

令和6年度第2回 伊賀市空家等対策協議会事項書

令和7年2月6日（木）午前10時30分から
庁議室

1 開会

2 委員紹介

3 会長、副会長の選任について

会 長 （ ）

副会長 （ ）

4 報告事項

①管理不全・特定空家の指導状況について 資料1

②財産管理制度について 資料2

③空家等管理活用支援法人について 資料3

④古民家再生事業（城下町ホテル事業）について 資料4

⑤空き家相談の結果について 資料5

⑥令和7年度の予定事業について

5 協議事項

①第3次空き家対策計画の策定について 資料6

②空き家バンク制度の改正について 資料7

伊賀市空家等対策協議会委員

敬称略

	所属	役職	氏名
1	國學院大學 観光まちづくり学部 観光まちづくり学科	教授	浅野 聡
2	一般社団法人 三重県建築士事務所協会		池澤 邦仁
3	公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会	伊賀支部 副支部長	西 昭彦
4	公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部	理事	前川 伸二
5	一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会		鈴木 茂基
6	一般社団法人 三重県建設業協会伊賀支部	伊賀支部 副支部長	奥井 実
7	三重弁護士会		庄司 正樹
8	三重県土地家屋調査士会		中井 洸一
9	三重県司法書士会		林 克至
10	上野商工会議所	副会頭	山本 禎昭
11	伊賀市商工会	副会長	古川 一司
12	社会福祉法人 伊賀市社会福祉協議会	事務局長	田邊 寿
13	伊賀市	副市長	宮崎 寿

伊賀市空家等対策協議会について

伊賀市自治基本条例

(意思決定過程の情報共有)

第11条の2 市は、市民に対し、市政に関する意思決定過程の情報を明らかにするよう努めなければならない。

2 市は、審議会その他の附属機関の会議を、原則として公開しなければならない。

伊賀市情報公開条例

(会議の公開)

第24条 実施機関に置く附属機関及びこれに類するものは、その会議（法令又は他の条例の規定により公開することができないとされている会議を除く。）を公開するものとする。ただし、次に掲げる場合であって当該会議で非公開を決定したときは、この限りでない。

- (1) 非公開情報が含まれる事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催する場合
- (2) 会議を公開することにより、当該会議の公正又は円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合

審議会等の会議の公開に関する要綱

(対象とする会議)

第2条 この要綱の対象とする会議は、市民、学識経験者等を構成員として、市の事務について審議、審査、調停等（以下「審議等」という。）を行うために地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定により市長その他の執行機関に設置された附属機関及び附属機関の設置等に関する条例（平成19年伊賀市条例第31号）第2条の規定により規則、要綱等により設置された附属機関（以下「審議会等」という。）の会議（以下「会議」という。）とする。

(会議の公開)

第3条 会議は、原則として公開する。

(公開の方法等)

第7条 会議の公開は、会議の傍聴を希望する者に当該会議の傍聴を認めることにより行う。

- 2 審議会等の長は、会議の傍聴を認める者（以下「傍聴者」という。）の定員をあらかじめ定め、当該会議の会場に一定の傍聴席を設けるものとする。ただし、会議の全部を非公開とするときは、この限りでない。
- 3 傍聴者は、先着順により決定する。ただし、傍聴を希望する者の数が前項の規定により定める定員を超えることが明らかな場合等においては、事前申込み、抽選等の方法によることができる。
- 4 審議会等の長は、公開する会議において会議が公正かつ円滑に行われるよう、傍聴に係る遵守事項を別に定め、会議の開催中における会場の秩序の維持に努めるものとする。
- 5 審議会等の長は、会議資料を傍聴者に配布し、又は傍聴者の閲覧に供するものとする。ただし、非公開情報が記載されているものを除く。

- 6 審議会等の長は、会議の一部を非公開とするときは、先に公開する議題の審議等をし、その後非公開の決定に係る議題の審議等をするなど、傍聴者に配慮した議事運営に努めるものとする。

(会議録の作成)

第8条 所管課長は、会議が行われたときは、当該会議の公開又は非公開の別にかかわらず、次の事項を記載した審議会等会議録（様式第2号。以下「会議録」という。）を会議終了後速やかに作成するものとする。

- (1) 会議の名称
 - (2) 会議の開催の日時及び場所
 - (3) 出席者（委員及び事務局）
 - (4) 会議の議題
 - (5) 会議の公開又は非公開の別及び非公開の理由（会議の全部又は一部を非公開とした場合）
 - (6) 傍聴者数（会議を公開した場合）
 - (7) 会議の内容
 - (8) 会議の資料の名称
 - (9) 前各号に掲げるもののほか、審議会等の長が必要と認めた事項
- 2 前項第8号の審議内容は、当該会議における発言内容、審議過程等を市民が十分理解できるような形式とし、全文筆記又は要点筆記のいずれかによるものとする。

(会議録及び会議資料の公開)

第9条 所管課長は、前条の規定により作成した会議録の写し及び当該会議の資料（当該会議録又は資料に非公開情報が記録されているときは、当該非公開情報に係る部分を除いたもの。以下「会議録等」という。）を当該会議を開催した日からおおむね1月以内に総務課長に送付するものとする。

- 2 総務課長は、前項の規定による会議録等の送付を受けたときは、当該会議録等を速やかに市ホームページに掲載するものとする。
- 3 所管課長は、会議録等を閲覧に供するものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号)

(協議会)

第8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。

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)

(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。

伊賀市空家等の適正管理に関する条例施行規則

(平成 28 年伊賀市規則第 72 号)

(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。ただし、会長を定めない場合にあつては、協議会の会議は、市長が招集する。

- 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、協議会の会議に委員以外の者の出席を求め、その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。

管理不全・特定空家の指導状況について

1. 特定空家等の指導等及び措置件数

※令和6年4月1日から令和7年1月10日時点

	管理不全	特定空家	計
確認（助言）	21 件	4 件	25 件
指導	0 件	1 件	1 件
勧告	0 件	1 件	1 件

	管理不全	特定空家	合計
令和6年3月末	－	215 件	215 件
令和6年12月末	97 件	64 件	161 件

法改正で「管理不全空家」が新設したことにより、全件再調査。

件数が減少した主な原因

- ・所有者等により建物が解体されていた
- ・更地になり売りに出されている

→空き家の解消に繋がっている

令和6年度 代執行状況

【八幡町】 所在地：伊賀市 八幡町 3141 番地 2

建物面積（公簿）種類：居宅 構造：木造瓦葺屋根平屋建他 152.72 m²（内未登記約 80 m²）

土地面積（公簿）種類：宅地 216.50 m²

特定空家全景



代執行宣言



除却後 北より撮影 代執行終了宣言



R6.11 に着手 R6.12 に現場完了

全額所有者の法定相続人へ請求予定

除却補助金交付実績報告

※令和6年4月1日から令和6年1月31日まで

◎空き家再生推進事業補助金

内 容	空き家を除去し、ポケットパークなどの憩いの場や収益性を求めない地域住民や観光客などが利用できる駐車場を設ける工事に対する補助金	
補助金額	上限 100 万円	補助率 4/5
令和6年度実績	0 件	

◎空家等除却費補助金

内 容	特定空家の除却に要する経費の一部を助成する補助金	
補助金額	上限 50 万円（住民税非課税世帯は上限 100 万円）	補助率 1/3
令和6年度実績	8 件 4,935,000 円	
補助金交付額	477,000 ～ 1,000,000 円	

【上野紺屋町】補助金額 1,000,000 円 延床面積 188.98 m²

除却前



除却後



2. 令和7年度の特定空家等の解体について

【三田】所在地：伊賀市 三田 954-6

建物概要：土地面積 224.79 m² 木造瓦葺二階建 92.42 m²（登記簿）、物置 21.48 m²

除却費見積：1 千万程度

〈概要〉

本家屋は、平成 28 年度に倒壊のおそれがあるため「特定空家等」と認定し、指導・勧告を進めてきた。令和 6 年 8 月に再勧告するも反応が無いため、管理不全建物管理人の選任手続きにより、倒壊のおそれのある建物に対する適正管理の実施を予定

※裁判所に申し立てを行い財産管理人の選任が必要

※財産管理人制度については次項にて説明

＜財産管理人を活用する理由＞

行政が所有者に代わりに建物を取り壊す場合、民間企業が行う場合と比較し費用が 2～4 割ほど高騰する可能性がある。

事務手続きに関して、行政代執行を行うための事務手続きや解体に係る入札、工事管理など人的資源や時間を要する。

敷地北西面 建物状況



土壁の流出、屋根・壁材の剥離がみられる
隣地、道路に近接している

敷地西面 建物状況



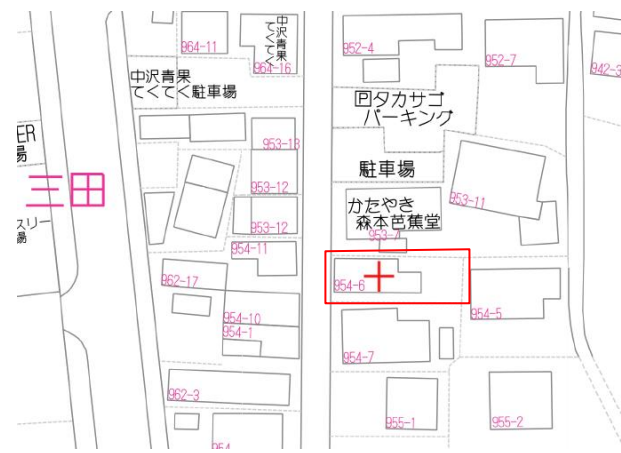
建物全体に傾きがみられ、市道への影響が懸念される

敷地西面 建物状況



梁の歪み、傾きによる壁面隙間がみられる

特定空家等の位置



メイン道路ではないものの、用途地域内に位置する

財産管理制度について

【財産管理人制度の概要】

財産管理人制度は、空き家が増加する中で所有者が適切に空き家を管理できない場合に、利害関係者が裁判所に申立てを行い第三者が選任されたうえで、その第三者が空き家を管理することで、地域の環境や安全を守るため制度です。

令和5年12月に施行された改正空家等対策の推進に関する特別措置法において、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度について、市町村長が、対象の空き家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等が可能となっている。

【特定空家等の申立て件数】

R7.1.31までの累計数

名 称	管理不全空家等	特定空家等
不在者財産管理制度	0 件	1 件
相続財産清算制度	0 件	3 件
所有者不明土地・建物管理制度	1 件	0 件
管理不全土地・建物管理制度	0 件	0 件

	申立の 年度	名称	住所	管理人職種	土地売買の 見込み	債権回収状況
①	R3	相続	上野車坂町	弁護士	売却手続中	未回収
②	R4	相続	緑ヶ丘南町	司法書士	売却済み	R6.11 全額回収
③	R5	不在	上野寺町	弁護士	売却済み	R6.12 全額回収
④	R5	相続	佐那具町	司法書士	売却手続中	未回収
⑤	R6	所有者	平野中川原	申立て中	未定	未回収

※略称：不在者財産管理制度＝不在、相続財産清算制度＝相続
所有者不明土地建物管理制度＝所有者

回収状況

- ② 略式代執行時の工事費用 3,087,700 円、動産処分費 299,200 円を回収済
財産管理人選任のため裁判所に納付した予納金 500,000 円全額償還
固定資産税の滞納金額全額回収
- ③ 略式代執行時の工事費用 5,097,400 円を回収済
固定資産税の滞納金額全額回収

令和6年度 財産管理制度の活用

【所有者不明土地建物管理制度の概要】

調査を行っても空き家の所有者やその所在を確認できない土地建物について、利害関係者が、地方裁判所に所有者不明土地建物管理命令を申し立てる制度

管理命令の効力は所有者不明土地建物のほか、土地建物にある所有者の動産、建物に関しては敷地利用権（借地権等）これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

【建物の所在地及び状況、所有者等】

所在地：伊賀市 平野中川原 587-6

建物概要：木造瓦葺平屋建（未登記）

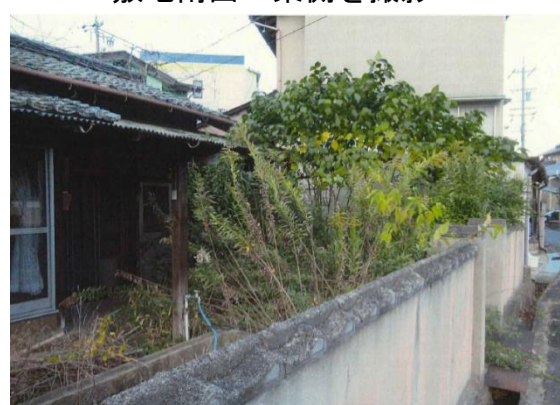
土地面積：85 m²

所有者又は相続人	所有者が不存在（相続放棄による）
建物及び敷地状況	外観上の劣化が見られ、下屋の一部破損。雑草繁茂。
周辺状況	4 m以上の市道に面し、周囲に住宅や店舗が存在する。 住宅密集地（準工業地域内で、東隣地は第一種住居地域）
優先度の検討	用途 地域内、周辺影響度、費用回収の容易性

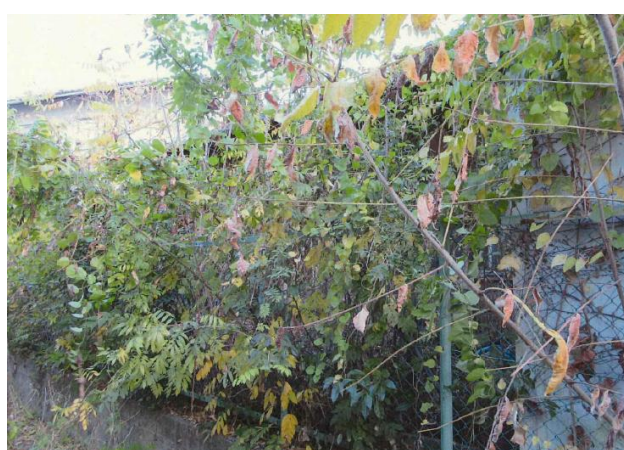
敷地南面 西側を撮影



敷地南面 東側を撮影



建物北面 西端より東方向に撮影



位置図



令和7年度 財産管理制度の活用

【管理不全土地建物管理制度】

所有者による管理が不相当であることにより他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地建物について、利害関係者が地方裁判所に管理不全土地建物管理命令の申立てをできる制度

管理命令の効力は、管理不全土地建物のほか、土地建物にある所有者の動産、建物に関しては敷地利用権（借地権等）これらの処分等により管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）に及ぶが、その他の財産には及ばない。

【建物の所在地及び状況、所有者等】

所在地：伊賀市 三田 954-6

建物概要：木造瓦葺二階建 92.42 m²（登記簿）、物置 21.48 m²

土地面積：224.79 m²

除却費見積：1千万円程度

所有者又は相続人	所有者が存在
建物及び敷地状況	建物の劣化等による屋根の崩落、建物の傾きによる倒壊のおそれがあり、敷地内の草木は管理されない状況が平成28年度より続いている。
周辺状況	4m幅程度の市道に面し、周囲に住宅や店舗が存在する。 住居及び集客施設密集地（近隣商業地域）
優先度の検討	用途地域内、建物危険度、周辺影響度、費用回収の容易性

手続きの流れ

管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない。
- ※ 管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。

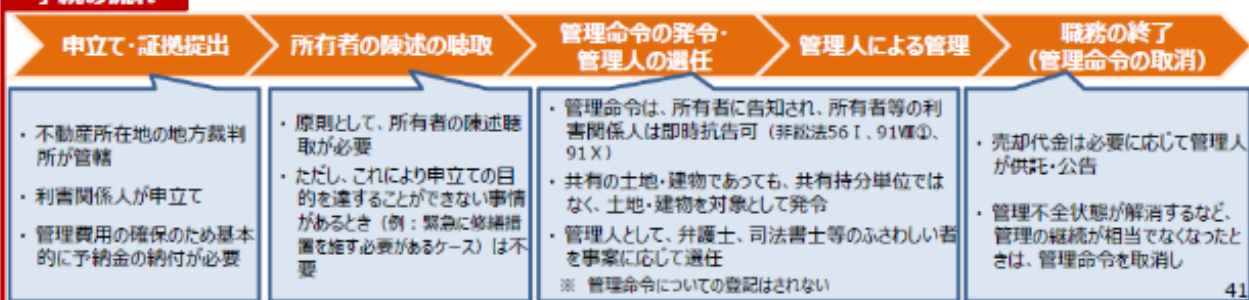
管理人の権限・義務等

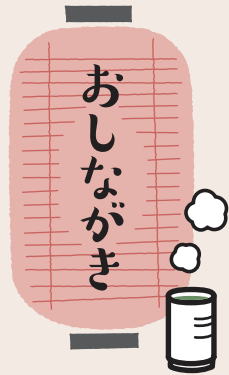
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得ることにより、これを超える行為をすることも可能。
- **土地・建物の処分**（売却、建物の取壊し等）をするには、その**所有者の同意**も必要。
- ※ 動産の処分については所有者の同意は不要。（新民法264の10Ⅲ、264の14Ⅳ）
- 管理処分権は管理人に専属しない。管理不全土地・建物等に関する**訴訟**においても、**所有者自身が原告又は被告**となる。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、管理命令が共有の土地・建物について発せられたときは、共有者全員のために**誠実公平義務**を負う（新民法264の11、264の14Ⅳ）。
- 管理人は、**管理不全土地等（予納金を含む）**から、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）（新民法264の13Ⅰ・Ⅱ、264の14Ⅳ）。
- 金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法91Ⅴ、Ⅹ）。

【管理人が行う管理行為の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
- ゴミの撤去、害虫の駆除

手続の流れ





	対象者の総財産から、除却費用等を回収したい		空き家や土地をきちんと管理して欲しい	
	相続人がいない場合	所有者が行方不明のときは	相続関係が未確定な間は	誰が所有者か分からない不動産に
	相続財産清算人	不在者財産管理人	相続財産管理人	New! 所有者不明 土地建物管理人
管理対象	亡くなった人の 全財産	不在となった人の 全財産	亡くなった人の 全財産	所有者が分からない 不動産
目的	財産の清算	財産の保存	財産の保存	適切な管理
管轄	 最後の住所地を管轄する 家庭裁判所	 最後の住所地を管轄する 家庭裁判所	 最後の住所地を管轄する 家庭裁判所	 不動産の所在地を管轄する 地方裁判所
利害関係人としての 首長申立				
所有者不明土地特措法に よる首長申立	 土地：適切な管理のため 特に必要があるとき	 土地：適切な管理のため 特に必要があるとき		 土地：災害発生等を防止するため特に必要があるとき 建物：土地と併せて適切な管理のため特に 必要があるとき
裁判所の許可を得て 対象財産を 処分すること				 所有者の同意が必要
管理人による 債務の弁済	 総財産が管理対象であるため可	 総財産が管理対象であるため可	 相続財産保存のため必要であれば可	 管理権限が土地建物に限定される ため原則不可
注意点	・従来の「相続財産管理人」から名称変更 ・公告期間が計10か月から6か月へ短縮	・管理対象が金銭となった場合、その金銭を供託することで管理人の職務終了となる	・単独相続では単純承認、複数人の相続では遺産の全部が分割されるまでの間に限る	・法人名義に対しても可 ・建物管理人による建物取壊しは原則不可 ・対象不動産に管理命令の登記がされる ・管理不動産内の動産等も管理対象 ・区分所有建物は対象外

空家等管理活用支援法人の指定について

資料3

1. 空家等管理活用支援法人について

空家等対策の推進に関する特別措置法において新たに創設された制度

指定により民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことで、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たすため、8月から募集を開始。

2. 支援法人に求める業務内容

- ①空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談支援（法24条第1項）
- ②空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務（法第24条第2項）
- ③空家等の管理又は活用に関する普及啓発（法第24条第5項）
- ④その他必要な事業又は事務（近隣住民等からの苦情による現地確認等）

（法第24条第6項）

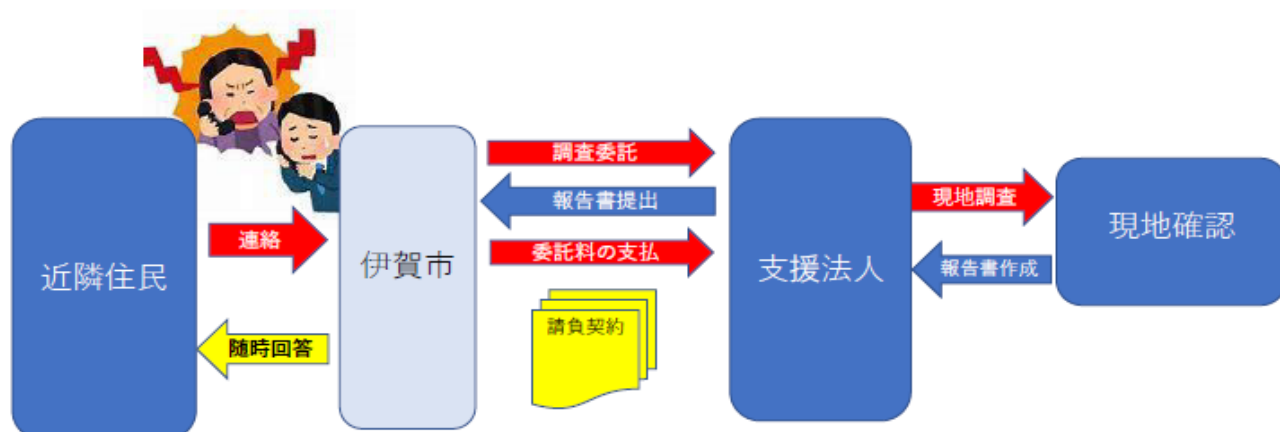
3. 指定法人

【名称】 一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会
【住所】 東京都千代田区内幸町1丁目3-1 幸ビルディング9階
【支部】 三重県伊賀支部（伊賀市腰山495）
【指定期間】 令和6年8月22日から令和8年8月21日まで

【名称】 一般社団法人三重県建築士事務所協会
【住所】 三重県津市東古河町8番17号 システックビル4階
【支部】 伊賀支部（伊賀市ゆめが丘1丁目1番）
【指定期間】 令和6年11月11日から令和8年11月10日まで

4. 委託業務

近隣住民等から通報のあった空き家の現地確認業務について、10月より支援法人に業務を委託



【参考】 空家等対策の推進に関する特別措置法

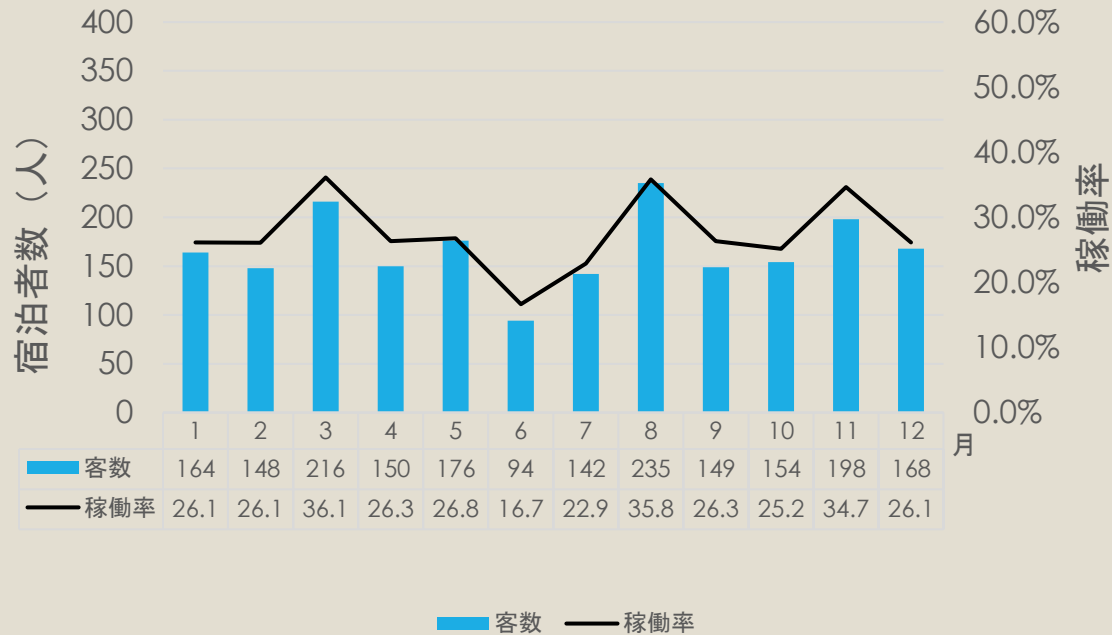
（支援法人の業務）

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

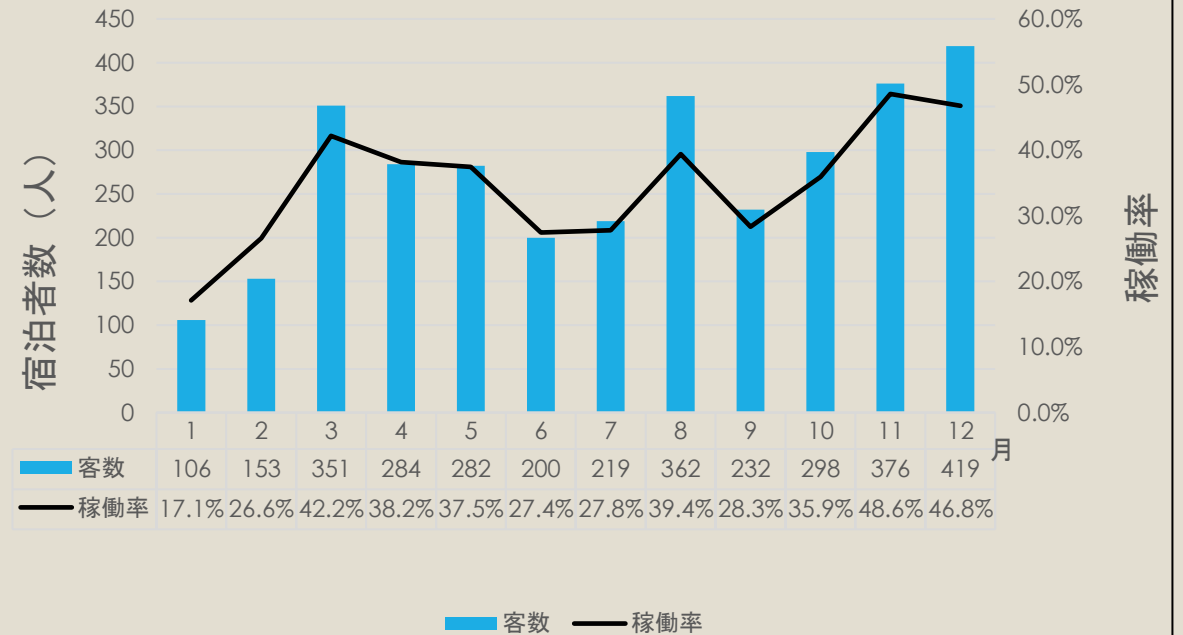
- 1 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 2 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 3 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 4 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 6 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

NIPPONIAHOTEL伊賀上野城下町運営状況

令和5年宿泊者数及び稼働率の推移



令和6年宿泊者数及び稼働率の推移



- 3月以降に関しては前年を超える宿泊者数となっている。
- 11月の総売上に関しては昨年度比130%程度、12月は186.6%となっている。
- 12月27日～1月4日までの9日間は稼働率90%となっている。
- インバウンド率も11月は10%を超えていた。（アジア圏の宿泊が多くなっている）
ランチ営業では20名規模の台湾からのバスツアー利用もあり
- 一休.comの口コミでは評価5点中4.77 東海エリア8位 三重県内2位にランクイン

城下町ホテル事業

資料4-2

1期：MITAKE棟

2期：NOMATSU棟

1期：KOURAI棟

2期：NOZAKI棟

1期：KANMURI棟

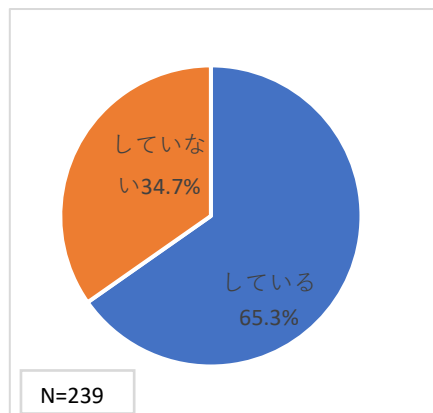
5棟 14室稼働中
黄色○ 第3期計画地区

1. 固定資産税同封アンケートの結果について

令和6年度固定資産税の納税通知書に空き家に関するアンケートを同封。46,000通発送のうち239件回答があり、相談を希望すると回答した人に対し相談内容を聞き取り対応しました。

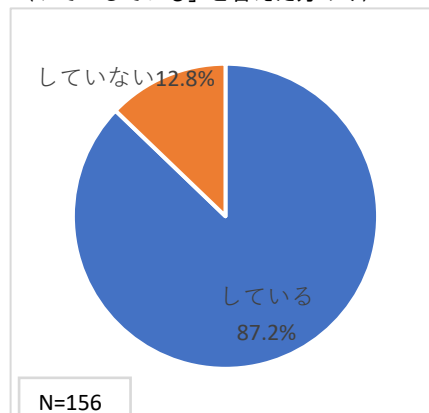
アンケート結果については下記のとおりとなります。

Q1空き家を所有していますか



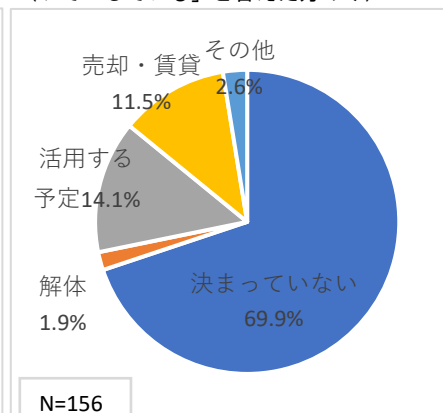
Q2空き家を管理していますか

(Q1で「している」と答えた方のみ)

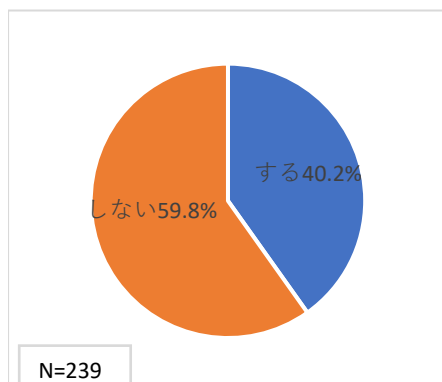


Q3活用方法は決まっていますか

(Q1で「している」と答えた方のみ)



Q4相談を希望しますか



【相談希望者への対応】

相談内容の詳細について

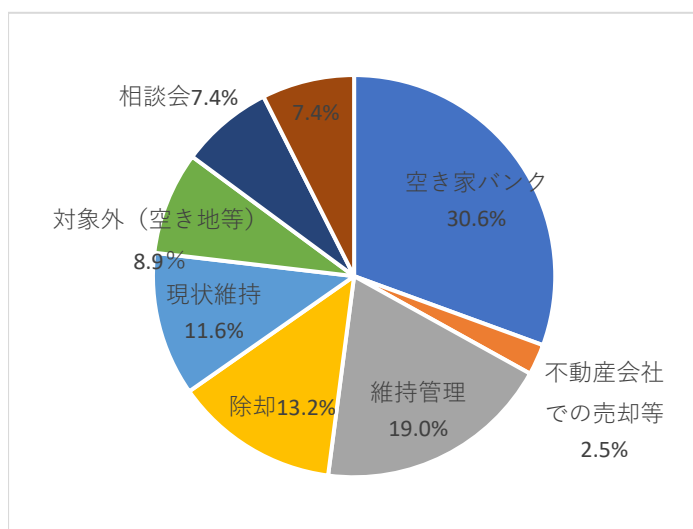
空き家相談会の案内、啓発チラシ等同封

郵送 68件

電話 71件

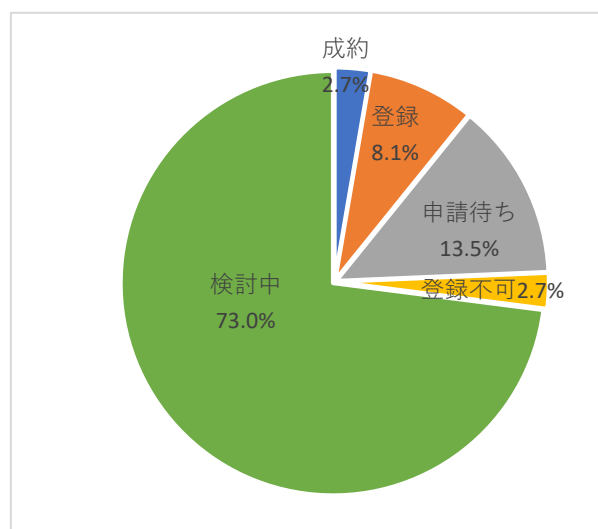
Q5相談内容

(Q4で「希望する」と答えた方のみ。複数回答可)



空き家バンクへの登録に繋がったか

(Q5で「空き家バンク」と答えた方のみ)



【今後の対応】

- ・ 空き家バンク登録を検討している方に対し、空き家バンク登録又は空き家の活用へ繋げていく。
- ・ 令和7年度もアンケートを実施し、空き家所有者等の相談に応じていき、適正な管理がされず放置される空き家の減少に努めていく。

2. 第1回ワンストップ空き家相談会の実施結果について

- (1) 相談日 令和6年7月13日（土）
- (2) 相談員 公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会
 公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部
 一般社団法人 三重県建築士事務所協会
 一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会
 一般社団法人 三重県建設業協会
 三重県司法書士会
 三重県土地家屋調査士会
 空き家対策室 危険空家
 空き家対策室 空き家バンク
- (3) 相談世帯 30世帯
- (4) 主な相談内容
- 売却について
- ・売却したいが何からしたらよいのかわからない
 - ・早く売却したい
- 登記について
- ・名義が曾祖父のため売却できない
 - ・相続登記について
- 維持管理について
- ・維持管理できずどうしていいのかわからない
 - ・所有している空き家が危険空家になっている
- その他
- ・解体費用が知りたい
 - ・空き家を何とかしたいがどうしていいのかわからない
 - ・将来空き家になるがどのような方法があるのか
 - ・家の前が私道で車の乗り入れができない
 - ・空き家バンク登録できるのか、解体の場合、重機も入らない
 - ・登記変更や敷地の境界について
- (5) 今回の相談会でよかった点を教えてください
- ・専門家の話が聞けて良かった
 - ・良いアドバイスが聞けて方向性がみえた
 - ・知りたいことを的確に教えてもらえた
 - ・やるべきことが具体的にわかった

第3次伊賀市空き家対策計画の策定について

●計画の概要

- ・計画名:第3次伊賀市空き家対策計画
- ・位置づけ:「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条に基づく、市の空家等対策を総合的に推進するための計画
- ・計画期間:令和8年度から令和12年度の5年間
- ・対象:市内全域

●計画の背景

- ・令和3年度に第2次空き家対策計画を策定し、取り組みを進めており、次年度が計画期間（令和3年度から令和7年度）の**最終年度**となる。
- ・空き家は今後も増加していくことが予想され、空き家の発生や予防は今後も重要となることから、空き家対策に**継続して取り組む必要がある**。
- ・令和5年12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、管理不全空家等の規定が設けられ、国の空家等に関する基本的な指針の改正やガイドラインも示された。

●方向性

空き家対策の3本柱である空き家の「**流通**」「**再生**」「**管理**」を基に、第2次空き家対策計画で取組んでいる事業を継続しつつ、**発生抑制や空き家期間の短縮**に向けた事業の充実を図る。

●新たに計画に盛り込む事項

1. 管理不全空家等
2. 空家等活用促進区域
3. 空家等管理活用支援法人
4. 新たな財産管理制度

資料6-2

	令和6年度			令和7年度													
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
空き家対策計画の検討	空き家の実態調査 現状分析 空き家等対策計画（素案）策定								素案取りまとめ	計画策定・取りまとめ パブリックコメント							計画の策定
市議会報告										中間案				最終案			
空家等対策協議会	●				●				●					●			
	令和6年度第2回 ◆策定スケジュール ◆対策の方向性			第1回（6月下旬） ◆計画内容の検討 ◆対策推進の体制・仕組み				第2回（9月頃） ◆空き家対策計画（素案）について			第3回（2月頃） ◆最終案の確認 ◆次年度以降の空き家対策の実践にむけたスケジュール						

サイト内検索

- くらし・環境
- 防災・防犯
- 健康・福祉・子ども
- スポーツ・教育・文化
- 観光・産業・しごと
- まちづくり
- 県政・お知らせ情報
- 組織・業務

位置： [トップページ](#) > [まちづくり](#) > [すまい](#) > [住まい](#) > [空き家対策](#) > [空き家の現状](#)
所属： [県庁の組織一覧](#) > [県土整備部](#) > [住宅政策課](#) > [住まい支援班](#)

いいね！

シェアする

ポスト

LINEで送る

住まい

令和06年10月01日

- 案内
- 住宅建設情報
- 新生活基本計画
- 居住支援
- 高齢者住宅
- 長期優良住宅
- 空き家対策
- リフォーム
- 防災安全
- 社会資本総合整備計画
- 住宅市街地整備
- がけ地近接等危険住宅移転事業
- その他の手続
- マンション

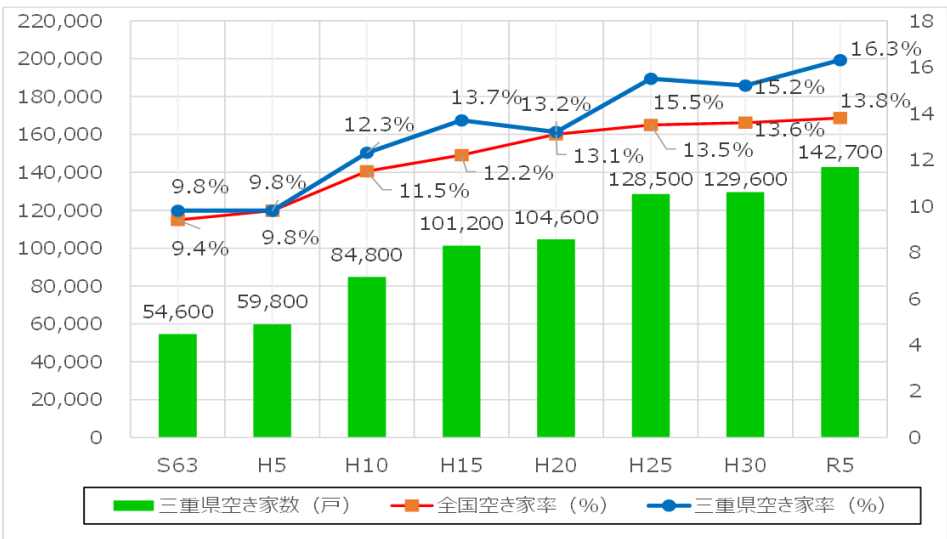
空き家の現状

三重県の空き家状況

令和5年に総務省が実施した住宅・土地統計調査による三重県の状況は以下の通りです。

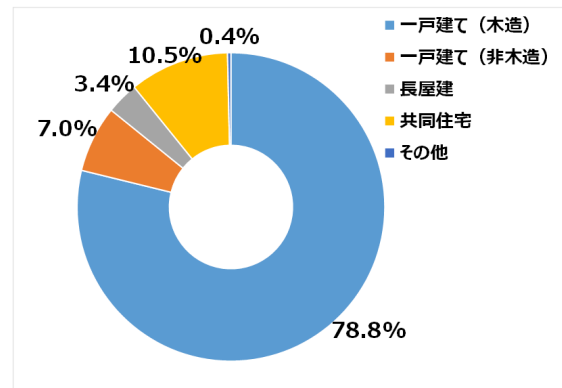
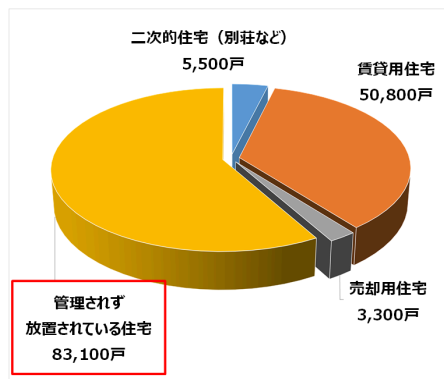
- ・三重県内の住宅は約87.4万戸であり、そのうち約14.3万戸が空き家となっています。
- ・空き家の住戸数は、S63年から右肩上がりで増えています。
- また、R5年の三重県空き家の住戸数は、S63年の約2.6倍に増加しています。
- ・三重県の住宅総数に占める空家率は16.3%で、全国の空家率13.8%と比べて高い水準となっています。
- ・空き家の中でも「適正に管理されず放置されている可能性のある住宅」が約8.3万戸にのぼり、空き家全体の約6割を占めています。また、そのうちの約8割が木造一戸建て住宅となっています。
- ・県内の地域別の空家率は、北勢地域約13%、中勢地域約16%、伊賀地域約18%、伊勢志摩地域約22%、東紀州地域約34%と県南部ほど高くなっています。

【三重県空き家数、空家率の推移】

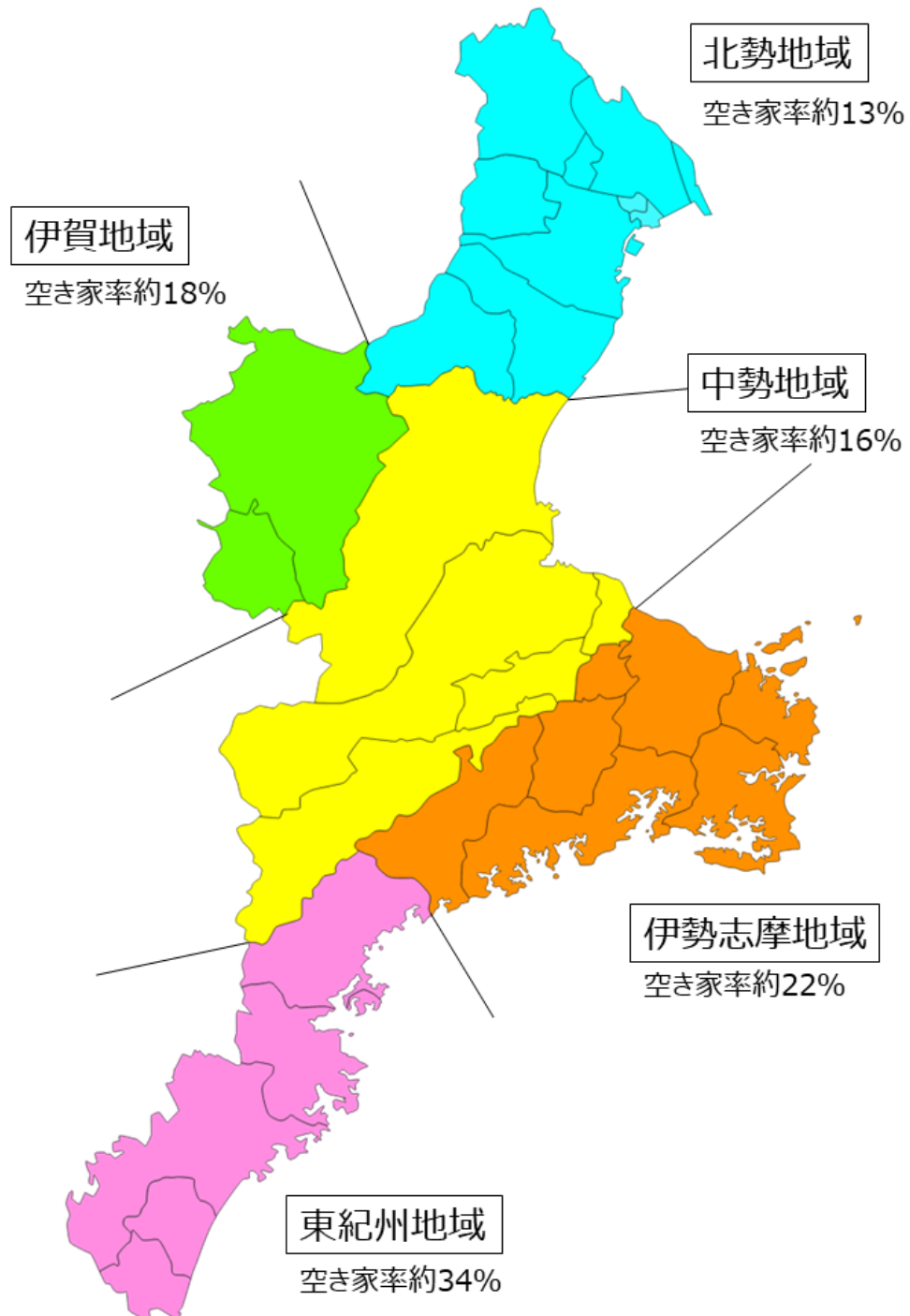


【三重県空き家の構成別内訳】

【管理されず放置されている住宅 建て方別内訳】



【地域別の空き家率】

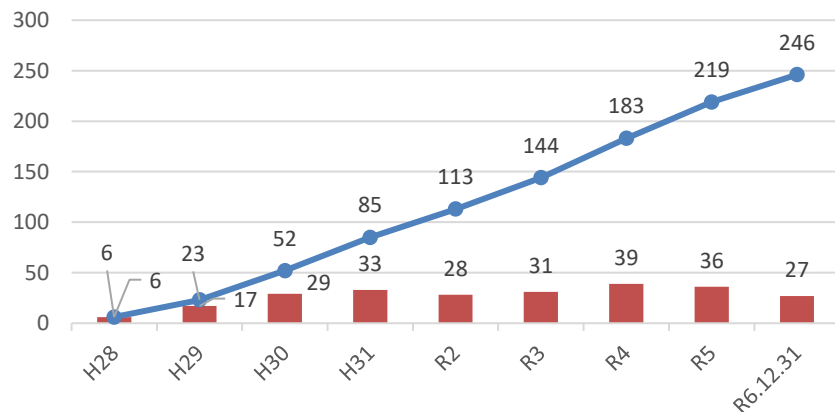


※地域別の空き家率は、R5住宅・土地統計調査において掲載のある市町のみを集計結果です。

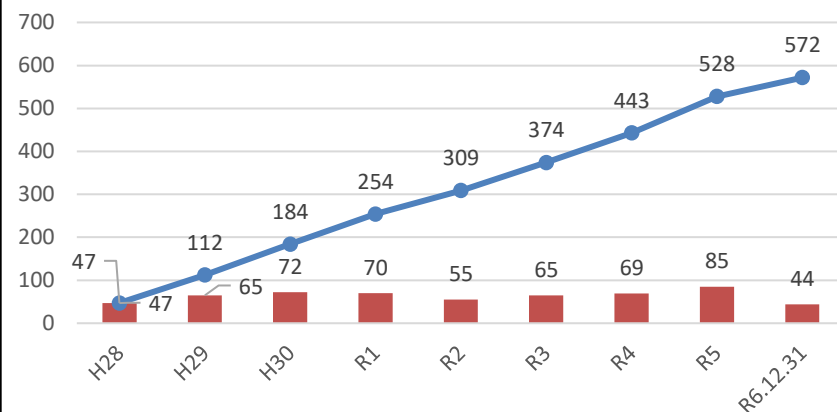
空き家バンク制度の改正について

(1) 実績

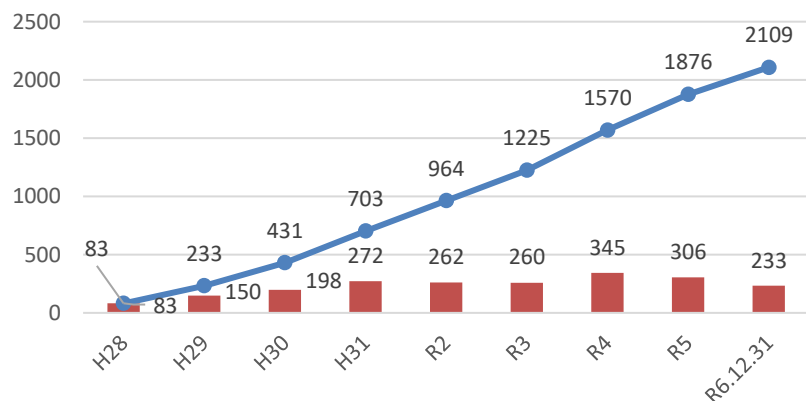
成約件数



延べ物件登録申請数



延べ利用登録世帯



(2) 制度改正点(案)について

○伊賀市空き家バンク制度に関する意見交換会内容

令和7年1月17日開催

出席者 登録事業者の21者のうち9者

<空き家バンク登録媒介事業者(不動産会社)からの要望>

1. 家財の処分、連棟、狭あい道路、等を理由にバンク登録が断られて相談に来られる方が多数見受けられるが、市のバンクは不動産会社が取り扱わない空き家を対象に流通させることを目的に運営されていると考えるが、今後は見直す方針はありませんか？

A. 家財の処分に関して現在は、原則すべてを処分することを前提としますが、来年度から見直しをかけたいと考えています。

部分損壊物件に関しては、取り扱いについて検討します。

なお、連棟、狭あい道路等の物件に関しては、今後、課題等を整理した上で令和8年度に向けて検討していきます。

(2) 制度改正点(案)について

＜協議結果＞

1) 媒介事業者の皆様から、業界としてはどんな家でもお手伝いするので、家財だけではなく、連棟を含め空き家バンク物件として取り扱ってはどうか。

2) 現在、伊賀市が事前に所有者と立ち合いを行いバンク登録の可否を決定しているが、登録不可の物件所有者から媒介事業者が相談を受けた際に、なぜ不可になったのかが理解できない物件もあるので、物件登録の可否を市だけ決定するのではなく、媒介事業者も立ち合いに同席するので、市、所有者、媒介事業者の3者で立ち合いを行い登録の可否を決定してはどうか。

1) 空き家バンク登録申請時：原則すべての物件登録を可とする。

※市職員の登録可否判定を廃止し、市職員、不動産会社、所有者の3者で建物の状況確認を行い取扱い可の不動産会社が見つかるまで調整を行う。

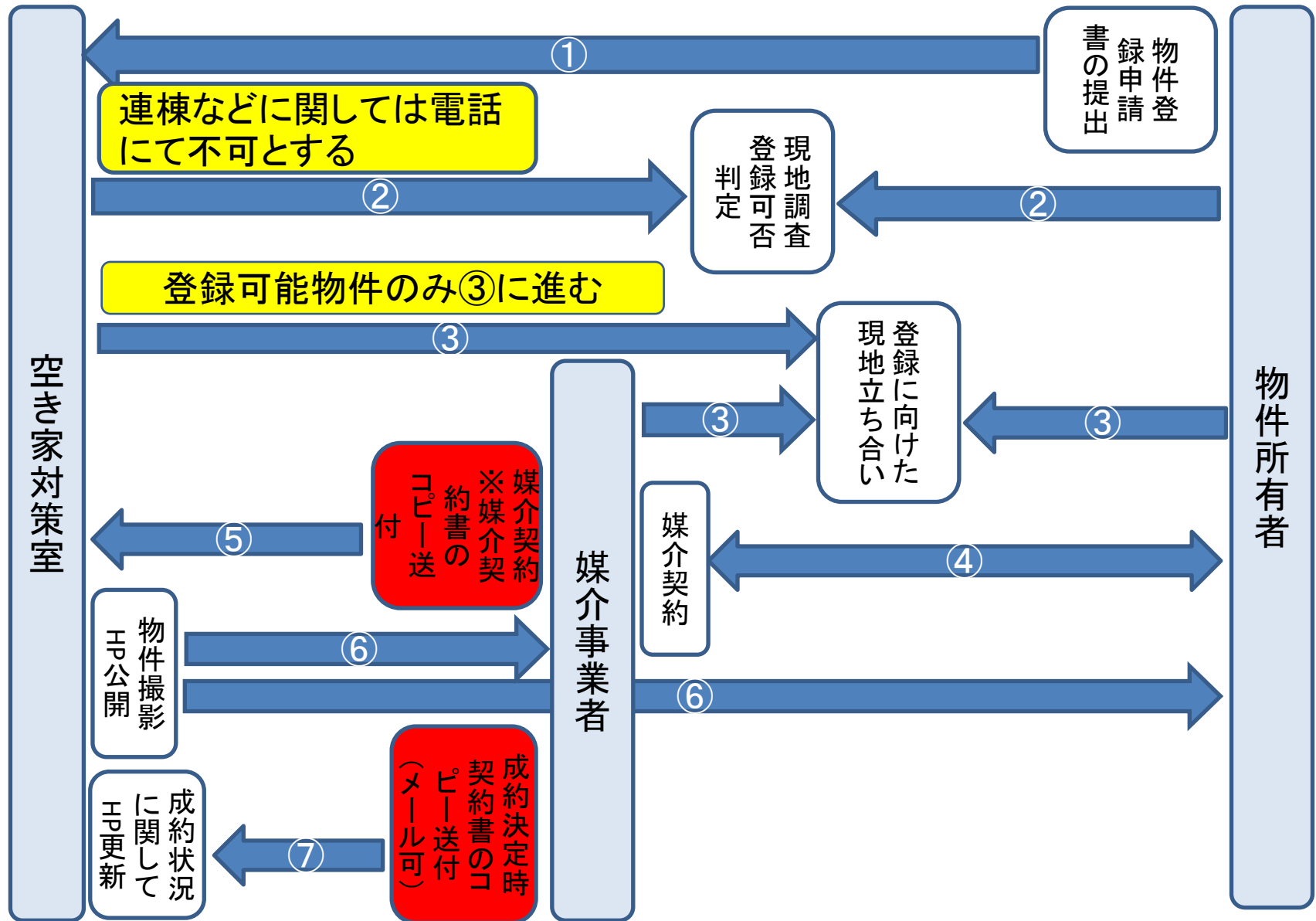
2) 空き家バンクホームページの各物件ページで、建物の状況等を視認しやすく記載することで買い手のニーズに合致した物件を捜しやすく改修を行う。

例) 家財が残っている物件、大規模補修が必要な物件、DIY必要等、文言や写真等を利用して詳細に掲載する。

更に、補修箇所などを、現地調査時に不動産業者に提案を依頼し買主との情報乖離を少しでも解消するHPを作成していく。

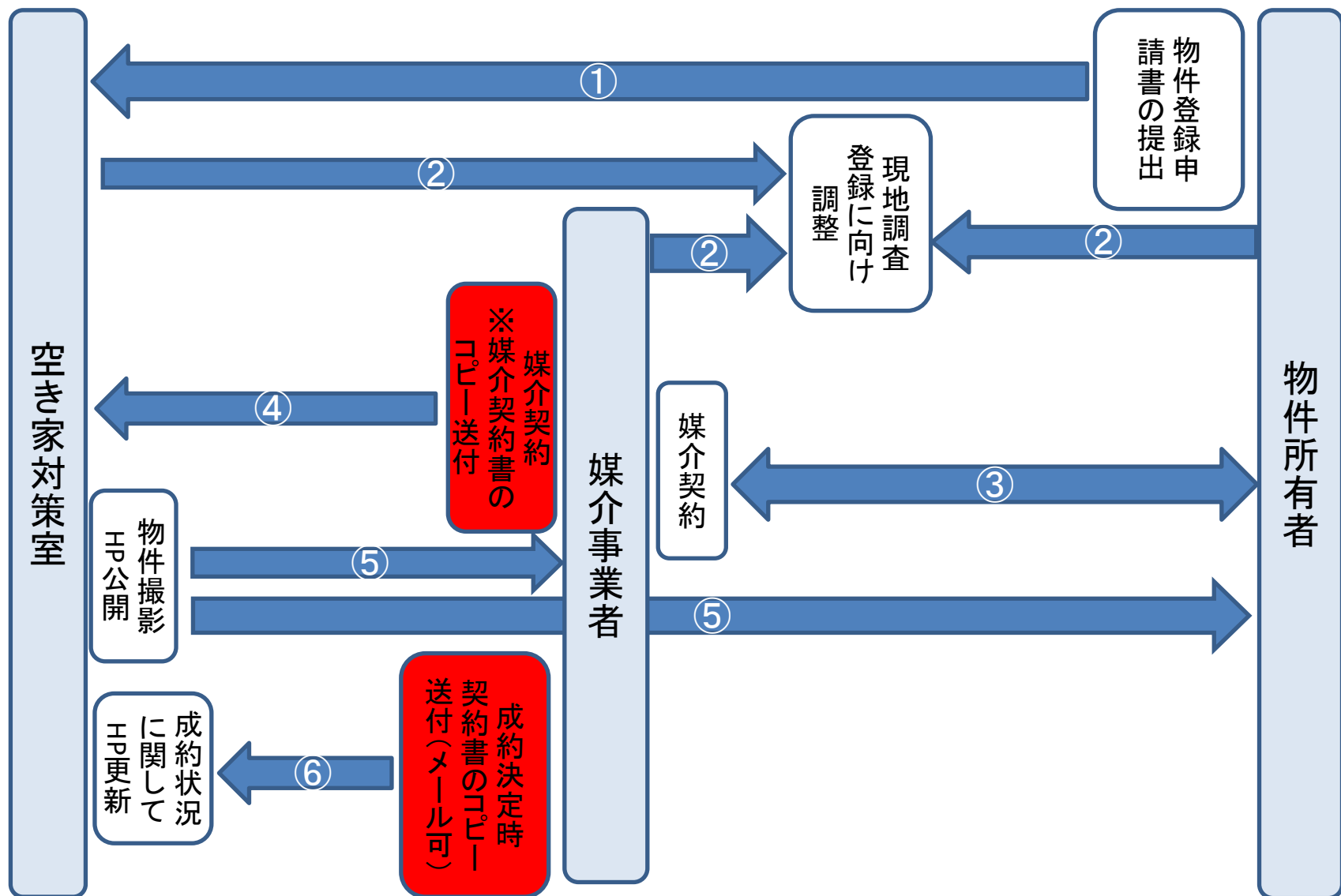
(2) 制度改正点(案)について

○制度の仕組み現状(物件登録～契約後)



(2) 制度改正点(案)について

○制度の仕組み今後(物件登録～契約後)



(2) 制度改正点（案）について

<伊賀市からの改正提案>

1. 空き家バンク物件の事業者（不動産事業者）等による物件購入について
以下の基準を満たした物件に関して可能

条 件

- ①掲載後6か月を経過：空き家バンク取扱い登録事業者のみ
- ②掲載後1年以上経過：事業者の規定は特に設けない

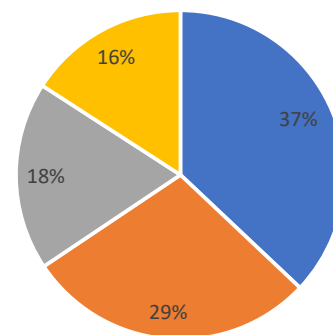
※購入者の制限は原則設けない

公序良俗に反しな目的であれば、転売、転貸
を可とする。

※売主の意向がある場合はその内容を優先する。

※交渉中物件は除く

成約期間（R6.12.25末時点）



■ 3カ月未満 ■ 3～6ヶ月 ■ 7ヶ月～1年 ■ 1年以上

(2) 制度改正点（案）について

2. 空き家バンク登録事業者の新規登録について

令和7年4月以降は市内に事業所などが所在している事業者のみとします。

バンク登録事業者数 21 者

所在地域	数
伊賀市	7
名張市	9
その他	5

3. 賃貸物件の取扱いについて

現在賃貸物件は1件のみとなっているが、毎年数件問い合わせがあり、最終的には売買となっている、賃貸物件の取り扱いについてお断りを頂いたこともあることから、賃貸物件の取扱いについては希望される事業者のみといたします。

(2) 制度改正点（案）について

4. 事業を目的とする空き家バンク物件の購入後の賃貸について

福祉事業者に関しては物件掲載当初から可能としている。

※福祉目的を対象として個々に書類等で確認できる事業者を可としている。

①低所得者向けの住宅確保要配慮者への福祉事業

三重県指定の居住支援法人と協定を結んでいる事業所等に関し認める。

②障害者グループホームへの利用

三重県知事による指定通知書の確認等を行う。

③介護サービスを実施する事業者がグループホームとして購入

伊賀市で介護サービスを実施には市へ届け出る必要があるため、市ホームページの「介護保険サービス事業所等一覧」で確認等を行う。

<事業者数> 2者

<実績戸数> 2戸