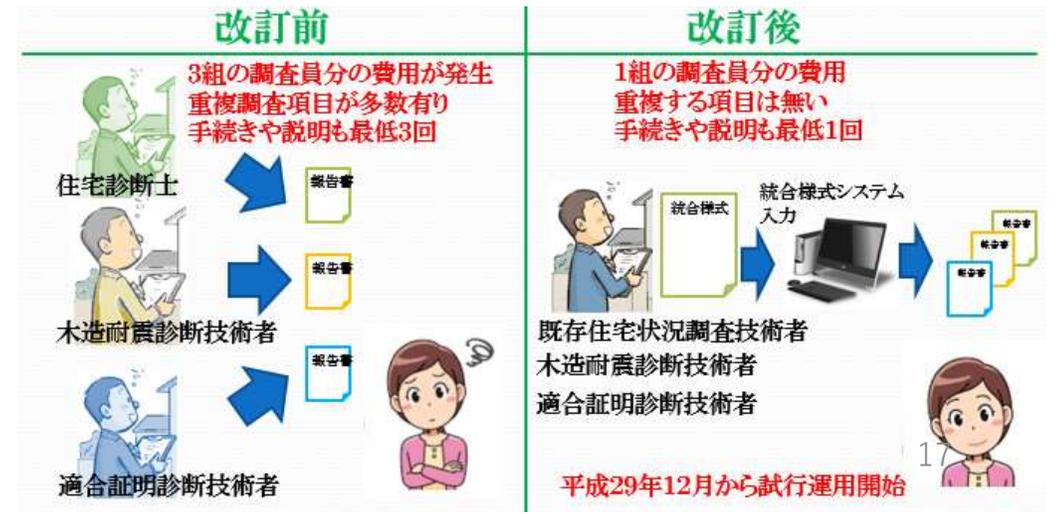
## 伊賀流安心住宅プラン(統合調査手法・システム確立)

初

- ▼インスペクション、耐震診断、適合証明診断の調査様式を統合し、調査員が3資格を有せるように支援し、3調査を1調査に統合
- ▼統合調査様式で調査後にシステムへ入力することで審査用の3報告書が出力できるシステムを作成
- ▼開始時期試行中13件実施済み



▶相続財産管理制度を活用した新たな空き家バンク  
▼安心住宅プラン統合調査手法・システム確立



平成29年12月から試行運用開始

# 空家等対策取組成果(再生)

平成29年7月11日に行われた空家等流通対策検討専門委員会の後押しもあり誘致に向けて取り組みが開始した

## 古民家等再生活用指針策定

初

▼内閣官房の歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォースの支援を受け、空き家となった古民家等を観光振興・産業振興に向けた活用を進めるための、空家等対策計画及び特定空家等対策計画に掲げる施策の実現にむけた指針を策定

▼策定期間令和元年6月

▼計画期間空家等対策計画期間

## 古民家等再生活用事業(伊賀上野城下町ホテル事業)

稀

▼中心市街地エリアを伊賀上野城下町と定義し、モデル地区として、城下町全体を面と捉え、ひとつのホテルと仮定し、フロント棟や宿泊棟(客室)、各種テナントを城下町全体に配置し街の賑わい創出、観光産業の活性化に取り組む

▼第1期開発令和元年~令和2年

▼第1期開業令和2年11月1日~



### 伊賀市空き家対策の再生への取組

- 2017(平成29)6月29日視察申込み
- 7月空き家流通促進対策専門委員会提案
- 8月JR西日本本社事業内容聞き取り
- 10月JR、NOTE、VMG伊賀上野城下町視察
- 11月協議開始
- 2018(平成30)1月伊賀市5エリア目決定
- 3月一般社団法人ノオト業務協定締結
- 9月古民家等再生活用指針策定開始
- 2019(令和元)6月古民家等再生活用指針策定



### ▼古民家等再生活用指針

#### ◆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り組みます。

#### ◆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。

#### ◆期間

期間は、伊賀市空家等対策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。

### 2017(平成29)年6月28日古民家等再生活用事業始動

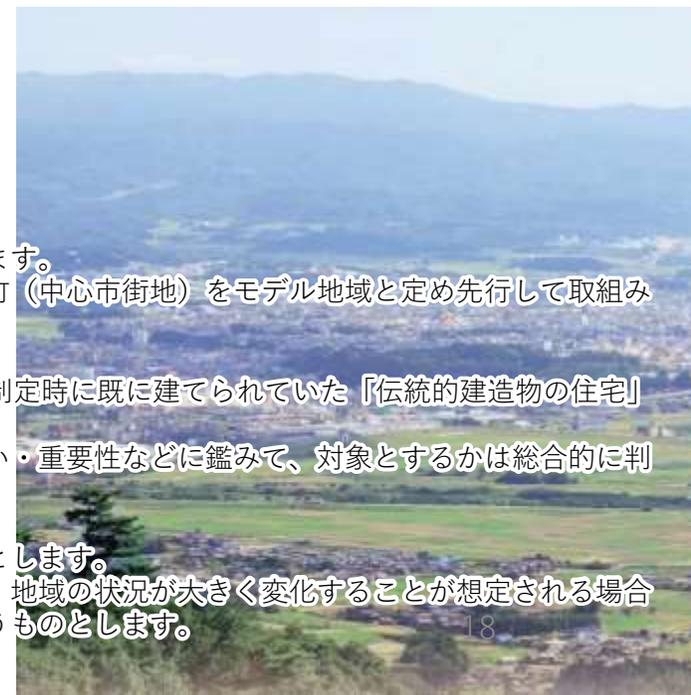
西日本旅客鉄道(株)、(株)NOTE、バリューマネジメント(株)3社連携協定締結(新聞報道)

JR西日本(株)主要沿線がある14府県の歴史地区を4エリアに分け、重点エリアと位置付け、優先的に事業展開を予定、丹波篠山のNIPPONIAモデルを展開開始



### 伊賀市が目指す姿(地域をマネジメントプロデュースする)

人口減少に伴う縮小していく地域を維持し伊賀に住む人々のシビックプライドを育成賑わい創出と都市空間の再生と再編



# 空き家対策取組成果(実現するための準備①)

H29国土交通省 2 モデル事業採択 (先駆的空き家対策モデル事業・空き家所有者情報提供による空き家活用事業)

**第1段階 (空き家活用の新たな仕組みづくり)**      **第2段階 (活用可能な空き家の選定とストック)**      **第3段階 (実現するための新たな体制構築)**

### ▼空き家活用カルテ



### ▼空き家所有者等活用意向調査の実施

空き家活用カルテを用いて、利活用可能空き家と判定した1,389棟すべての所有者等へ調査を実施  
ストックバンクへの登録と個人情報外部への情報提供同意の取得を目的に実施

### ▼所有者等の個人情報を外部へ提供する仕組みづくり



外部情報提供同意・活用希望数136棟の同意取得  
そのうち  
空き家バンクへのマッチング数24棟  
古民家等再生活用へのマッチング1棟

### ▼空き家活用カルテを使った町家調査の実施

- 調査を通じて所有者等への事業啓発を行い、中心市街地の空き町家の調査を通じて、住民へ分散型ホテルの周知を同時に行い、早い段階での機運を醸成
- J R西等の視察に合わせて地元住民への事業の説明と誘致に向けての協力体制を構築

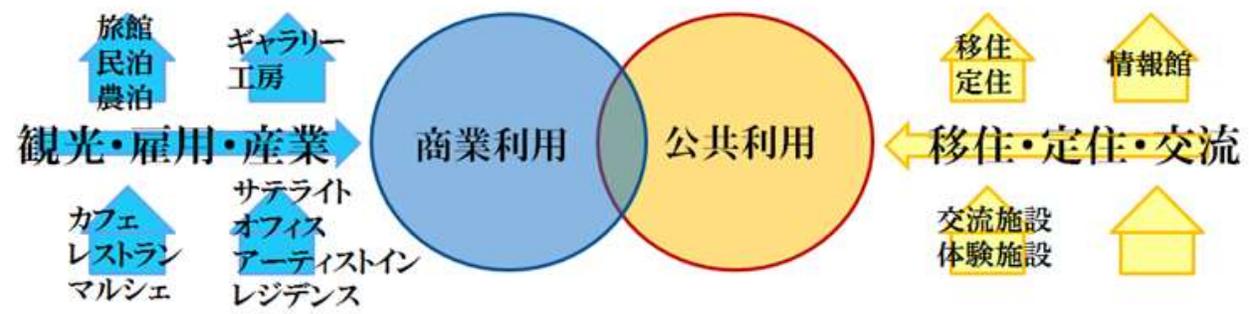


### ▼事業を進めるための連携協定

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伊賀市と関係3団体が業務連携に関する協定を締結  
(H31.3.7調印式の模様)

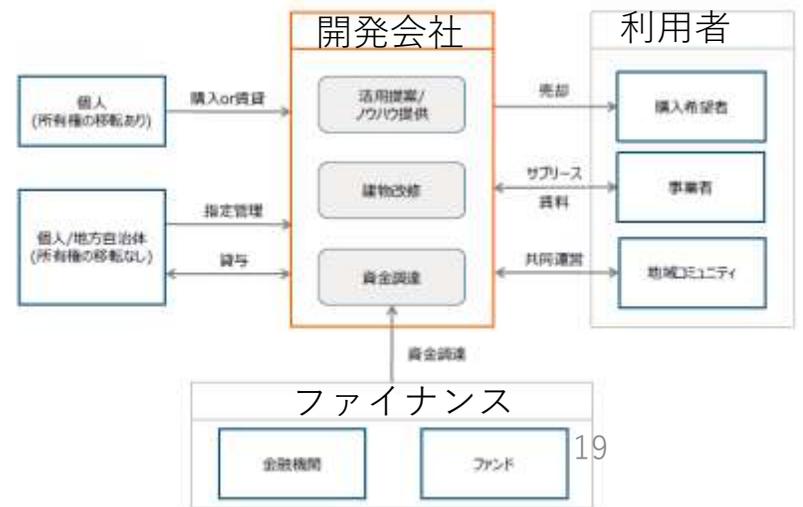


### 空き家活用カルテを活用したまちづくり



### ▼SPC (特別目的会社) 設立

開発及び運営は民間事業者が担い、完全民営化を行う。  
市は方針を定め10%出資と経営が苦しい初期段階のみ支援を行い、事業経過を見ながら指針に基づき進めているか確認する。



# 空家等対策取組成果(実現するための準備②)

## ▼始まった第1期開発

モデル地域である伊賀上野城下町は周辺の町並みや立地から、観光的アプローチが望ましいと考えられ、そのため、「**分散型ホテル**」を主軸としつつ、観光的機能も点在させる方針赤●第1期開発黄●活用希望物件/外部情報提供同意



## ▼第2期以降の開発プラン

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
施設整備 公設民営	旧玉岡邸 工事・完成	★																		
テナント 整備 民設民営	→	★ 2棟			→	★ 3棟		→	★ 3棟		→	★ 3棟		→	★ 3棟		→	★ 3棟	→	★ 3棟
OPEN サブリース 方式		★ 2期			★ 3期		★ 4期		★ 5期		★ 6期		★ 7期							

## ▼事業の沿革

- 2016 (平成28) 年度伊賀市空家等対策計画策定
- 2017 (平成29) 年度古民家再生活活用事業誘致協議開始 (JR西、NOTE、VMG)
- 2018 (平成30) 年度西日本エリア開発候補地の5エリア目に選定、連携協定締結、内閣官房タスク支援要請 地域再生計画認定、地方創生拠点整備交付金交付決定
- 2019 (平成31) 年度古民家等再生活活用指針策定、開発会社設立 第1期開発開始栄楽館施設改修工事 (公設民営施設) 空き家対策総合支援事業補助金 (民設民営施設整備) 2棟交付決定 **新型コロナ蔓延** 民設民営施設工事遅延 (翌年度繰越)
- 2020 (令和2) 年度第1期 (伊賀上野城下町ホテル創業)

## ▼選定した歴史的資源の古民家



**栄楽館 (国登録有形文化財) 市所有**  
江戸後期に建てられ、当時料理旅館を営み、明治4年には薬問屋に商いを変え、昭和20年代に廃業し、平成4年に旧上野市に寄付、平成7年に生涯学習施設として公共施設として平成31年3月まで利用後閉鎖、城下町ホテルのフロントとしての基幹施設として、地方創生拠点整備交付金を受け整備



**旧広部邸(株)NOTE伊賀上野購入 (ストックバンク登録)**  
明治初期に建てられ、当時金物屋を営み、平成10年代に空き家となり、城下町ホテルの客室として民間開発事業者が民間資本を用いて、空き家対策総合支援事業を受け整備



**旧福森邸 (市歴史的景観保全建築物) (株)NOTE伊賀上野賃貸**  
明治初期に建てられ、当時木材屋を営み、平成に入り伊賀上野城下町の歴史的建築物の保存継承を目的とした町家未来センターを民間が設立し、市が空き家対策に取り組み、歴史的建築物の保存と活用を開始したことで、町家未来センターを廃止、民間開発事業者が民間資本を用いて、空き家対策総合支援事業を受け整備

# 空家等対策取組成果(始まった城下町ホテル①)

## ▼2020(令和2)年10月23日分散型ホテルオープングレセプション



フロント



国交省中部地整建政部長挨拶



鏡開き



地物食材メニュー試食会

## ▼2020(令和2)年11月1日分散型ホテルオープン(2棟)



## ▼城下町ホテルという“新たな街開き”に合わせた取組み

- 令和2年10月1日 国土交通省中部地方整備局視察
- 10月26日 中部圏内国・県・三重県市町・愛知建築士会視察
- 10月29日 城下町ホテル内覧会(地元)延300名
- 11月1日 伊賀鉄道車輦内中吊り広告開始
- 関西圏JR駅構内城下町ホテルポスター掲示
- 11月15日 城下町ホテル内覧会(一般)延600名

# 空家等対策取組成果(始まった城下町ホテル②)

- ・フロント棟と客室は伊賀上野の伝統工芸である組紐の編み方の名称を棟名としています。
- ・ホテルの運営会社は、全国でホテルや結婚式場などを運営する会社が行います。
- ・NIPPONIAブランドである古民家を用いた分散型ホテルは全国に20地域に広がりを見せます。
- ・全国のNIPPONIAブランドの同志でNIPPONIA協会のネットワークを構築し国内外への情報発信に取り組んでいます。
- ・JR西日本と連携し関西圏の駅へのポスター掲示や大阪駅のデジタルサイネージでの発信事業に取り組んでいます。
- ・一休、楽天トラベルでの予約受付開始

▼関西圏JR駅構内掲示ポスター



▼伊賀鉄道中吊りポスター



▼楽天トラベル



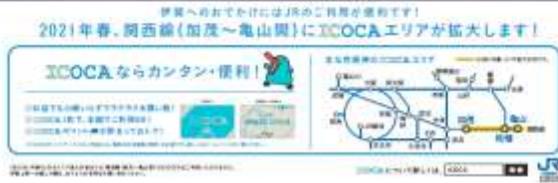
▼バリューマネジメント(株)HP



▼MarketOne提携HP用バナー ▼一休.COM



▼JR大阪駅構内デジタルサイネージ





プロモーションショートムービー（※制作中）

# 伊賀ショートムービー

11月11日版

# NIPPONIAHOTEL伊賀上野城下町民間事業者の取組み

## ▼当初目標稼働率

	稼働率
初年度	35%
2年目	40%
3年目以降	45%

## ▼11月26日時点での予約状況（稼働率）

	KANMURI棟	KOURAI棟
11月	90%	96%
12月	75%	90%
1月	60%	84%
2月	14%	22%

## ▼ターゲット層

Withコロナに合った分散型ホテル国内需要に限っての順調な稼働

日本の歴史文化に触れたい  
欧米等の外国人観光客



城下町をゆっくり楽しみたい  
関西等の国内観光客



都会から離れた場所で働きたい  
クリエイティブワーカー・企業



伊賀上野のまちを  
誇りに思う地域住民



## 趣「自分に向き合うホテル」

時間の経過を忘れてしまうほどになにかに夢中になる時間  
自分の感覚や意識、心の声に耳を澄ます時間  
そんな伊賀に滞在し触れることで、忙しい日常を手放し  
忘れかけていた自分自身と向き合い  
ゆったりと リラックスできる自分時間をお届けします。

## 食レストランサービス特徴

レストランでは、「心とカラダに向き合う」をテーマに伊賀のまだ見ぬ食材を、  
自然食などのマクロビオテックを現代的に解釈したラグジュアリーなお料理でご  
提供いたします。

伊賀牛・伊賀米・伊賀酒をはじめ、全国的にはまだ広く知れ渡っていない美食  
食材。山から流れ込む水、土風によって、盆地ならではの食文化が育まれてきた  
伊賀を「伊勢志摩=海」に対して、「大地の食」と位置づけ、自然・大地の栄養取  
り入れ、滋味豊かな味わいをお楽しみいただけます。

料金： 宿泊 2名1室（素泊まり） 20,000円～40,000円（税抜）  
レストラン ランチ料金1名 4,800円（税抜）  
ディナー1名 12,000円／8,000円（税抜）

ホテル運営会社：バリューマネジメント株式会社（本社：大阪府大阪市）

古民家等再生活用事業のお問合せは 市民生活課空き家対策室 22-9676 まで

## 名“くみひも”の名前を冠した各施設棟

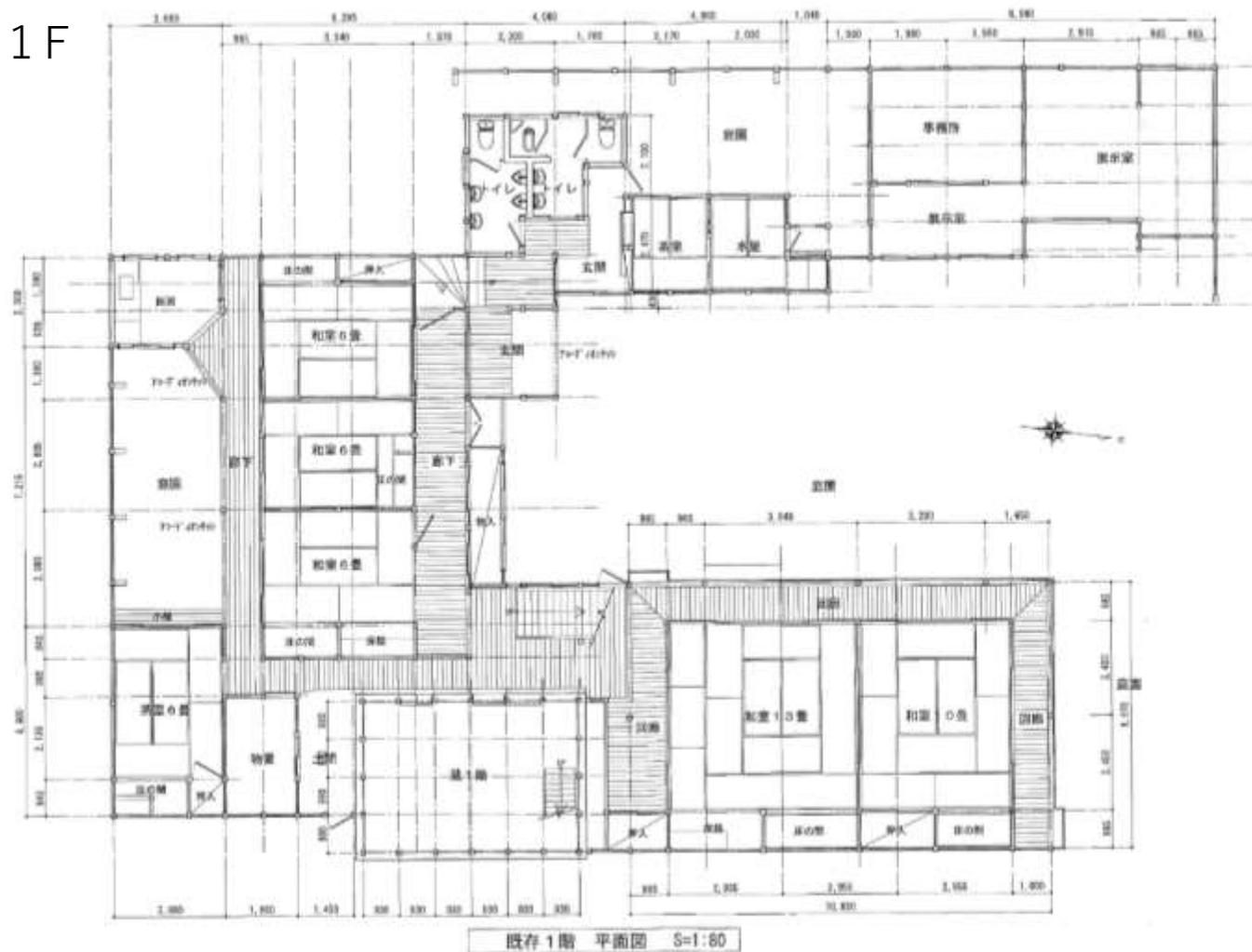
手組の組紐の全国シェア9割以上を誇る伊賀の伝統工芸  
品の“伊賀くみひも”

旅での伊賀の「文化」～「食」～「人」～「まち」を結ぶ  
組紐（くみひも）であるという想いを込め、組紐（くみひも）  
の組み方をもとに分散型ホテルの施設名（棟名）を名  
付けました。

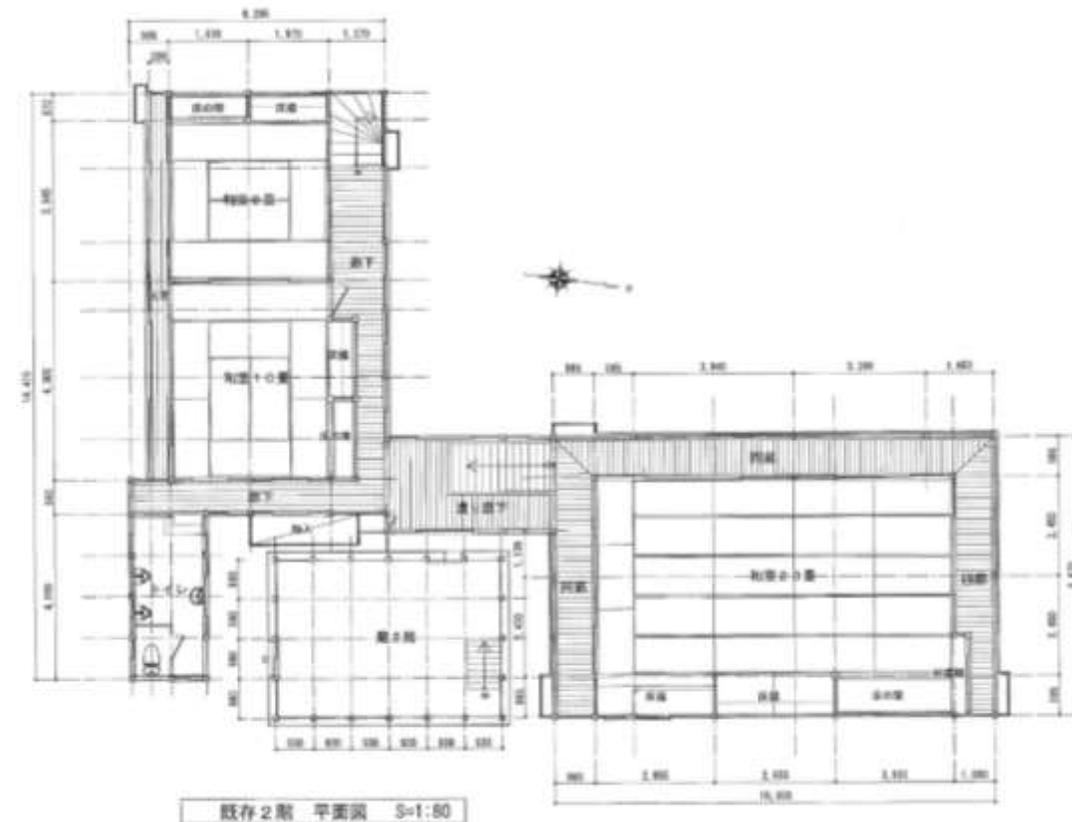


# Before

1F



2F

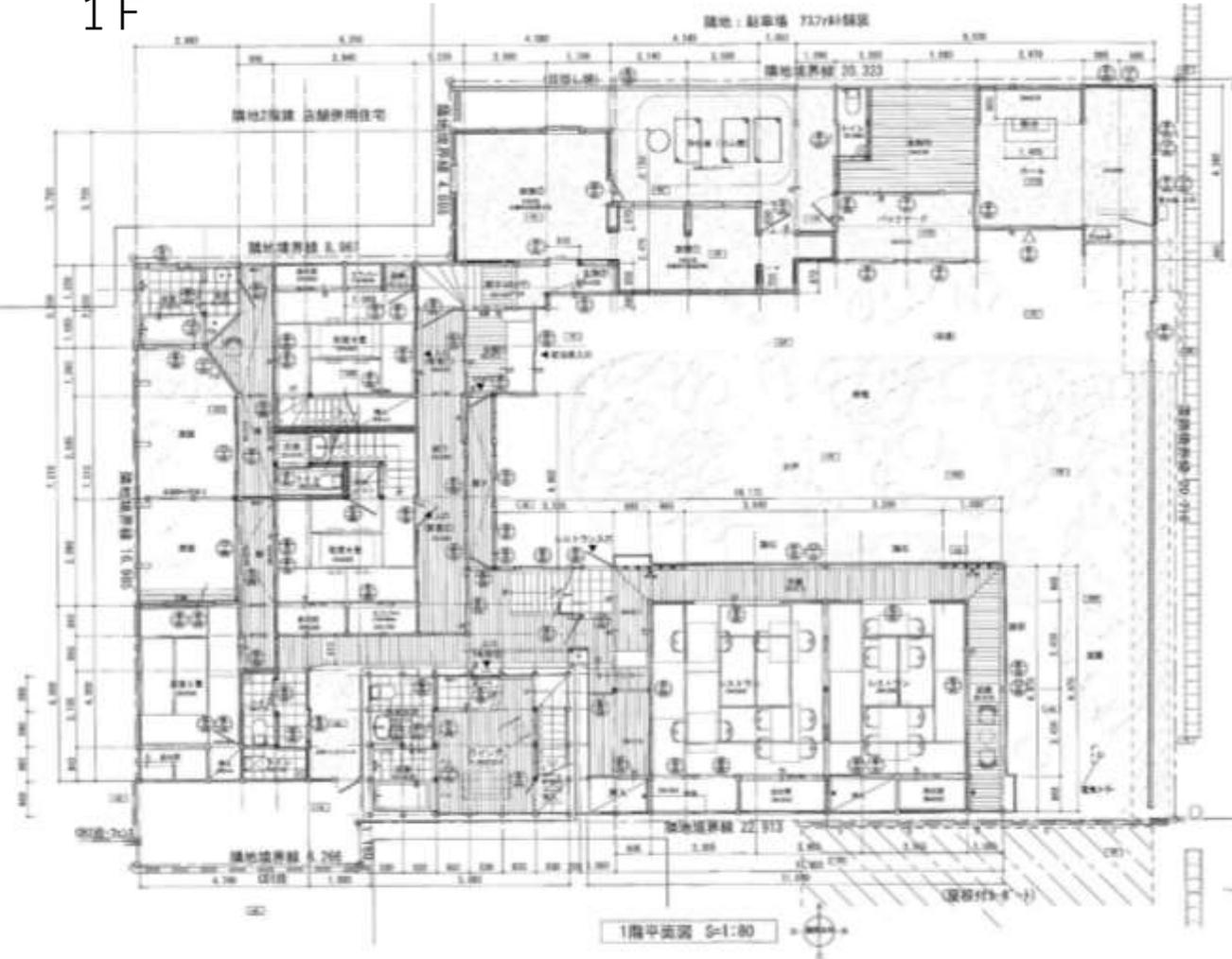


# Before

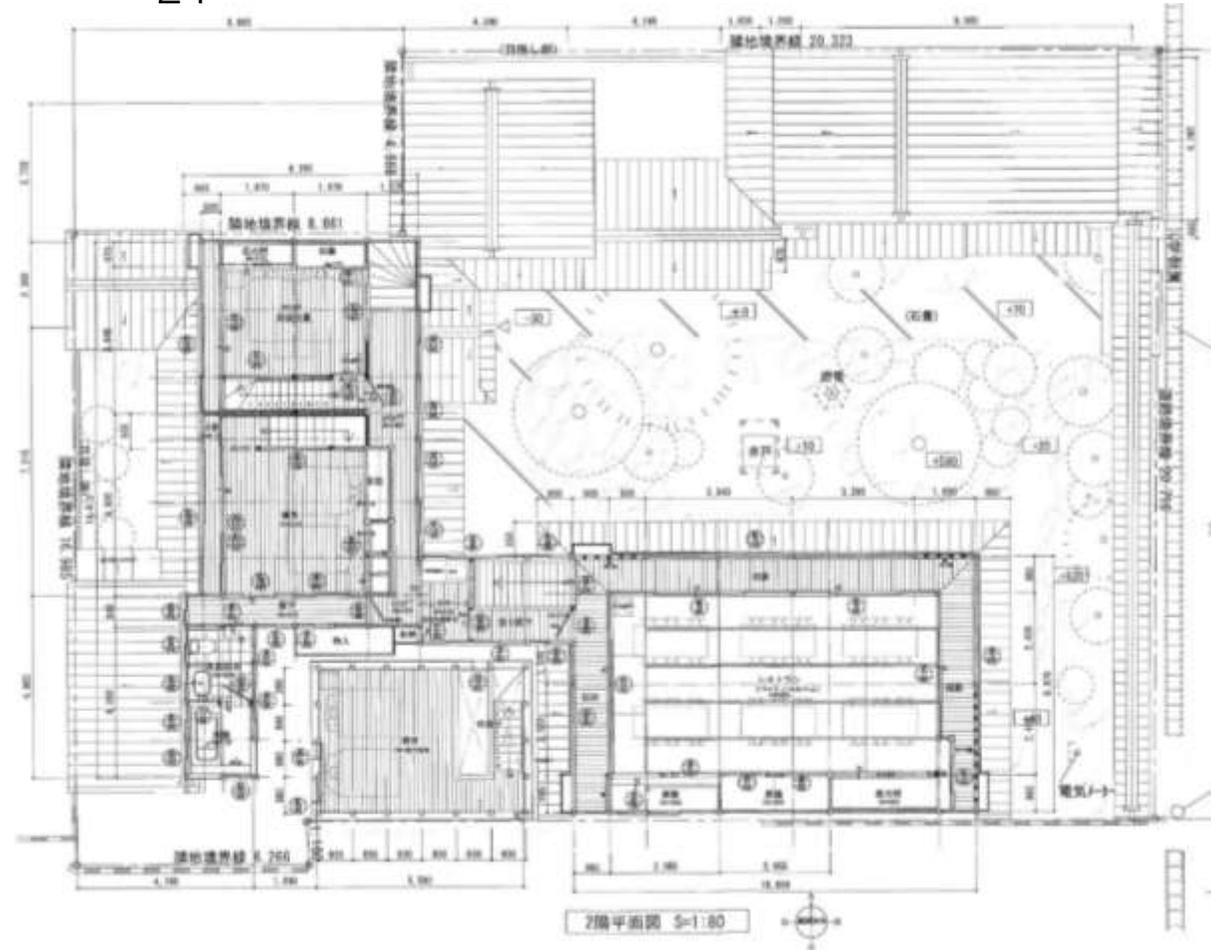


# After

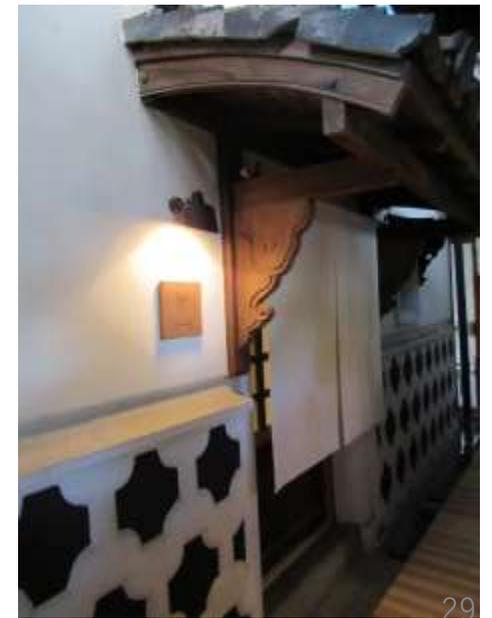
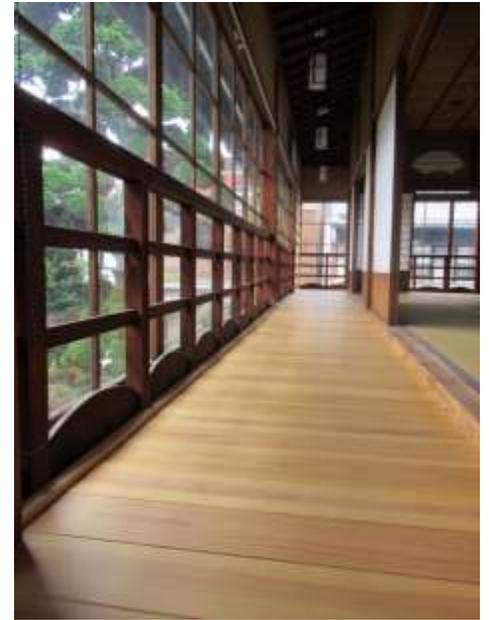
1F



2F

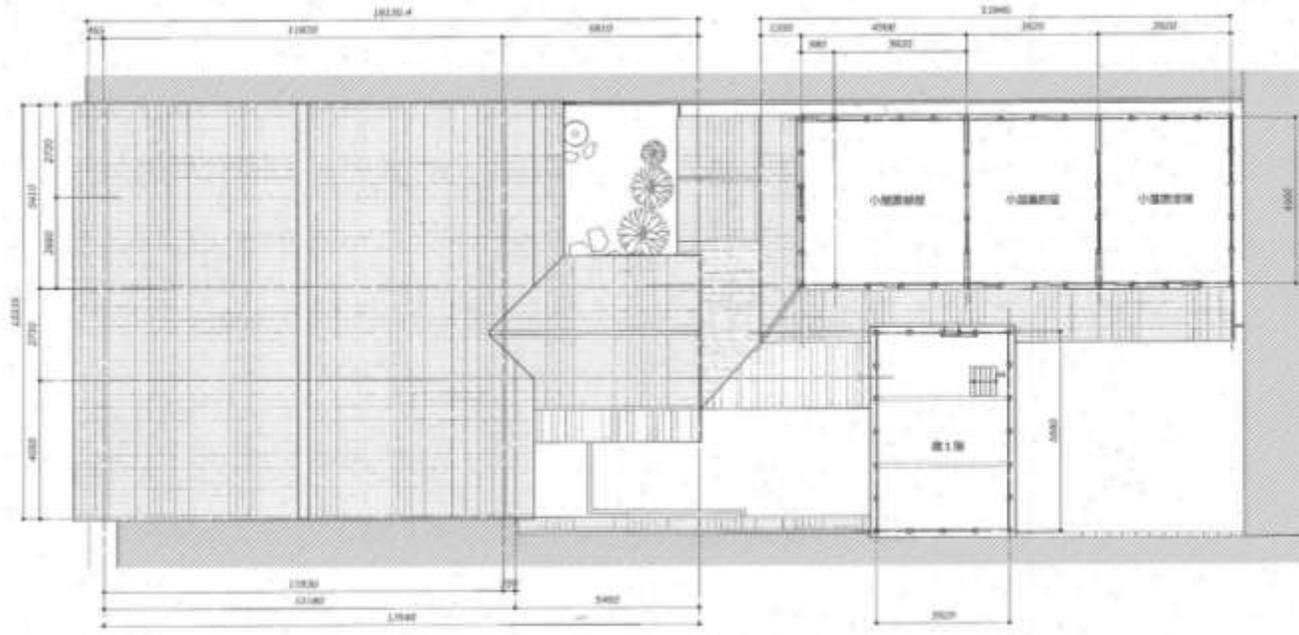


# After

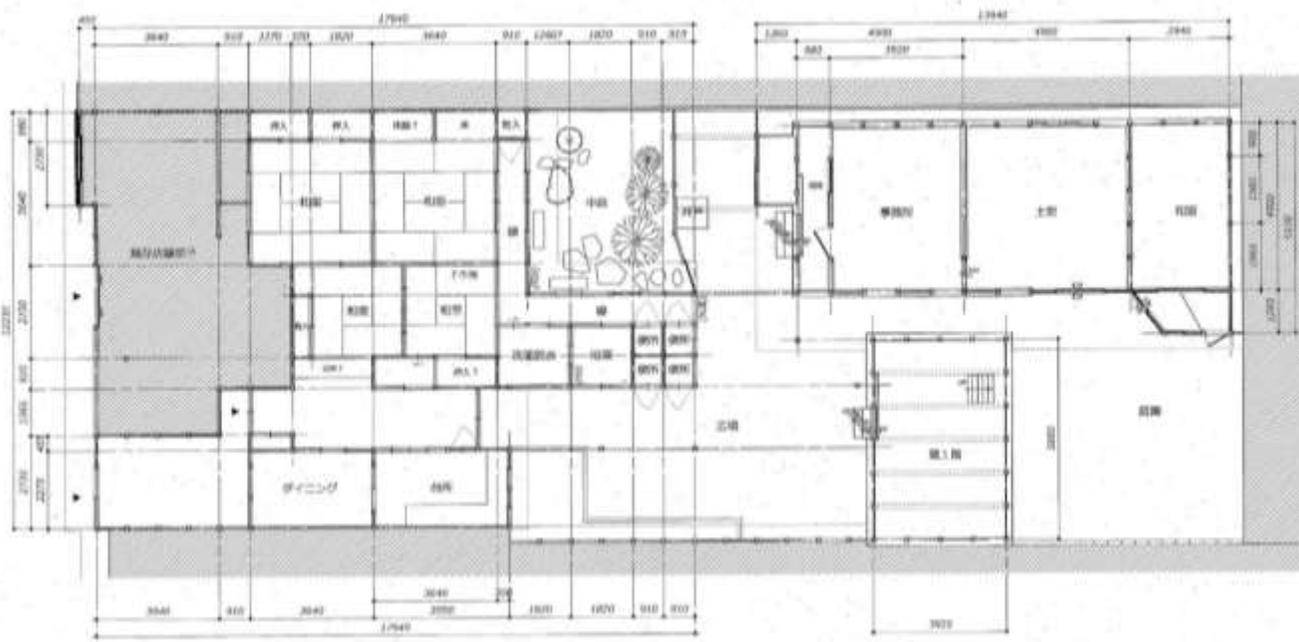


# Before

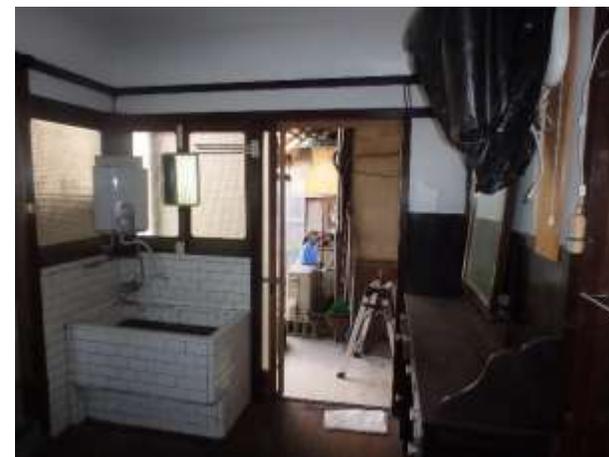
2F



1F

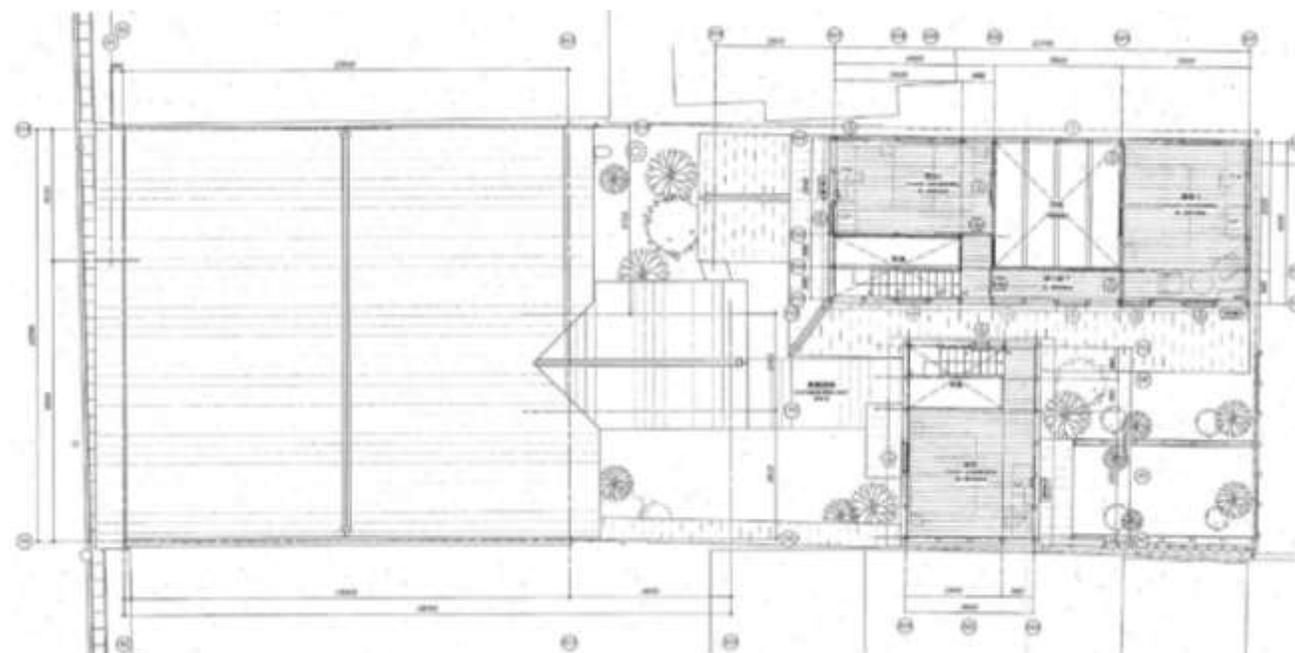


# Before

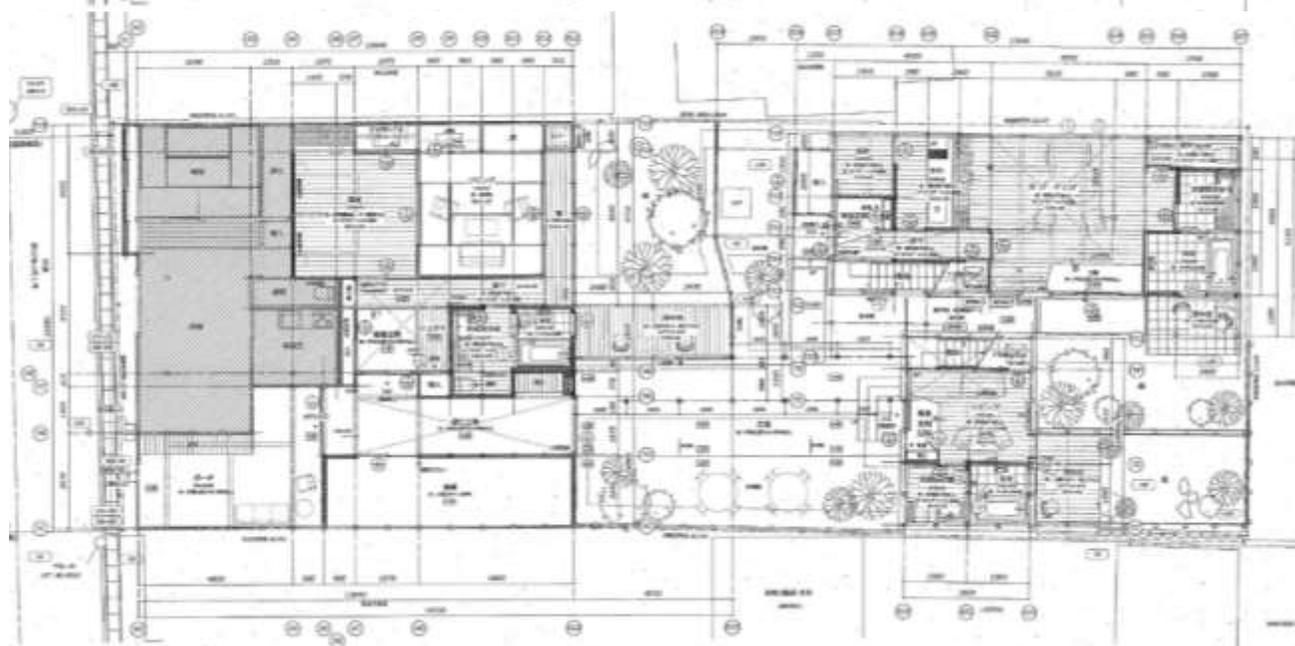


After

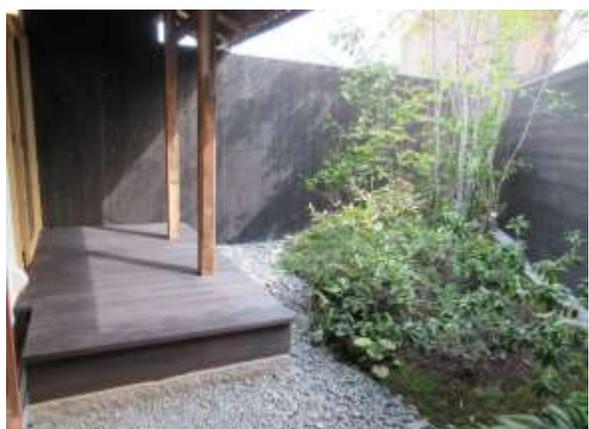
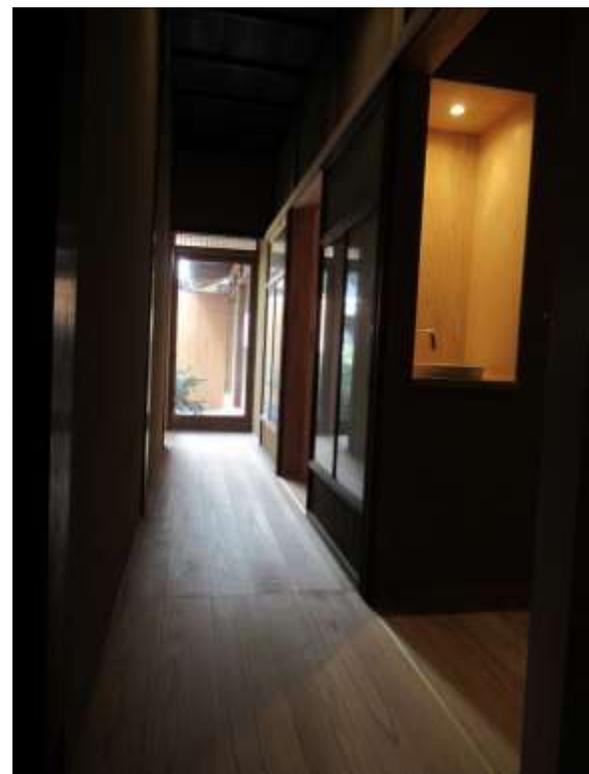
2F



1F



After



## 6. 審議事項

- (1) 第2次計画専門委員会の設置及び役割**
- (2) 第2次計画最終案**
- (3) 第2次計画施策評価方法**

# (1) 第2次計画期間中の専門委員会の設置及び役割(案)

第2次計画の主要施策の検証及び審議を円滑に進めるため、伊賀市空家等の適正管理に関する条例施行規則第14条に基づく下記の専門委員会の設置及び委員の配置について事務局案を提案します。

委員会名	伊賀市特定空家等対策専門委員会（案）	空家等流通・再生活用対策専門委員会（案）
目的	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「特定空家等」への行政指導（勧告）及び行政処分（措置命令）を行うに当たり、専門的な見地からの意見を求めることを目的とする。	（1）空き家の信頼性を確保することで、円滑な市場流通を図り、住み続けられる安心・安全な空家等の流通の促進策を検証する。 （2）地域再生法（平成17年法律第24号）第8条の規定に基づき、内閣総理大臣の認定を受けた地域再生計画の「伊賀市古民家等地域再生計画（平成31年3月認定）」の施策評価を行うことを目的とする。
協議会委員（案）	三重大学大学院工学研究科建築学 一般社団法人三重県建築士事務所協会 一般社団法人三重県建設業協会 三重県弁護士会 三重県司法書士会 三重県土地家屋調査士会 副市長	三重大学大学院工学研究科建築学 一般社団法人三重県建築士事務所協会 公益社団法人三重県宅地建物取引業協会 公益社団法人全日本不動産鑑定士協会 一般社団法人三重県不動産鑑定士協会 上野商工会議所 伊賀市商工会 社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会 副市長

# (2)第2次伊賀市空き家対策計画最終案

パブリックコメントを8月21日から9月23日にかけて実施 ※最終案は別冊を参照

審議案件	審議内容
(1)策定スケジュール	11月26日 第1回協議会 1月7日 総合政策会議最終案 附議 1月19日 議会議員全員協議会最終案 付議
(2)計画期間の変更(案)	①コロナ禍により協議会開催延期に伴い1次計画期間を9月30日まで延長 ②第1次計画期間を延長(案) <u>令和3年3月31日まで</u> 第2次計画期間(変更案) 令和3年4月1日から令和8年3月31日まで 5カ年 (変更前) 令和2年10月1日から令和7年3月31日まで 4年6カ月
(3)パブリックコメント結果	意見0件 提案1件 (提案)中心市街地の空き家を活用し、社宅や社員寮を整備し、中心市街地の賑わいに繋がるための提案です。(回答:計画に記載有り)
(4)第2次計画修正箇所	庁内各部より指摘のあった本章の構成を改め、大きくは実態把握(地勢等)を後章へ移動し、計画の核となる分析結果と方針を前章へ移動 第2章第3節第6項「第1次計画における評価」 → 第1章第2節へ 第2章第4節 → 第1章第3節へ 第2章第1節第7項「観光」 → 第4章第6節「古民家等再生活用事業」へ 第4章第1節(2)歴史的資源を活用した観光まちづくり → 〃 第3章 → 第2章へ 第4章 → 第3章へ

# (3)第2次計画期間中の施策評価方法(案)について①

伊賀市空家等対策計画における評価算定手法は2段階評価とし、1次評価は各項目の「達成目標」に対しての取り組みの進捗状況に応じた評価を行い、2次評価では達成目標の進捗状態に対しての達成効果を評価

## 1. 1次評価（進捗評価）

1次評価は計画期間の1年次から最終年次まで年度ごとの評価を行います。

### (1) 執行率の計算方式

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

### (2) 執行率の算定事例

(例1) 年間成約数 ⇒ 目標40世帯 実績35世帯 ( $35 \div 40 = 0.88$ ) ⇒ 88% 進捗結果「4」

(例2) ○○協会と協定 1団体と協定締結を目標 ⇒ 締結有100% 協議中50% 協議無0% ⇒ 結果有100% 進捗結果「5」

# (3)第2次計画期間中の施策評価方法(案)について②

## 2. 2次評価 (達成効果)

2次評価は計画最終年度に評価を行います。

### (1) 達成率の計算方式

- ① 記載事業数 ●●●事業 ※計画冊子中取組施策の内容によっては、他の施策と重複している場合があります。
- ② 達成効果 5段階評価

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

- ③ 評価者 人権生活環境部部長 (空家等対策計画庁内推進会議議長)  
評価審議・決定 空家等対策協議会

### (2) 評価結果開示

第1次評価の結果については、第2次計画達成状況として、協議会の審議後、市ホームページへ掲載する。