

第3次伊賀市空家等対策計画 (最終案)



2026年2月

伊賀市

【目次】

第1章 計画の改定にあたって	1
1 計画の背景	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	2
4 対象区域	2
5 対象建築物	2
第2章 現状及び課題	3
1 第2次計画の進捗及び実績	3
(1) 取組施策の進捗評価	3
(2) 取組施策の実績	4
(3) 推進体制の構築状況	20
2 全国・三重県の空家等の現状と社会情勢の変化	21
(1) 全国の空家等の現状	21
(2) 三重県の空家等の現状	25
(3) 法律改正等の動向	27
3 伊賀市の現状	29
(1) 人口・世帯数の推移	29
(2) 空家等の現状	31
(3) 空家等所有者の意向（アンケート調査）	33
4 伊賀市の空家等対策の課題	37
第3章 計画の基本理念と方針	38
1 基本理念	38
2 基本方針	39
3 計画の体系	40
第4章 空家等対策の取組と推進体制	41
1 取組施策	42
(1) 空き家化の抑制・予防【基本方針1】	42
(2) 空家等の活用・流通促進【基本方針2】	45
(3) 空家等の適正管理の対策【基本方針3】	49
(4) 古民家等の再生活用に基づく地域の活性化【基本方針4】	55
2 推進体制	57
(1) 空家等対策の推進体制	57
(2) 協議会の設置	58
参考資料	59
1 伊賀市空家等対策協議会	59
(1) 伊賀市空家等対策協議会委員名簿	59
2 実績に関する資料	63
(1) 主な講演・発表先	63
(2) 主な視察受入団体（国・都道府県・市町村のみ記載）	63
3 資料	64
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	64
(2) 伊賀市空家等の適正管理に関する条例	73

第1章 計画の改定にあたって

1 計画の背景

全国的に少子高齢化による人口減少や都市部への人口集中の進展に伴い、地方に空家等が増加すると共に、適切に管理がされていないことで荒廃が進んだ空家等が周囲の生活環境に大きく影響を及ぼしています。このような状況に対応すべく国では「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「空家法」という）が施行され、空家等対策が推進されてきましたが、空家等の増加や適切に管理されない空家等は増加の一途をたどっていることから、2023（令和5）年12月には改正空家法が施行されました。この改正においては空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を柱に総合的に対策を強化することで空家等対策の充実が行われました。

本市においては2013（平成25）年4月に条例を制定し、空家等の適正な管理を促しておりましたが様々な要因により改善されないことから、2016（平成28）年5月に空家法に基づき、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することを目的に「伊賀市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という）を策定しその後それを踏襲しつつ2021（令和3）年度から「第2次伊賀市空き家対策計画」（以下「第2次計画」という）の策定を行い空家等対策に取り組むための重点目標を設定した上で空家等対策に特化した「室」を設けることで積極的に対策を推進しつつ、本市の空家等対策の3本柱である「流通」「管理」「再生」の充実に努めてきました。

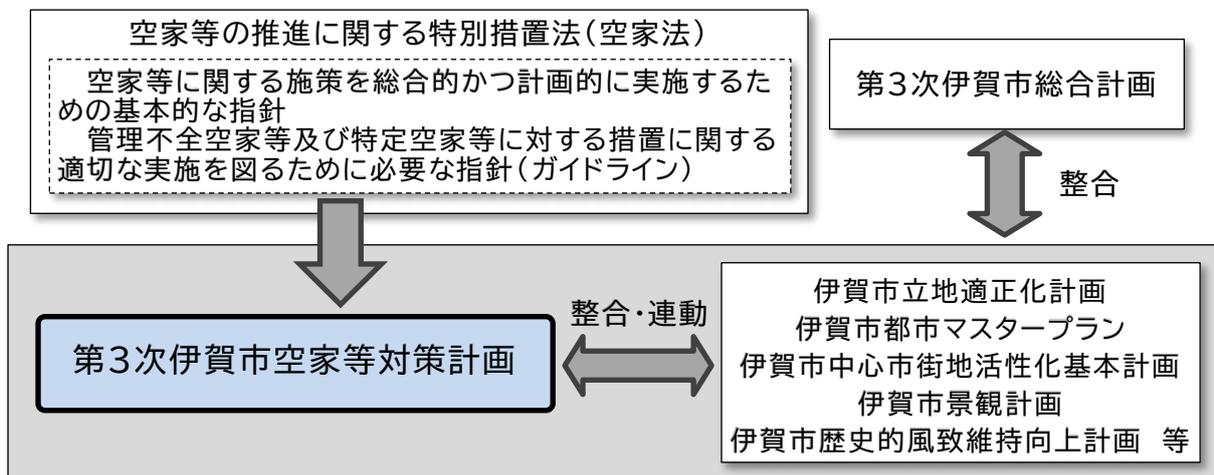
特に本市の施策の中では、再生の1つである「古民家等再生活用事業」が先進事例として、国をはじめ行政各種団体の視察を受け入れており大変高い評価を得ています。

このように、積極的に空家等対策に取り組んでいるものの、空家等は増加し続けており今後も増える見込みの中では、空家等問題が一層深刻となることが懸念されます。

これらのことから、改正空家法の内容も踏まえつつ深刻化する空家等問題に対応するため第3次伊賀市空家等対策計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

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



3 計画の期間

本計画は、計画期間を「2026(令和8)年度から2030(令和12)年度までの5年間」とします。
 なお、社会経済情勢や関連する制度の見直しなど、地域の状況が大きく変化した場合には、計画期間中においても必要な見直しを行うものとします。



4 対象区域

空家等は、広く市域に分布することが想定されることから、本計画が対象とする地区は市域全域とします。

5 対象建築物

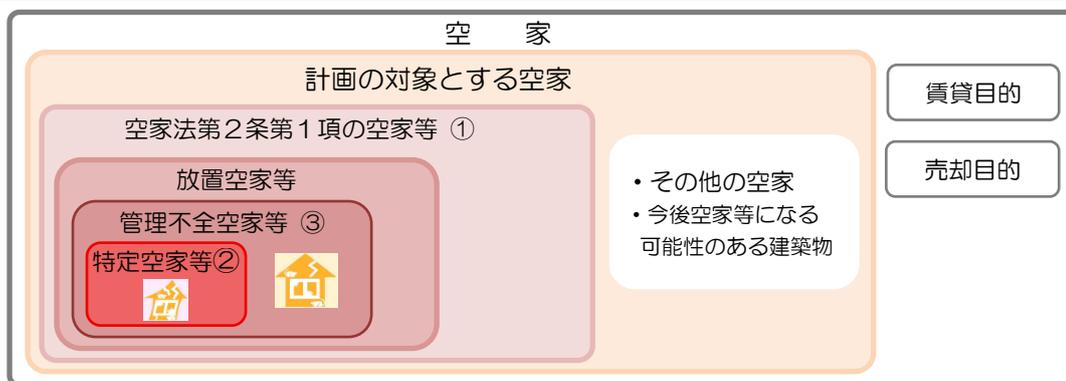
原則として、対象とする建築物は空家法第2条第1項に規定されている「空家等」とします。

<法令>

①空家法2条 第1項
 「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ものを含む。）をいう。
 ※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(令和5年12月13日付 号外総務省、国土交通省告示第3号)において、「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。」

②空家法2条 第2項
 「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、適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

③空家法第13条 第1項
 「管理不全空家等」とは
 空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等をいう。



「空家等」と「空き家」の使い分け
 「空家等」、「空家」:空家法を踏まえて使用する場合は、「空家等」、「空家」と表記します。
 「空き家」:名詞として使用する場合、あるいは既存統計や制度等に用いられるものを引用する場合に使用します。

第2章 現状及び課題

1 第2次計画の進捗及び実績

(1) 取組施策の進捗評価

第2次計画で設定された空家等対策計画の体系における事業は、概ね達成することができました。

重点目標・施策においては、伊賀流空き家バンク制度の充実、魅力創出においてブラッシュアップを繰り返すことにより、利用される方の利便性等の向上や発信力の強化に努めました。しかしながら、重点目標・施策の2-3においては進捗率 50%となっており、伊賀流空き家バンクは制度の大きな見直し等も含め、更なる充実にむけた取り組みが必要であります。

また、古民家等再生活用事業においては、全国に先駆けた取組を行っていますが、新たな事業や事業者の創出に至っていないことから制度の充実や見直しを行う必要があります。

以上を踏まえ、第3次計画においても前計画を踏襲しつつ積極的に空家等対策の取組を推進し、今回の評価において進捗率の低い事業に関しては重点的に取り組む必要があります。

第2次伊賀市空き家対策計画取組進捗状況		総事業数	評価点累計	進捗率
		84	203	81%

計画の体系			事業数	評価点 (数値化後)	施策 進捗率
重点目標・施策	1 推進体制の維持と連携強化	1 推進体制の維持と連携強化	5	13	87%
	2 「伊賀流空き家バンク制度」の充実	2 「伊賀流空き家バンク制度」の魅力創出	5	15	100%
		3 新たな「伊賀流空き家バンク制度」の創造	2	3	50%
	3 古民家等再生活用事業の推進	4 継続的なまちづくりの推進	4	8	67%
基本目標・施策	1 空き家化の予防	1 意識の涵養と理解増進	1	3	100%
		2 空き家の発生抑制	14	36	86%
	2 空き家の適正管理の促進と実態把握	3 空き家の実態把握の実施	6	10	56%
		4 空き家の管理支援の継続	7	19	90%
	3 空き家の活用によるまちづくりの推進	5 空き家の利活用の推進	11	24	73%
		6 空き家の跡地の有効活用	2	5	83%
	4 空き家を活用した地域の活性化	7 地域へのサポートの充実	8	20	83%
	5 移住・定住の促進	8 移住・転住・交流の促進	7	15	71%
		9 お試し移住環境の整備	2	6	100%
	6 特定空家等への措置	10 特定空家等に対する措置	10	26	87%

※進捗率 = 「評価点」 ÷ (事業数 × 3点)

(2) 取組施策の実績

①伊賀流空き家バンクの実績

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は総務省の「空家等対策に関する実態調査 結果報告書」から空き家バンクを運営している約半数の自治体が物件の確保に苦勞している状況がうかがえる中、2016（平成 28）年の開設以来毎年運用面における改善を行い伊賀市独自のサービスや制度を取り入れ、制度の周知などを行うことで全国の空き家バンクとの差別化を図り登録物件の増加に努めました。

また、成約件数の増加から、報道機関に記事として取り上げられたことで、さらに認知度が上がったことが要因であると考えられます。

物件登録数は、2025（令和 7）年 3 月末で 581 件です。制度開始以来平均して約 65 件/年の登録があります。

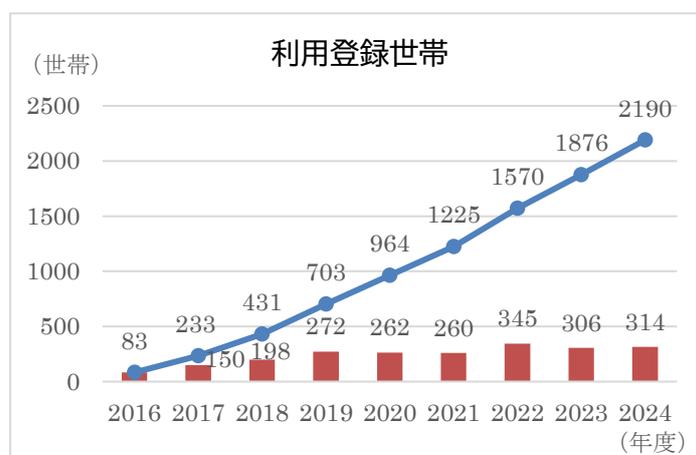


2)移住（転住）利用者の推移

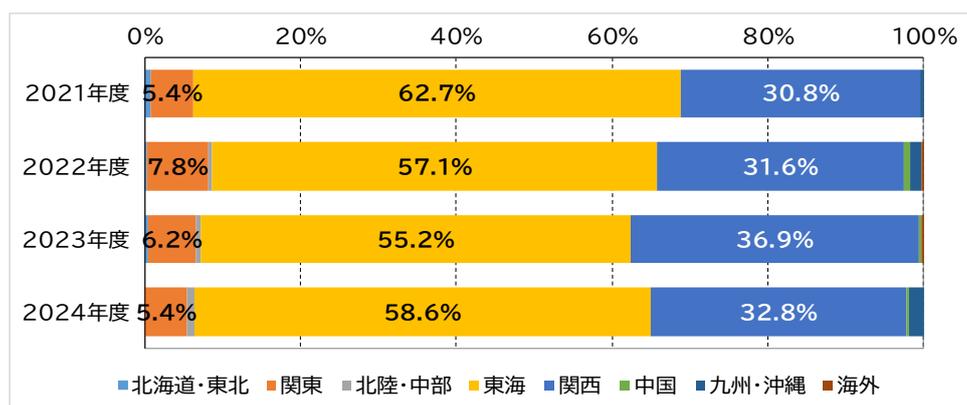
伊賀流空き家バンクへの利用登録者の推移は、順調に増えており 2025（令和 7）年 3 月末時点で、海外居住者も含め延べ 2,190 世帯の登録があります。制度開始以来平均して約 240 世帯/年の登録があります。

増加の要因として、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考えられます。例えば、物件情報誌の発行（現在は物件情報誌でなく、リアルタイムで情報発信を行うため伊賀流空き家バンク独自のホームページで公開中）や、不動産事業者（媒介事業者）及び他の職能団体との官民連携した取組による様々なサポートの実現など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が成果に繋がったことなどが考えられます。

また、伊賀流空き家バンクは、本市と媒介事業者が連携して運営することにより内覧（平日、土日不問）から交渉そして契約まで利用登録者が利用しやすい環境を構築してきました。これは、自治体運営の空き家バンクの利用における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ない中で手放されるといったイメージがあり、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。

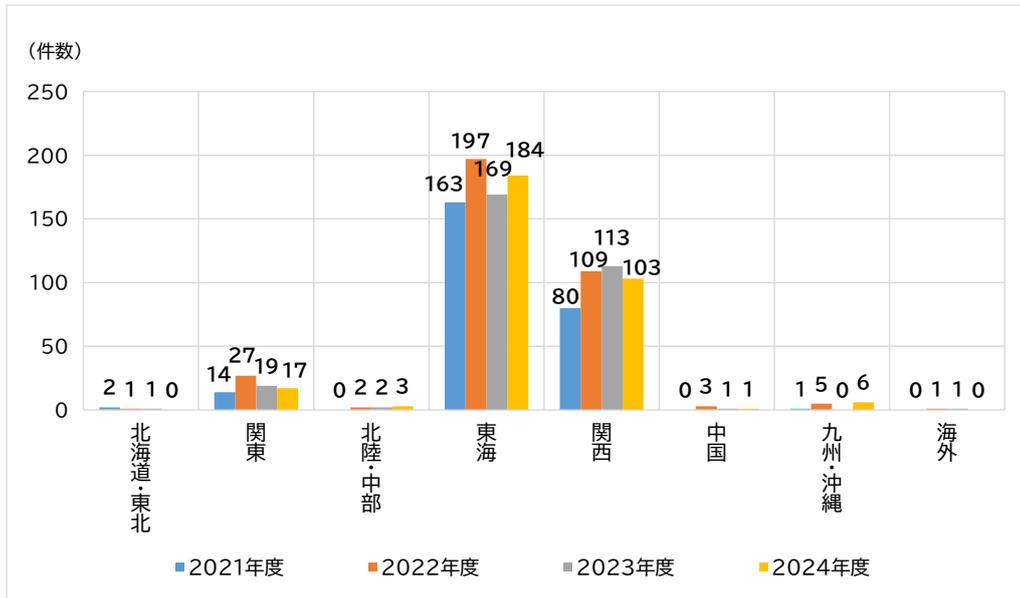


居住地域別の利用登録者の割合



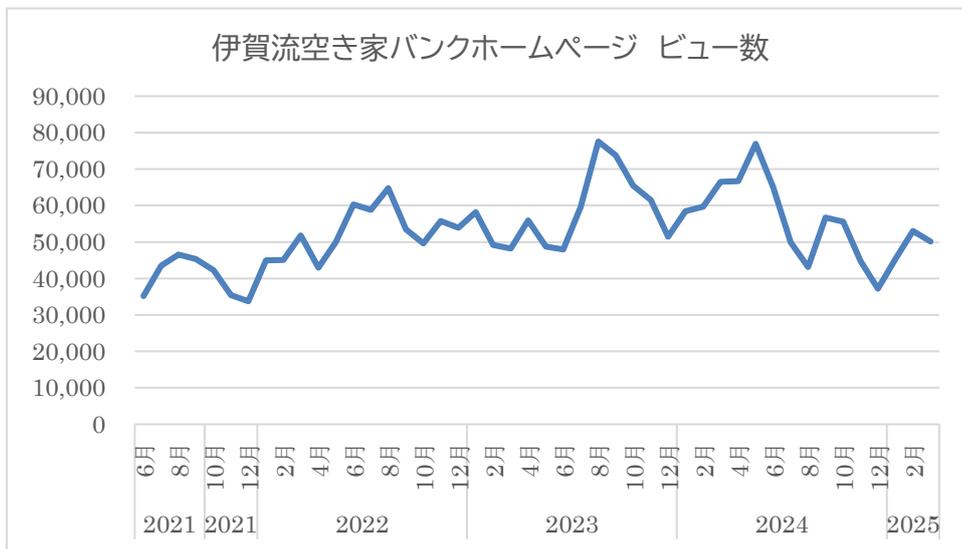
居住地	利用登録者数（件数）				割合（％）			
	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
北海道・東北	2	1	1	0	0.8%	0.3%	0.3%	0.0%
関東	14	27	19	17	5.4%	7.8%	6.2%	5.4%
北陸・中部	0	2	2	3	0.0%	0.6%	0.7%	1.0%
東海	163	197	169	184	62.7%	57.1%	55.2%	58.6%
関西	80	109	113	103	30.8%	31.6%	36.9%	32.8%
中国	0	3	1	1	0.0%	0.9%	0.3%	0.3%
九州・沖縄	1	5	0	6	0.4%	1.4%	0.0%	1.9%
海外	0	1	1	0	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%
合計	260	345	306	314	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

居住地域別の利用登録者数の推移



3) ホームページアクセス数

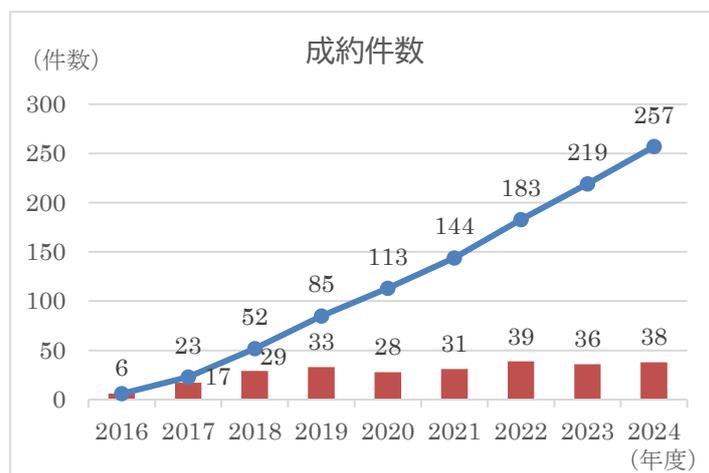
伊賀流空き家バンクの利用登録者は、遠方に居住している人が多く、気になる複数の物件を内覧することが難しい場合もあります。そこで伊賀流空き家バンクのホームページでは、利用者の利便性向上にむけ物件情報の新たな発信手法として 360 度カメラや YouTube 動画による物件案内を行っており、事前に物件のバーチャル内覧を行うことで写真だけでは確認することが難しい物件の良いところ、悪いところを具体的に確認することができるように改善しました。このバーチャル内覧は気軽に物件を確認できると高い評価を得ています。



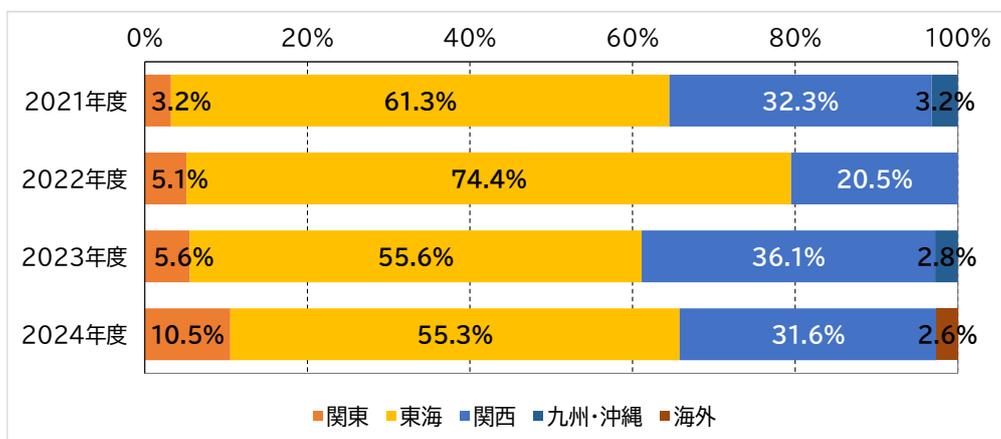
4)成約件数の推移

成約件数は伊賀流空き家バンク利用登録者の増加に伴って、年々増加傾向にあり、2025（令和7）年3月末現在では、成約件数は257件です。制度開始以来平均して約30件/年の成約があります。

※「4)成約件数の推移」では、成約された利用登録者＝購入者と表記

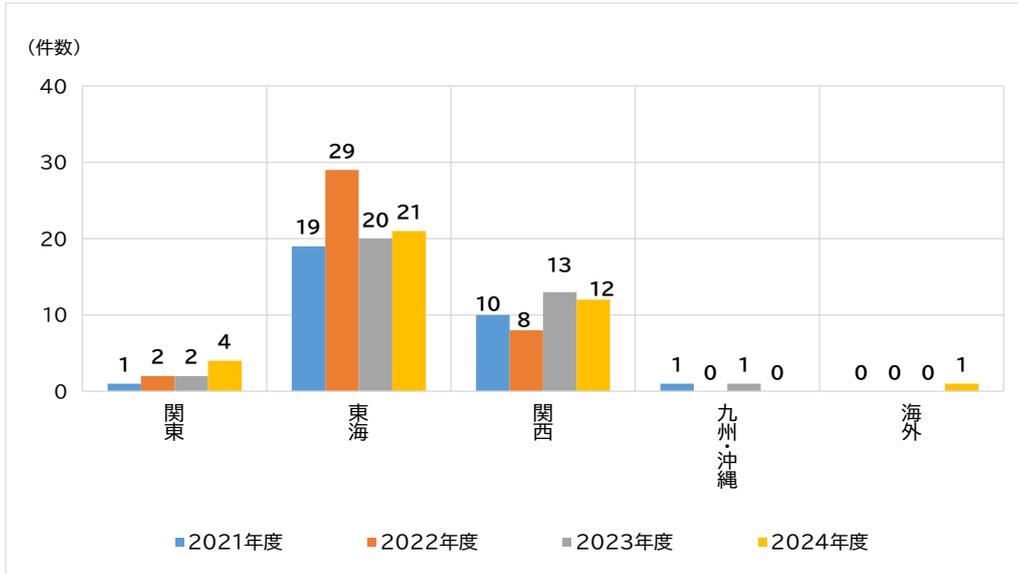


居住地域別の購入者の割合



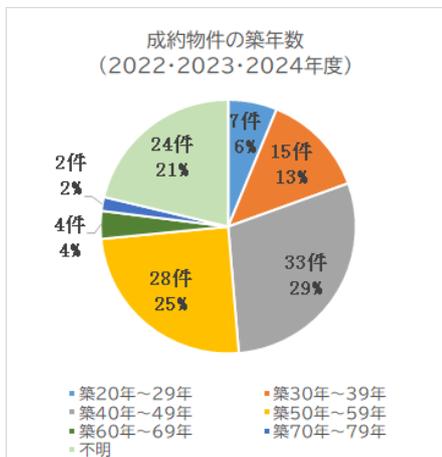
居住地	購入者数（件数）				割合（％）			
	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
関東	1	2	2	4	3.2%	5.1%	5.6%	10.5%
東海	19	29	20	21	61.3%	74.4%	55.6%	55.3%
関西	10	8	13	12	32.3%	20.5%	36.1%	31.6%
九州・沖縄	1	0	1	0	3.2%	0.0%	2.8%	0.0%
海外	0	0	0	1	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%
合計	31	39	36	38	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

居住地域別の購入者の推移

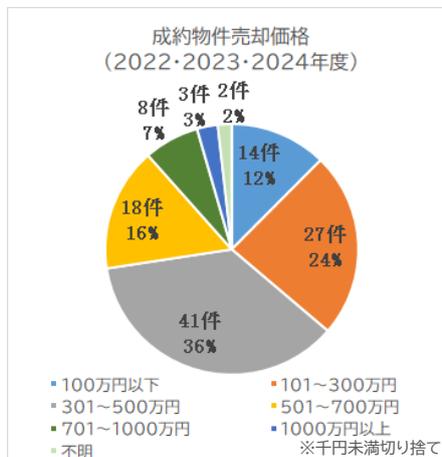


購入者の年代

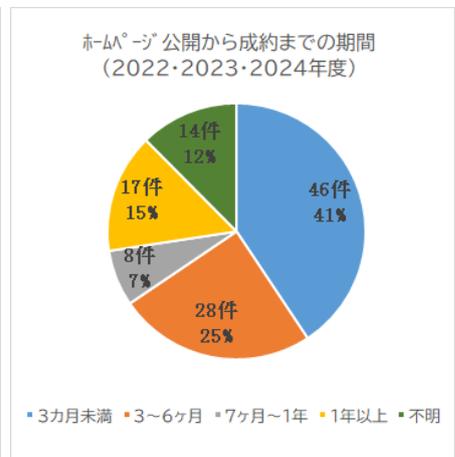
購入者年代	購入者（内 伊賀市居住の購入者）							
	2021年度		2022年度		2023年度		2024年度	
10代	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
20代	1	(1)	1	(0)	3	(2)	1	(1)
30代	7	(5)	7	(5)	4	(2)	7	(5)
40代	4	(3)	9	(4)	10	(2)	5	(4)
50代	8	(2)	13	(6)	6	(2)	9	(3)
60代	6	(2)	6	(1)	7	(2)	8	(0)
70代	2	(0)	3	(2)	4	(2)	1	(0)
80代～	1	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
事業所、不明	2	(2)	0	(0)	2	(0)	7	(4)
計	31	(15)	39	(18)	36	(12)	38	(17)



- 平均築年数 46年
- 築年数が最も浅い物件 25年
- 築年数が最も古い物件 138年



- 平均価格 402万円
- 300万円以下での売却 36% (41件)



- 6ヶ月以内に成約に至る物件 65% (74件)
- 1年以内に成約に至る物件 73% (82件)

5)伊賀流空き家バンク制度の変更

伊賀流空き家バンク制度において利用者や登録者の利便性向上及び職員の業務改善を目的に第2次計画期間中に「伊賀市空き家バンク制度に関する要綱」の改正を行いました。

【2022（令和4）年6月9日改正】

伊賀流空き家バンク物件の購入等は居住（居住兼店舗）目的のみだったものを改正により居住目的以外に店舗・事務所・社宅などでの利用も可能とした。

【2023（令和5）年4月1日改正】

伊賀流空き家バンク利用者の登録申請のオンライン化と共に、制度の運用を見直し、市で行っていた物件内覧業務から契約までを一貫して媒介事業者が行うことに変更した。

伊賀市が先行して行っていた「空き家バンク物件に付随する農地の1平方メートルからの取得可能」について、農地法の改正により2023（令和5）年4月1日から農地の権利取得時に求められていた下限面積要件が撤廃されたことに伴い制度を廃止した。

【2024（令和6）年4月1日改正】

伊賀流空き家バンクへの物件登録・変更・抹消や利用者登録の変更・抹消等すべての登録申請をオンライン化し24時間受付可能とした。

【2024（令和6）年10月1日改正】

伊賀流空き家バンクでの購入物件に関しては、居住を目的とした利用者のみに限っており貸付目的の場合は利用不可としていましたが、福祉利用の目的に限り、物件購入後の貸付利用を可能にした。

【2025（令和7）年4月1日改正】

改正により、所有者の同意を得られた物件で、次の場合に限り使用目的（解体等を行い活用）を問わず購入可能に変更した。

①物件公開日から6カ月を経過しても売買の成立しない物件については、空き家バンク媒介事業者に限り購入が可能に変更した。

②物件公開日から1年を経過しても売買の成立しない物件については、使用目的を問わず誰もが購入が可能に変更した。

ただし、①②のいずれの場合も、購入者は必ず、空家等を適正に管理し、地域の活性化や、生活環境の安全安心の確保を行い、地域住民と協調しながら良好な関係を築くことを求めている。

②空家等対策の補助金交付実績

空家等の流通や活用、解体を促進するため、国や県の補助金を利用し、所有者等へ補助金の交付を行いました。

1)除却事業補助金

【除却】空家等除却費補助金

特定空家等と市が認定した建築物で解体除却の行政指導を受けている方が所有する特定空家等を解体する場合に、解体費用の一部を補助。

【除却】空家再生等推進事業補助金（跡地活用除却工事）

跡地を地域の活性化に資するため、市内の空家等を解体除去し、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を行う費用の一部を補助。

除却事業補助金の実績

年 度	【除却】空家等除却費	【除却】空家再生等推進事業 (跡地活用除却工事)
2016(平成28)年度	6	0
2017(平成29)年度	8	0
2018(平成30)年度	12	0
2019(令和元)年度	10	0
2020(令和2)年度	13	2
2021(令和3)年度	9	1
2022(令和4)年度	8	1
2023(令和5)年度	9	0
2024(令和6)年度	7	0
計	82	4

※補助金の名称や補助内容等は、実施年度によって異なる場合があります。

補助金交付要綱の名称が異なるが同質の補助金を交付している場合は、最初に公布した補助金要綱名称で集計しています。

2)活用事業補助金

【活用】移住促進のための空き家リノベーション支援事業費補助金 等

県外又は市外からの移住を促進するため、空家等物件購入者に対して、住宅診断費用（年度によって対象外）及びリフォーム又はリノベーション工事等の費用の一部を補助。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年度もあり。

【活用】空家再生等推進事業補助金（空家等再生工事）

居住環境の改善及び地域の活性化に資するため、市内の空家等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設又は文化施設等の用に供するために行う空家等を増築し、又は改修する工事を行う費用の一部を補助。耐震基準を満たす必要あり。

【活用】空家再生等推進事業補助金（古民家等再生工事）

伊賀市古民家等再生活用指針に定める古民家等の改修工事を行う費用の一部を補助。耐震基準を満たす必要あり。

活用事業補助金の実績

年 度	【活用】リフォーム リノベーション	【活用】空家再生等推進事業 (空家等再生工事)	【活用】空家再生等推進事業 (古民家等再生工事)
2016(平成28)年度	0	0	—
2017(平成29)年度	0	0	—
2018(平成30)年度	5	1	—
2019(令和元)年度	0	0	0
2020(令和2)年度	5	1	2
2021(令和3)年度	1	0	0
2022(令和4)年度	0	0	0
2023(令和5)年度	0	0	1
2024(令和6)年度	—	0	0
計	11	2	3

※補助金の名称や補助内容等は、実施年度によって異なる場合があります。

補助金交付要綱の名称が異なるが同質の補助金を交付している場合は、最初に公布した補助金要綱名称で集計しています。

3)促進事業等補助金

【促進】空き家バンク活用促進事業補助金 等

利活用及び流通、撤去を促進するため、空家等の家財道具等の処分費用の一部を補助。

【促進】移住促進空き家テレワーク等設備整備支援事業補助金 等

市外からの移住を促進するため、市内の空家等でリモートワークなど行うための機器を購入し、又はLAN設備等工事などの住宅の改修する工事等を行う費用の一部を補助。

促進事業等補助金の実績

年 度	【促進】家財処分	【促進】テレワーク
2016(平成28)年度	—	—
2017(平成29)年度	0	—
2018(平成30)年度	4	—
2019(令和元)年度	4	—
2020(令和2)年度	6	6
2021(令和3)年度	5	—
2022(令和4)年度	6	0
2023(令和5)年度	—	0
2024(令和6)年度	—	—
計	25	6

※補助金の名称や補助内容等は、実施年度によって異なる場合があります。
補助金交付要綱の名称が異なるが同質の補助金を交付している場合は、最初に公布した補助金要綱名称で集計しています。

4)行政代執行及び財産管理人選任

空家等の発生又は周辺等へ悪影響を及ぼしている空家等に関して周辺の地域住民や通行人等の通報を受け、空家法並びに条例、規則に基づき調査を行い、建築物等の状態により特定空家等と判定したうえで、周辺環境への影響を判定し優先順位をつけて行政代執行を行いました。また代執行後の跡地で活用見込みがあるものについては、財産管理人を選任し跡地の処分や必要経費の回収を行いました。

行政代執行及び財産管理人選任の実績

年 度	代執行宣言日	代執行の方式	場 所	跡地の財産管理人選任状況 活用状況	跡地の財産管理人選任状況 管理人種類	跡地処分済
2018(平成30)	H30.8.20	略式	柘植			
2020(令和2)	R2.11.20	略式	柏尾			
2021(令和3)	R4.1.24	略式	上野車坂町	○	相続財産管理人	
2022(令和4)	R4.10.18	略式	緑ヶ丘南町	○	相続財産管理人	処分済
2022(令和4)	R5.1.19	略式	上野寺町	○	不在者財産管理人	処分済
2023(令和5)	R5.12.21	略式	佐那具町	○	相続財産清算人	
2024(令和6)	R6.11.5	行政	八幡町			

5)視察等受入数

第1次計画最終年度及び第2次計画期間中の視察の受入件数は49件で、内訳としては国県15件、市町村30件、大学1件、民間3件となっています。

また、NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町への視察受入数は28件で、内訳としては国県13件、市町村9件、大学1件、民間5件となっています。

視察等受入数の実績

年 度	国・県	市町村	大学	民間	合計
2020(令和2)年度	4	3	1	2	10
2021(令和3)年度	1	3	0	0	4
2022(令和4)年度	4	11	0	0	15
2023(令和5)年度	5	10	0	1	16
2024(令和6)年度	1	3	0	0	4
計	15	30	1	3	49

NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町への視察受入数の実績

年 度	国県	市町村	大学	民間	合計
2020(令和2)年度	0	0	0	0	0
2021(令和3)年度	2	1	1	1	5
2022(令和4)年度	2	1	0	0	3
2023(令和5)年度	4	6	0	3	13
2024(令和6)年度	5	1	0	1	7
計	13	9	1	5	28

※本市視察受入数の再掲含む

6)講演・発表・出前講座依頼数

第1次計画最終年度及び第2次計画期間中に、本市の空家等対策の取組について、外部から依頼のあった講演や国・県などから依頼のあった先進地報告等本市の取組の発表の回数は9回で、市内の住民自治協議会等から出前講座の依頼は16回となっています。

講演・発表・出前講座依頼数の実績

年 度	講演・発表	出前講座	合計
2020(令和2)年度	2	1	3
2021(令和3)年度	1	1	2
2022(令和4)年度	1	3	4
2023(令和5)年度	3	7	10
2024(令和6)年度	2	4	6
計	9	16	25

③空家再生等推進事業の実績

第1次計画、第2次計画では、空家等を再生又は除却しようとする地域や団体、事業者、移住者などへの支援制度として「空家再生等推進事業」に取り組んできました。これまで空家等再生工事が2件、跡地活用除却工事が4件となっています。

1)空家等再生工事事例

空家再生等推進事業の実績として空家等再生の事例を紹介します。

【石川地域】空家等再生（伊賀流忍者道場・体験宿泊施設）

移住に際して、前家主から「地域の皆さんの交流の場となるような活用を行ってほしい」との願いを受け、また、「伊賀発祥の忍術道場を開き、あわせて農家民泊を行うことで、日本遺産である伊賀の農山村の生活も体感してほしい」との思いから、空家等の再生・リフォームを実施しました。



敷地内にある農業倉庫を畳24畳敷の武術道場に改築。

槍・薙刀・六尺棒・杖・刀・半棒等各種武器も収納し、サンドバック・手裏剣打場も設置し、ここにくれば総合的に稽古できるようにしており、大阪・京都・滋賀・伊賀からも熱心に生徒達が学びに来ています。

もともと伊賀の阿山地域は甲賀との県境に位置し、「甲伊一國」と言われるように、古来より甲賀とは仲が良く、婚姻関係も多数あり、忍術を含めた交流も盛んだったと思われます。

このような歴史的背景から「甲賀・伊賀共にこの地域で育まれた伝統武術を学べる場所にしたい」との思いから、民泊名を「産土（うぶすな）武芸道場」と命名し、三重県への申請を済ませ、2019（平成31年）2月22日（忍者の日）に民泊をスタートさせています。



2階6,8畳二部屋、1階6畳一部屋、計7名が宿泊できるように補助金を活用し、エコキュートを設置し、畳・内装を整備し、井戸周辺施設も修繕しました。

豊富な井戸水が活用できるようになり、農作物への散水に活用、その野菜を朝食として民泊に提供しています。

また、薪ストーブも補助金で設置し、現在では石川区内の山の倒木や道修繕、伐採して処分困っている赤松などを頂いて薪ストーブや新しく設置した五右衛門風呂に活用し、少しは山の保全にも貢献しています。

【丸柱地域】空家等再生（里山かがく学院）

丸柱地区の空家等を利用して里山と人ともう一度つなく
他にない体験施設として再生しました！

子どもたちの独創性は、自然の中で伸びます。伊賀市丸柱の里山で、都会ではできない体験教室を開催しており、発想の豊かさは幼年期に経験したモノづくり・コトづくりに根差して、学校の授業では触れることのできない学びを提供しています。

各種学校の校外学習として、あるいは企業や行政において、「社会貢献活動」をお考えであれば、およそ16haの里山を利用したプログラムをご提案します。

空き家再生前の写真



再生後の写真



これまでの活動



2020年 稲刈り体験



豚汁サイコ〜



2021年 稲のお花見と兵糧丸作り



夏の思い出・田舎体験



2021年 こじょうウツネの面づくり



2022年 ザ忍者キャンプ〜防災キャンプ〜 忍術を防災に活かす



2022年 ハロウィンジャンボかぼちゃ収穫とランタン作り 2022年 里山散策としめ縄づくり

2)跡地活用工事事例

空家再生等推進事業の実績として跡地活用の事例を紹介します。

【上野忍町地内】跡地活用（空家等解体及び駐車場等整備事業）※申請は2件分

敷地内の家屋は2件続きの長屋となっており、いずれも居住者が不在となって以降、活用されることがないまま老朽化し、近隣住民や道路に影響を及ぼしかねない状況でした。

そのため、空家等を解体し、跡地は地域住民や観光客など、だれでも無料で利用できる駐車場として整備しました。

整備前の写真



整備後の写真



【中馬野地内】跡地活用（空家等解体及び駐車場等整備事業）

地区内にある空家等は長年活用されず老朽化が進んでおり、区で活用してほしいと所有者から無償譲渡（寄附）されました。

老朽化した空家等の解体を行い、跡地には地域住民や来訪者が利用できる駐車場とポケットパークを整備しました。

整備前の写真



整備後の写真



【菖蒲池地内】跡地活用（空家等解体及び駐車場等整備事業）

昭和初期に建設された空家等は老朽化が進み倒壊の恐れがあり、周辺の区民の通行及び通学にも支障をきたしていました。

そのため、倒壊の恐れがある建築物を解体し、跡地は公共駐車場として整備することにより、来訪者が気軽に車を停めることができるようになりました。

整備前の写真



整備後の写真



④古民家等再生活用事業の実績【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

本市では2019（平成31）年3月に本市を含め(株)NOTE、(一社)ノオト、西日本旅客鉄道株式会社の4者で連携協定を締結し古民家等再生活用事業に取り組んでいます。

この連携協定では、協定を締結した各当事者の特性を生かしつつ、それぞれの知見やネットワークを活用し、歴史的資源を活かした地域活性及び観光振興を目的に事業を推進しています。

この事業では空家等対策の側面と併せて、地域活性化及び観光まちづくり、歴史的建造物の保存活用等の多様な側面を包含した事業となっていることから、先進事例として国や各種行政団体等多数の視察等を受けており空家等策において注目を浴びている事業となっています。

2)整備の状況

第1期事業においては市所有の国の有形登録文化財である栄楽館を改修してフロント及びレストラン、客室3室を備えたKANMURI棟の整備を行いました。併せてKOURAI棟、MITAKE棟の2棟を改修したことにより客室合計10室の整備を行い、まち全体がホテルになる分散型ホテルの運営を順次開始しました。

また、2023（令和5）年度からは第2期事業として2024（令和6）年3月にNOMATSU棟、2024（令和6）年8月にNOZAKI棟の整備を行い2025（令和7）年3月末時点で5棟14室及びレストランが稼働しています。

更に第3期事業として1棟整備中であり更なる発展に向け事業を推進しています。



NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町 整備状況



第2期事業 NOMATSU 棟



第2期事業 NOZAKI 棟

(3) 推進体制の構築状況

第1次、第2次計画において推進体制の構築を行い 12 団体の職能団体と包括連携協定を締結し、空家等の流通促進、歴史的資源を活用した観光まちづくりの推進など、官民連携した取組が推進できました。

また、2023（令和5）年の改正空家法において新たに設けられた空家等管理活用支援法人制度を活用し、2団体の認定を行い官民連携した空家等対策の取組を推進しました。

●伊賀市空家等対策推進包括連携協定 H28. 8. 30調印



伊賀市と関係7団体が包括連携協定を締結

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

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

●伊賀市への移住・定住の推進に向けた包括連携協定 H30. 8. 9調印



伊賀市と関係2団体が包括連携協定を締結

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

(独)住宅金融支援機構東海支店 (一社)三重県建築士事務所協会

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



伊賀市と関係3団体が業務連携に関する協定を締結

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

西日本旅客鉄道株式会社創造本部 (一社)ノオト (株)NOTE

協定締結団体と主な業務協定の内容

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



●空家等管理活用支援法人の指定

2023（令和5）年に改正された空家法において、「空家等管理活用支援法人制度」が新たに創設されました。この制度は、民間法人が公的な立場から活動しやすい環境を整備し、市の補完的役割を果たすことを目的としています。

本市は三重県内で初めて空家等管理活用支援法人を指定し、現在2団体指定しています。



一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会
2024(令和6)年8月22日指定



一般社団法人三重県建築士事務所協会
2024(令和6)年11月11日指定

2 全国・三重県の空家等の現状と社会情勢の変化

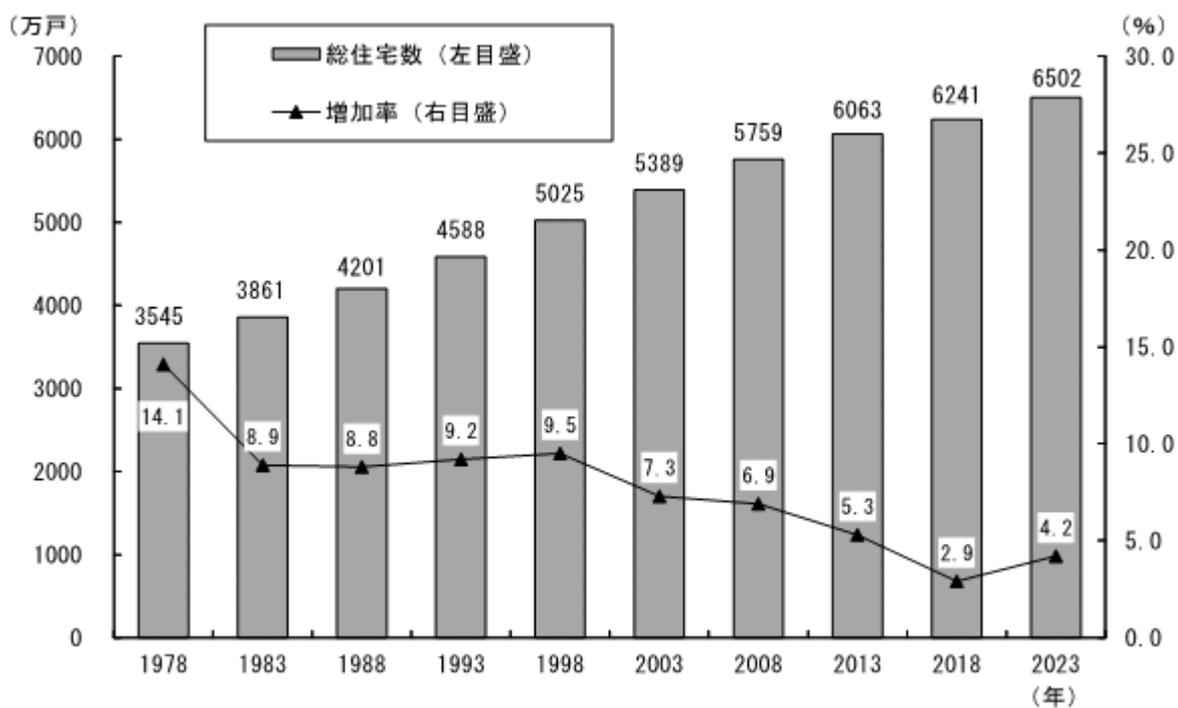
(1) 全国の空家等の現状

ここでは、利用用途が住居系建築物についての現状をお示しします。

①総住宅数

2023（令和5）年10月1日現在における我が国の総住宅数は6502万戸と、2018（平成30）年と比べ、4.2%（261万戸）の増加となっています。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となっています。

総住宅数及び増加率の推移—全国（1978年～2023年）



注) 単位未満を含む数値で計算しているため、表章数値による計算とは一致しない場合がある（以下同様）。

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（確報集計）結果

総住宅数を都道府県別にみると、東京都が820万戸と最も多く、次いで大阪府が493万戸、神奈川県が477万戸などとなっています。

また、2018（平成30）年からの総住宅数の増加率を都道府県別にみると、沖縄県が7.2%と最も高く、次いで東京都が6.9%、神奈川県及び滋賀県が5.9%などとなっています。三重県は2.3%となっており、全国平均の4.2%を下回っています。

総住宅数及び増減率－全国、都道府県（2018年、2023年）

都道府県	総住宅数（万戸）		増減率（%）	都道府県	総住宅数（万戸）		増減率（%）
	2023年	2018年			2023年	2018年	
北海道	289	281	2.9	京都府	137	134	2.4
青森県	59	59	-0.2	大阪府	493	468	5.3
岩手県	58	58	0.1	兵庫県	280	268	4.3
宮城県	113	109	3.7	奈良県	64	62	3.5
秋田県	44	45	-1.1	和歌山県	50	49	2.5
山形県	46	45	1.4	鳥取県	26	26	2.2
福島県	86	86	0.0	島根県	32	31	1.8
茨城県	139	133	4.7	岡山県	96	92	4.4
栃木県	97	93	4.7	広島県	146	143	2.3
群馬県	97	95	1.9	山口県	73	72	0.8
埼玉県	355	338	4.9	徳島県	39	38	2.3
千葉県	319	303	5.3	香川県	49	49	1.1
東京都	820	767	6.9	愛媛県	74	71	3.2
神奈川県	477	450	5.9	高知県	39	39	-1.0
新潟県	102	99	2.1	福岡県	270	258	4.7
富山県	47	45	4.7	佐賀県	37	35	4.3
石川県	55	54	3.5	長崎県	65	66	-0.7
福井県	34	33	4.6	熊本県	85	81	4.4
山梨県	43	42	1.1	大分県	60	58	3.6
長野県	104	101	3.0	宮崎県	56	55	2.0
岐阜県	92	89	3.3	鹿児島県	90	88	2.3
静岡県	177	171	3.5	沖縄県	70	65	7.2
愛知県	366	348	5.1				
三重県	87	85	2.3	全国	6502	6241	4.2
滋賀県	66	63	5.9				

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（確報集計）結果

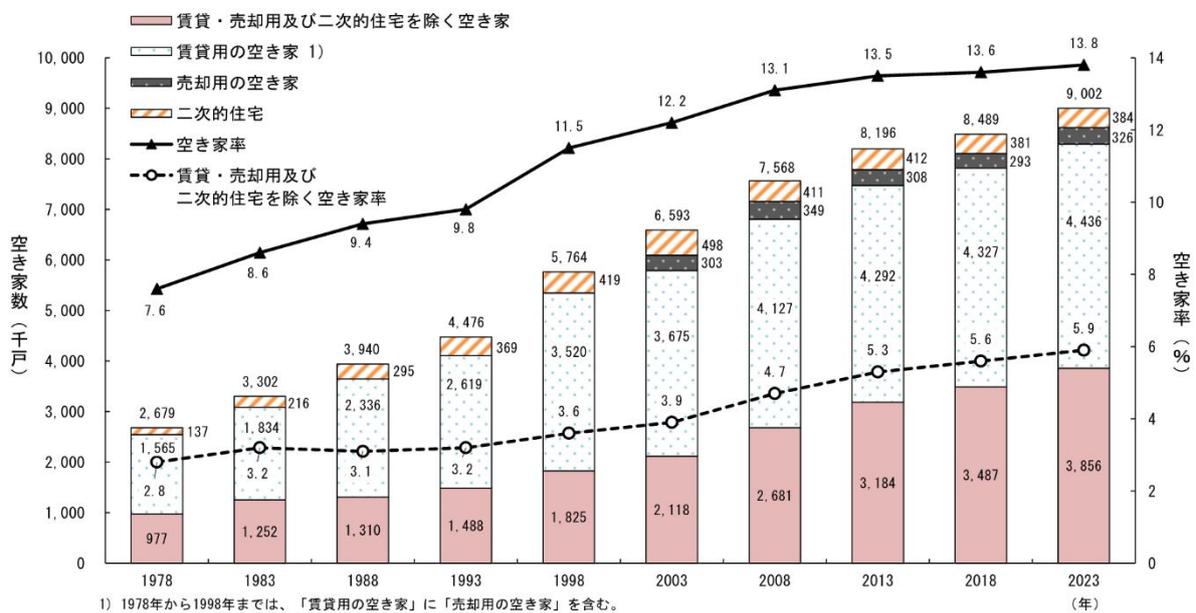
②空家等

2023（令和5）年の全国の空き家数は過去最多の902万戸となり、総住宅数に占める空き家率は51.3万戸（13.8%）に上昇しました。これは2018（平成30）年の848.9万戸（13.6%）から0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。

空き家数の推移をみると、1993（平成5）年から2023（令和5）年までの30年間で空き家数は約2倍に増加しており、一貫して増加傾向が続いています。

また、空き家数のうち、「賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家」は385万6千戸で、2018（平成30）年と比べ36万9千戸増加し、総住宅数の5.9%を占めています。

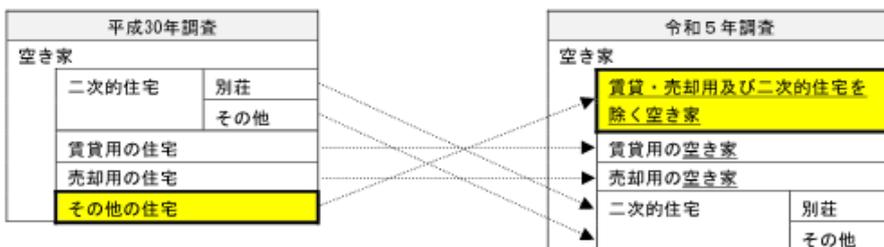
空き家数及び空き家率の推移—全国（1978年～2023年）



○空き家の種類と説明

空き家の種類	説明
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が入居していない住宅で、例えば、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など (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別荘 週末や休暇時に遊覧・遊覧・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が入居していない住宅 その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

なお、今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。



出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（確報集計）結果

空き家率を都道府県別にみると、和歌山県及び徳島県が 21.2%と最も高く、次いで山梨県が 20.5%などとなっています。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」を都道府県別にみると、鹿児島県が 13.6%と最も高く、次いで高知県が 12.9%、徳島県及び愛媛県が 12.2%などになっており、西日本で高い傾向となっています。

三重県は空家率が 16.4%、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率が 9.5%となっており、全国平均を上回っています。

空き家率－全国、都道府県（2018年、2023年）

都道府県	空き家率		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率		都道府県	空き家率		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	
	2023年	2018年	2023年	2018年		2023年	2018年	2023年	2018年
北海道	15.6	13.5	5.6	5.6	京都府	13.1	12.8	6.2	6.1
青森県	16.7	15.0	9.3	7.7	大阪府	14.3	15.2	4.6	4.5
岩手県	17.3	16.1	9.3	8.7	兵庫県	13.8	13.4	6.2	5.7
宮城県	12.4	12.0	4.6	4.6	奈良県	14.6	14.1	7.7	7.4
秋田県	15.7	13.6	10.0	8.7	和歌山県	21.2	20.3	12.0	11.2
山形県	13.5	12.1	7.9	6.6	鳥取県	15.8	15.5	9.7	8.9
福島県	15.2	14.3	7.3	6.8	島根県	17.0	15.4	11.4	10.6
茨城県	14.1	14.8	6.7	5.9	岡山県	16.4	15.6	8.6	8.0
栃木県	16.9	17.3	6.6	6.2	広島県	15.8	15.1	7.8	8.0
群馬県	16.7	16.7	7.6	6.6	山口県	19.4	17.6	11.1	9.9
埼玉県	9.4	10.2	3.9	3.7	徳島県	21.2	19.5	12.2	10.3
千葉県	12.3	12.6	5.0	4.8	香川県	18.5	18.1	9.7	9.6
東京都	11.0	10.6	2.6	2.3	愛媛県	19.8	18.2	12.2	10.2
神奈川県	9.8	10.8	3.2	3.3	高知県	20.3	19.1	12.9	12.8
新潟県	15.3	14.7	7.6	6.5	福岡県	12.3	12.7	4.6	4.9
富山県	14.7	13.3	8.4	7.1	佐賀県	14.5	14.3	7.7	7.6
石川県	15.6	14.5	7.4	7.0	長崎県	17.3	15.4	9.9	8.7
福井県	15.5	13.8	8.4	7.3	熊本県	15.0	13.8	7.7	7.9
山梨県	20.5	21.3	8.7	8.7	大分県	19.1	16.8	9.3	8.4
長野県	20.0	19.6	8.9	8.4	宮崎県	16.3	15.4	9.9	9.1
岐阜県	16.0	15.6	8.0	7.1	鹿児島県	20.4	19.0	13.6	12.0
静岡県	16.6	16.4	5.9	5.1	沖縄県	9.3	10.4	4.0	4.1
愛知県	11.8	11.3	4.3	4.1					
三重県	16.4	15.2	9.5	9.1	全国	13.8	13.6	5.9	5.6
滋賀県	12.1	13.0	7.2	6.1					

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（確報集計）結果

(2) 三重県の空家等の現状

令和5年住宅・土地統計調査（総務省）による三重県の状況は以下の通りとなっています。

- 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、1998(昭和 63)年から右肩上がりです。
また、2023(令和 5)年の三重県空き家の住戸数は、1998(昭和 63)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き家率は 16.3%で、全国の空き家率 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、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。
- 県内の地域別の空き家率は、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。

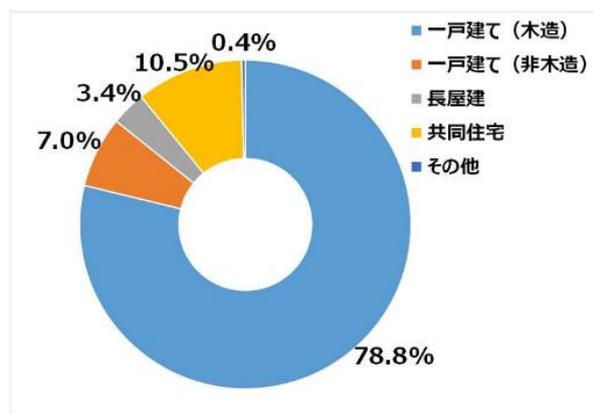
三重県空き家数、空き家率の推移



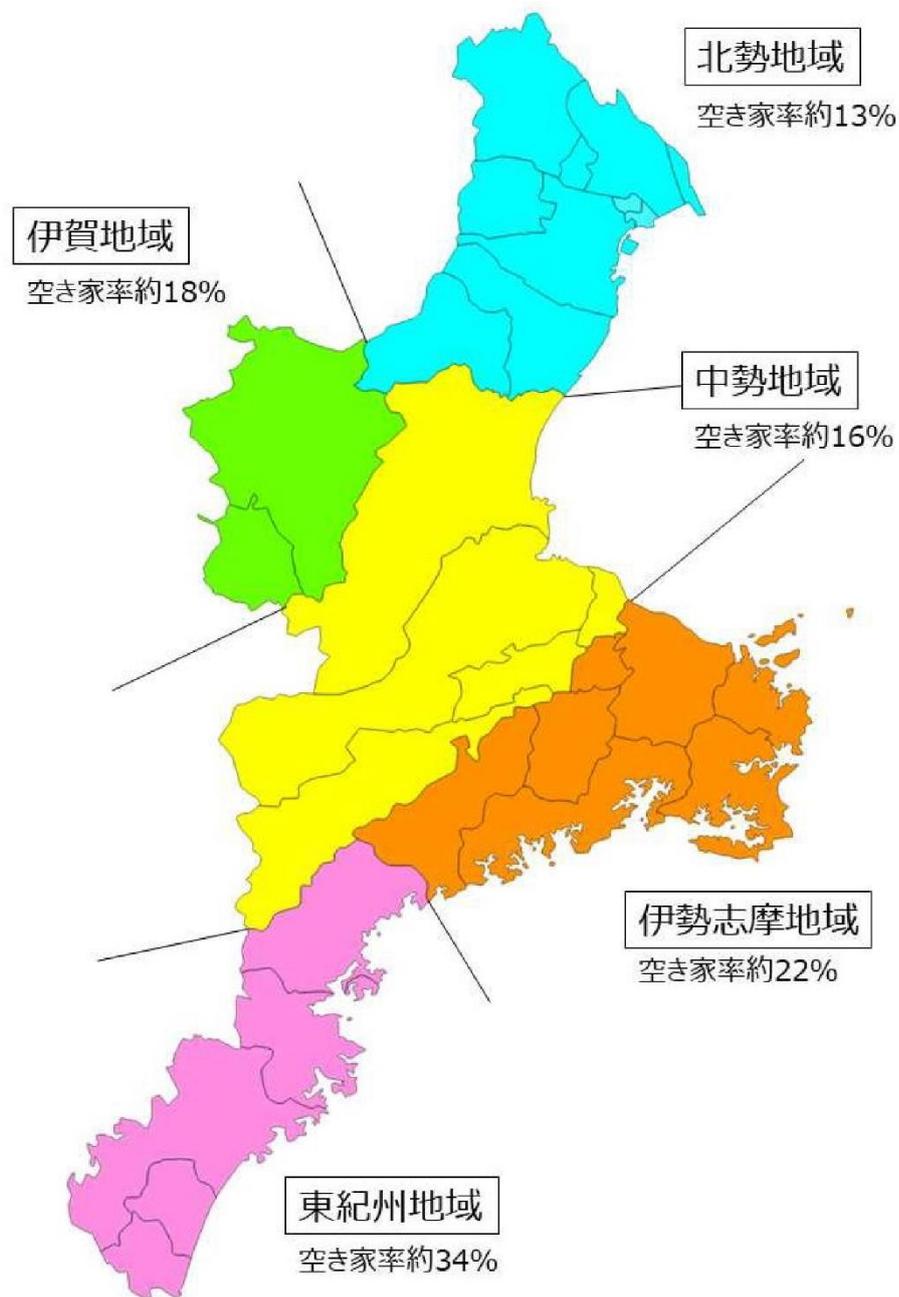
図 三重県空き家の構成別内訳



図 管理されず放置されている住宅 建て方別内訳



三重県地域別の空き家率



※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。

出典：三重県 県土整備部 住宅政策課

(3) 法律改正等の動向

国では「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「空家法」という)が施行され、空家等対策が推進されてきましたが、空家等の増加や適切に管理されない空家等は増加の一途をたどっていることから、2023(令和5)年12月には改正空家法が施行されました。この改正においては空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を柱に総合的に対策を強化することで空家等対策の充実が行われてきました。

また、民法の一部を改正する法律(令和3年法律第24号。以下「改正法」という)において相続登記等の申請が義務化されました。これは、登記簿情報と実態の乖離による所有者不明土地の解消に向けて民事基本法が改正されたもので、管理されず放置されている土地の所有者の所在などを明確にするために改正されています。更に、2026(令和8)年4月から不動産所有者の住所・名前の変更登記が義務化されることになりこれらは空家対策を推進する上で大きな改正となっています。

更に、税制改正においても空家等の発生抑制のため、空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除も適用期間が4年間延長されるとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合にも適用対象となるように拡充されています。

これらの法改正に関しては、第3次計画においても重点的に取り組んでいく必要があります。

<空家法に関する国の動向>

- 2015(平成27)年2月
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法 一部施行
- 2015(平成27)年5月
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行
 - ・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 公表
 - ・「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン) 公表
- 2021(令和3)年6月
 - ・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 改正
 - ・「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン) 公表
- 2023(令和5)年6月
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法 一部改正
- 2023(令和5)年12月
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法 施行
 - ・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 改正
 - ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン) 改正

■空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の改正のポイント

●改正のポイント（１）：所有者の責務強化

- ・現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務の追加

●改正のポイント（２）：「空家等活用促進区域」の新設

- ・市町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進
- ・市町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針のあった活用を要請

●改正のポイント（３）：「空家等管理活用支援法人」の創設

- ・市町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定

●改正のポイント（４）：空家等の管理の確保

- ・市町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除

●改正のポイント（５）：特定空家等の除却等

- ・市町村長は特定空家等の所有者等に対して報告徴収権を付与
- ・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るとまがないときの緊急代執行制度を創設
- ・所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化
- ・市町村長に財産管理人の選任請求権を付与

■その他法律改正のポイント

●改正のポイント（１）：相続登記申請の義務化

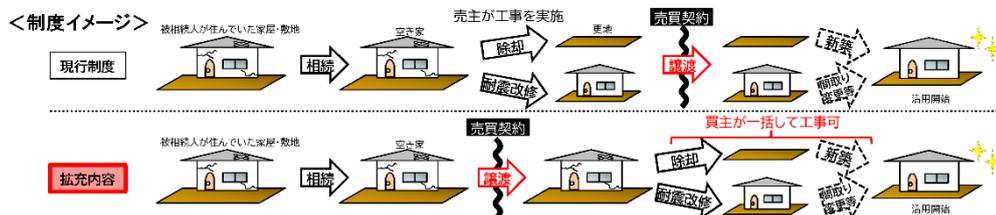
- ・相続によって不動産を取得した相続人は、その相続の開始を知った日から3年以内に相続登記申請を行う義務化を追加
 ※法施行日以前に発生した相続も対象となる。
 ※正当な理由が無く義務に違反した場合は、10万円以上の過料の適応対象となる。

●改正のポイント（２）：住所・名前の変更登記の義務化

- ・不動産の所有者（所有権の登記名義人）は、氏名若しくは名称又は住所（以下「住所等」とする）について変更があったときは、その変更日から2年以内に変更登記の申請の義務化を追加
 ※法施行日以前に住所等を変更した場合も対象となる。
 ※正当な理由が無く義務に違反した場合は、5万円以上の過料の適応対象となる。

●改正のポイント（３）：空き家の譲渡に係る税負担の特例措置

- ・相続から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住用に供していた家屋を相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する制度です。
- ・2024（令和6）年1月1日以降の譲渡からは、売買契約に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象となれることになり制度が拡充されました。
 ※家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円



3 伊賀市の現状

(1) 人口・世帯数の推移

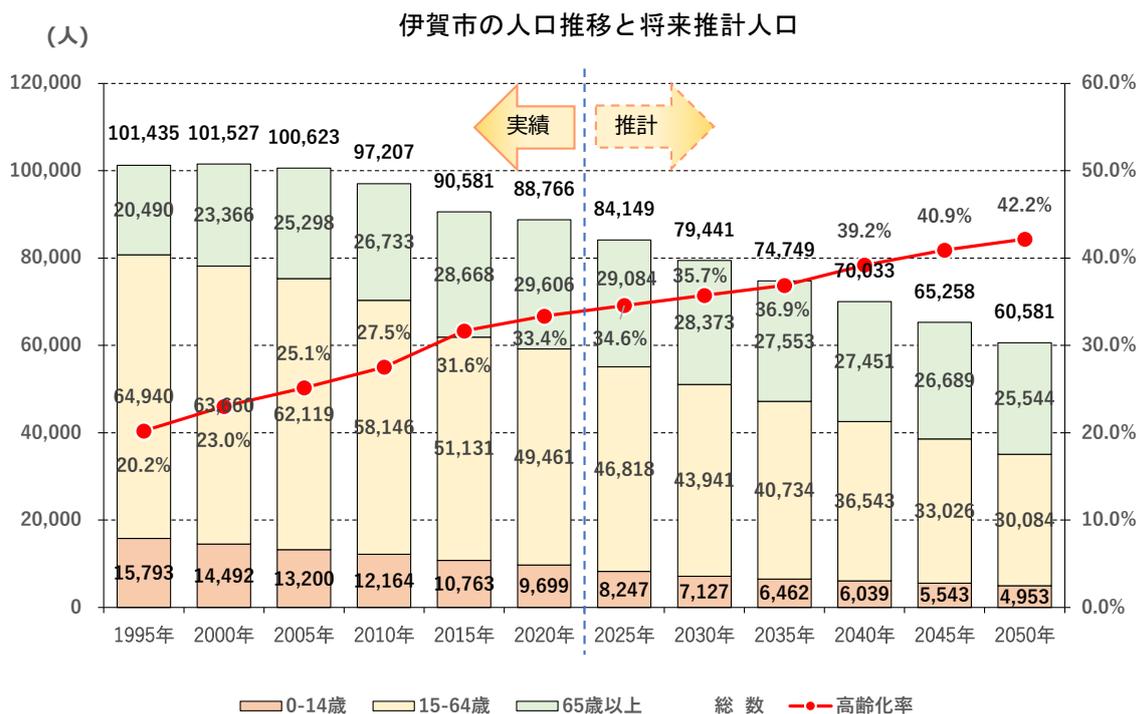
本市の人口は、2000（平成12）年をピークに減少に転じ、2020（令和2）年は88,766人と、ピーク時と比較し、12.6%減少しており、今後も人口減少が進むことが推計されています。

年齢別人口を見ると、少子高齢化が進行し、0～14歳人口は人口比率が10.9%（2020年）から8.2%（2050年）、15-65歳人口は55.7%（2020年）から49.7%（2050年）、65歳以上人口比率は33.4%（2020年）から42.2%（2050年）と大幅な上昇が推計されています。

高齢化率は、2020（令和2）年には33.4%になっており、その後も増加し続けると予測されています。

世帯数は2010（平成22）年の34,915世帯をピークに2015（平成27）年は33,651世帯と減少しましたが、2020（令和2）年は36,615世帯と増加に転じています。

世帯構成では、高齢夫婦世帯、高齢単身者世帯ともに増加傾向にあります。

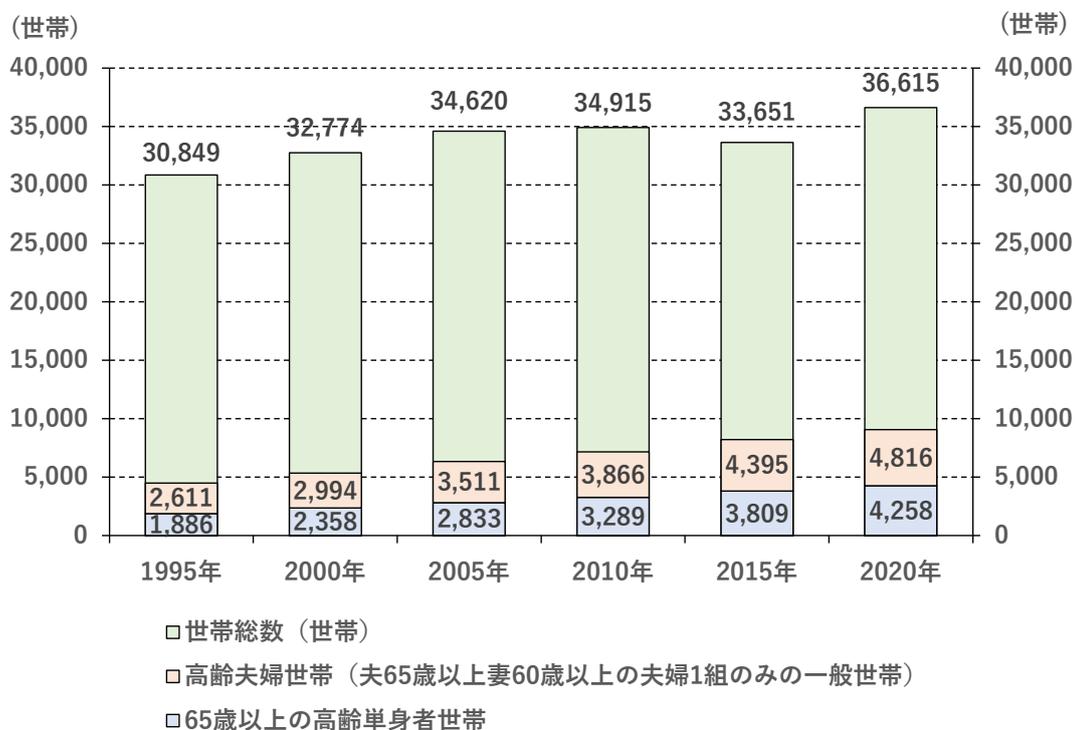


出典：1995年～2020年 国勢調査
2025年以降「日本の将来推計人口（令和5年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

伊賀市の人口推移と将来推計人口

		1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
人口総数	(人)	101,435	101,527	100,623	97,207	90,581	88,766	84,149	79,441	74,749	70,033	65,258	60,581
0-14歳	(人)	15,793	14,492	13,200	12,164	10,763	9,699	8,247	7,127	6,462	6,039	5,543	4,953
	(%)	(15.6%)	(14.3%)	(13.1%)	(12.5%)	(11.9%)	(10.9%)	(9.8%)	(9.0%)	(8.6%)	(8.6%)	(8.5%)	(8.2%)
15-64歳	(人)	64,940	63,660	62,119	58,146	51,131	49,461	46,818	43,941	40,734	36,543	33,026	30,084
	(%)	(64.0%)	(62.7%)	(61.7%)	(59.8%)	(56.4%)	(55.7%)	(55.6%)	(55.3%)	(54.5%)	(52.2%)	(50.6%)	(49.7%)
65歳以上	(人)	20,490	23,366	25,298	26,733	28,668	29,606	29,084	28,373	27,553	27,451	26,689	25,544
	(%)	(20.2%)	(23.0%)	(25.1%)	(27.5%)	(31.6%)	(33.4%)	(34.6%)	(35.7%)	(36.9%)	(39.2%)	(40.9%)	(42.2%)

伊賀市の世帯数の推移



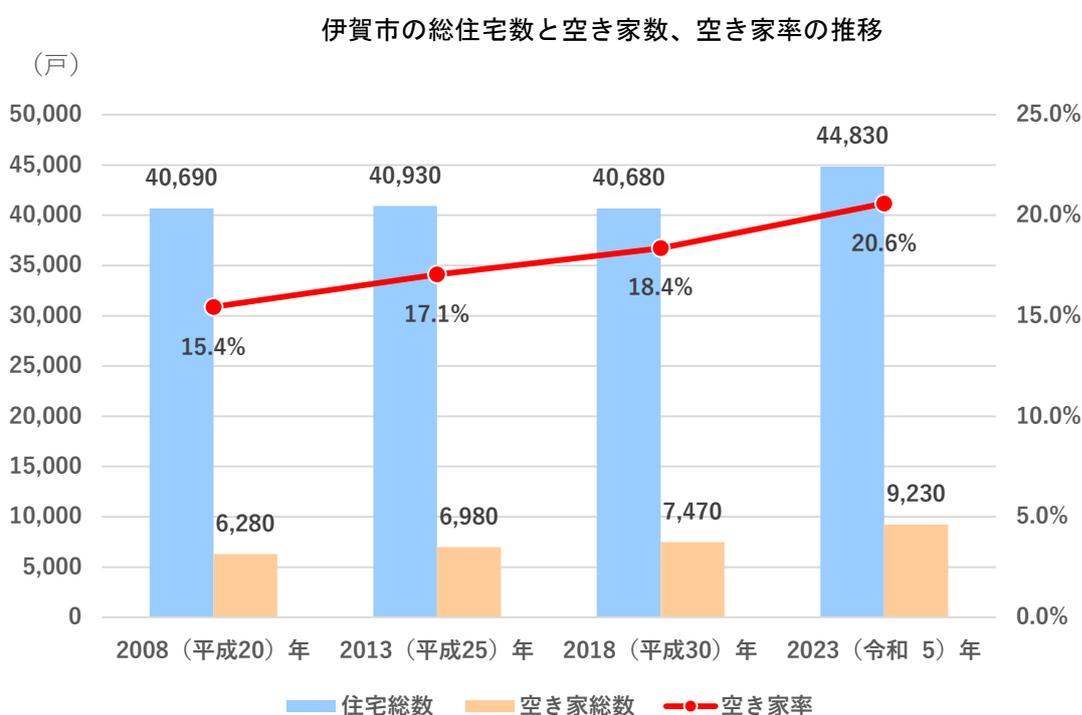
出典：国勢調査

(2) 空家等の現状

①住宅・統計調査による空き家の推移

「2023（令和5）年住宅・土地統計調査」によると、伊賀市の住宅総数は44,830戸となっています。このうち空き家は9,230戸であり、伊賀市の総住宅数に占める割合は20.6%となっています。今後、人口減少と高齢化が進行していくと予測されている一方で、総住宅数は増加傾向にあることから、さらに空き家が増加していくことが想定されます。

空き家の内訳をみると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が58.1%と半数以上を占めており、「賃貸用の空き家」が33.2%、「二次的住宅」が7.6%、「売却用の空き家」が1.2%となっています。



伊賀市の総住宅と空き家の推移

(戸数)

	住宅総数	空き家総数 (空き家率)	空き家 (内訳)			
			賃貸・売却用及 び二次的住宅を 除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅
2008 (平成20) 年	40,690	6,280 (15.4%)	3,130 (49.8%)	2,680 (42.7%)	190 (3.0%)	280 (4.5%)
2013 (平成25) 年	40,930	6,980 (17.1%)	4,360 (62.5%)	2,060 (29.5%)	190 (2.7%)	360 (5.2%)
2018 (平成30) 年	40,680	7,470 (18.4%)	4,290 (57.4%)	2,500 (33.5%)	90 (1.2%)	580 (7.8%)
2023 (令和 5) 年	44,830	9,230 (20.6%)	5,360 (58.1%)	3,060 (33.2%)	110 (1.2%)	700 (7.6%)

出典：住宅・土地統計調査

②実態調査による空家等の状況

【空家等の実態把握調査】

- ・目的：計画策定の基礎資料として市内の空家等の現状を把握するために実施
- ・方法：水道開栓・閉栓情報より、閉栓中及び水道使用量が6か月程度0 m³の画地を抽出、市が把握済及び一部現地により補足
- ・時期：2024(令和6)年7月現在（伊賀市水道部が保有する水道開栓・閉栓情報より）
- ・結果：空家等対策は推進していますが、市内には2,500程度の空家等が存在すると想定されます。

地域別の空家等の実態(2024(令和6)年7月末)

地 域		空家等総数 (推定値R6)	世 帯 数 (R6)	割 合 (空家等総数/世帯数)
上野	地域計	1,501	26,773	5.6%
	全体割合	60.9%	66.0%	
伊賀	地域計	195	4,160	4.7%
	全体割合	7.9%	10.3%	
島ヶ原	地域計	78	811	9.6%
	全体割合	3.2%	2.0%	
阿山	地域計	179	2,713	6.6%
	全体割合	7.3%	6.7%	
大山田	地域計	170	2,037	8.3%
	全体割合	6.9%	5.0%	
青山	地域計	342	4,086	8.4%
	全体割合	13.9%	10.1%	
総 計		2,465	40,580	6.1%

世帯数（令和6年7月末日）伊賀市広報掲載資料より

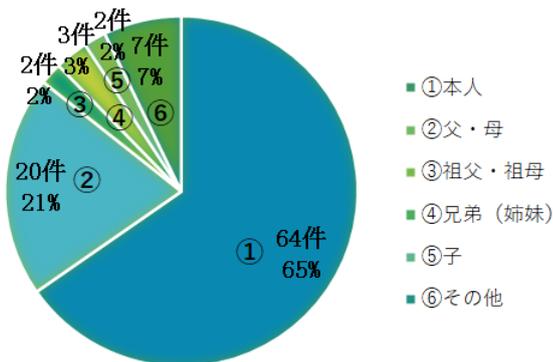
※2024(令和7)年3月末 特定空家数68件、管理不全空家等95件

(3) 空家等所有者の意向 (アンケート調査)

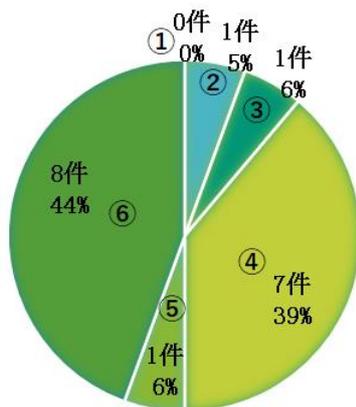
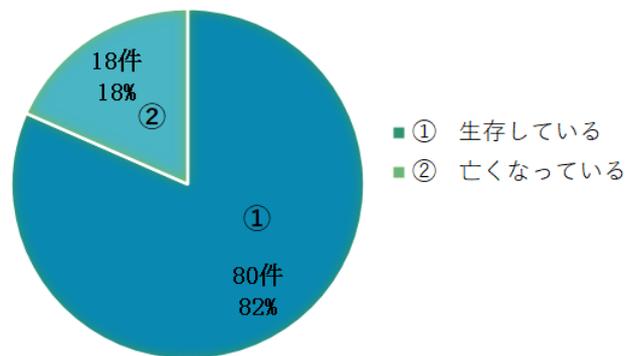
【空家等所有者活用意向調査】

- ・目的：空家等となった原因や現在の管理の状況、将来の利活用に関する意向、伊賀市の空家等施策の認知度等を把握するために実施
- ・方法：2025(令和7)年度固定資産税納税通知書に「空き家所有者意向アンケート(QRコード有)」を同封して実施 ※発送数 約 45,000 通
- ・期間：固定資産税納税通知書(2025(令和7)年4月)発送～6月 10 日までインターネットにて回答受付
- ・結果：回答数 122 の内、空家等所有者は 98 となっています。
空家等の築年数としては、築 50～99 年未満が 45%と最も多くなっています。築 50 年未満も 34 件となっています。
空家等に住まなくなった理由としては住んでいた方が亡くなったが一番多く、その後、家財処分が進んでいない空家等が大半を占めるとの回答となっていますが、定期的に管理をされている方が 80%程度いますが、今後の活用が決まっていない方が 71%となっています
本市の施策の認知度としましては、伊賀流空き家バンクは 64%の方が認知されていますが、それ以外の制度に関してはまだまだ認知度が低い状況です。

建築物（空家等）の所有者について



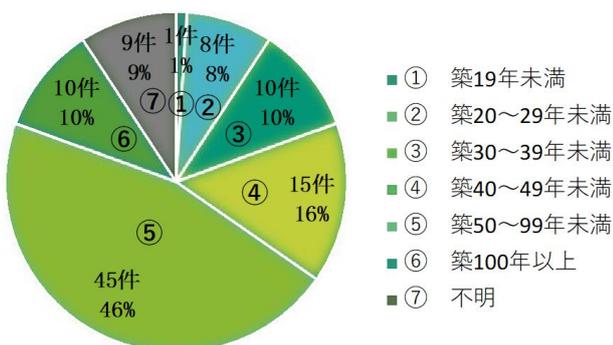
空家等所有者（登記名義人）の生存状況について



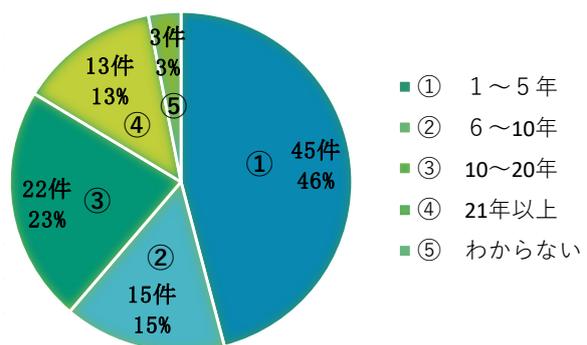
相続登記しない理由について

- ① 相続人には無いので分からない
- ② 相続人が複数人いるため相続登記ができない
- ③ 面倒だから
- ④ 手続きに多額の費用がかかる
- ⑤ 手続きが分からない
- ⑥ その他

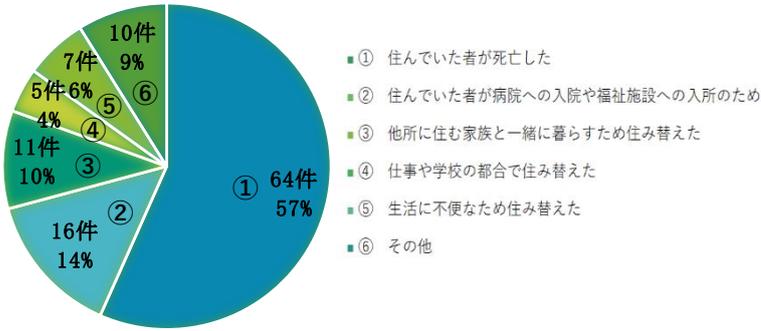
空家等は築何年ですか。



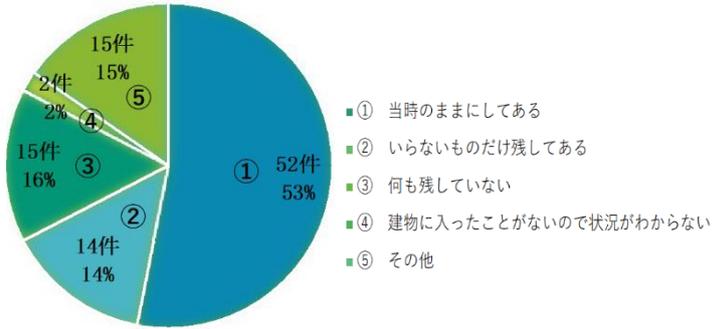
空家等に住まなくなってからの年数について



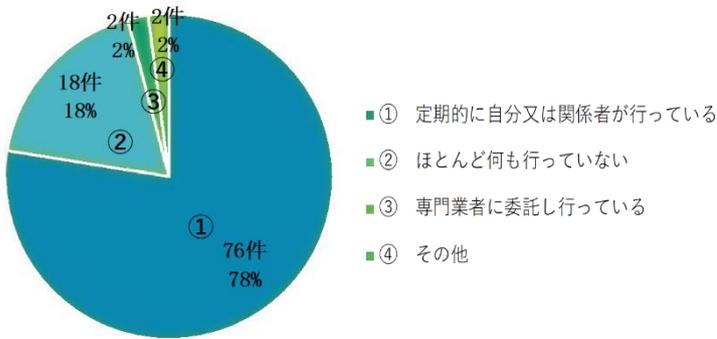
空家等に住まなくなった理由について（複数選択可）



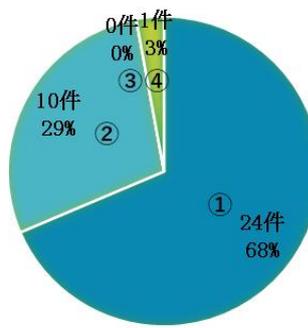
空家等の家財道具について



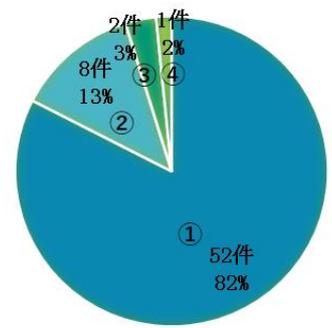
空家等の管理について



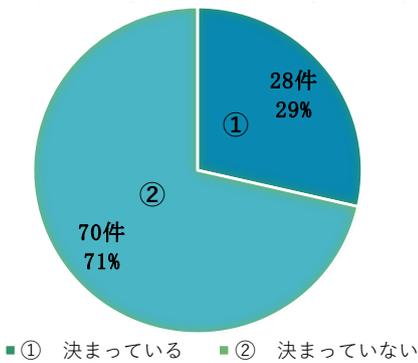
【市内在住】



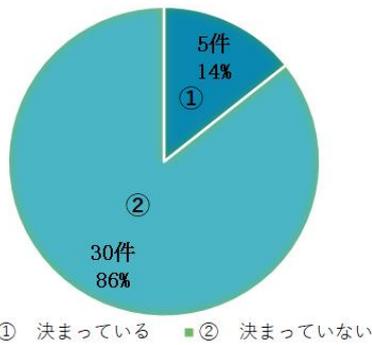
【市外在住】



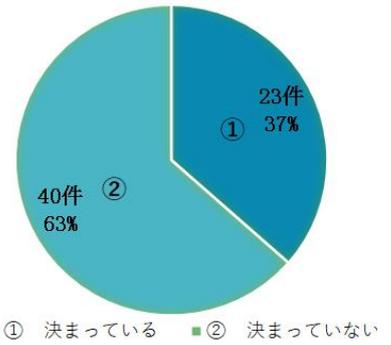
空家等の今後の利活用について



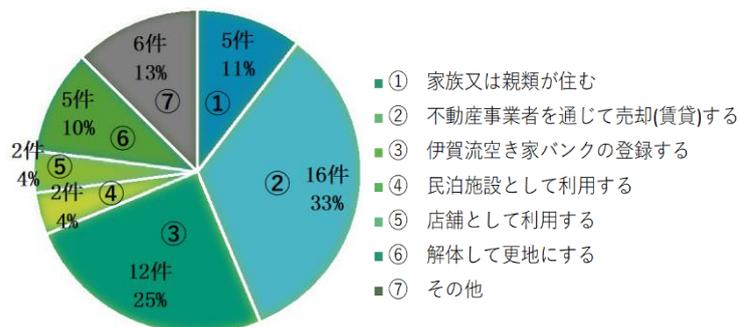
【市内在住】



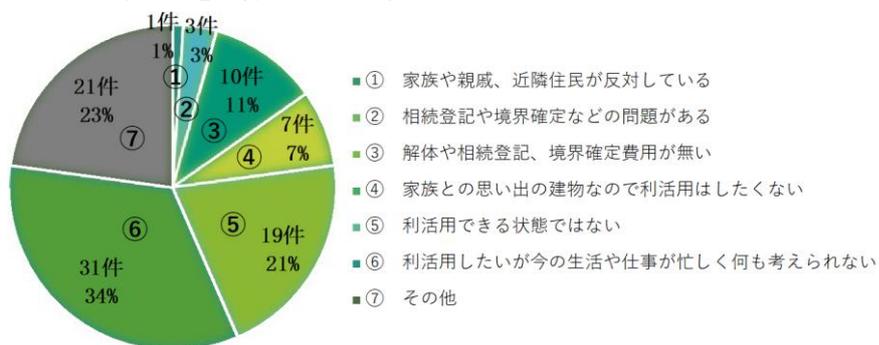
【市外在住】



空家等の利活用方法（検討している）内容についてお答えください。
当てはまるものすべてをお答えください。

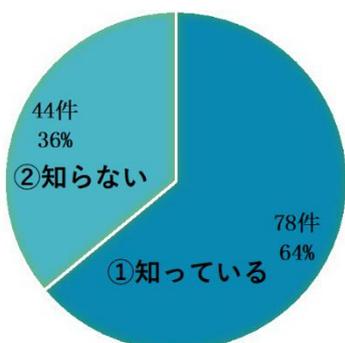


空家等の利活用方法が決まっていない理由についてお答えください。
 当てはまるものすべてをお答えください。

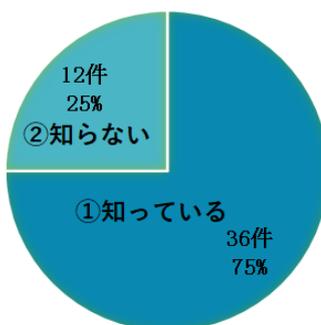


伊賀市の空家等対策の取組について知っていますか。

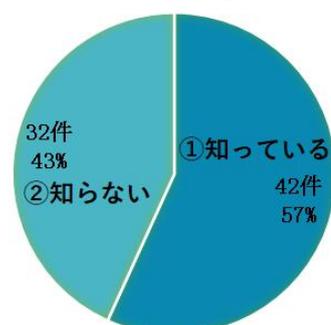
①伊賀流空き家バンク



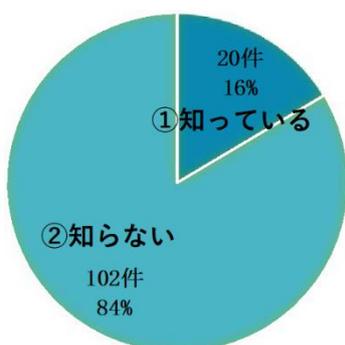
【市内在住】



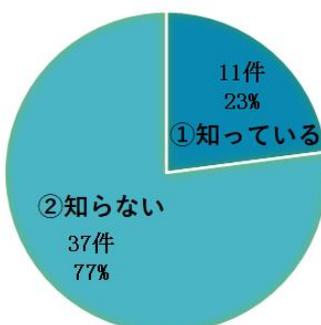
【市外在住】



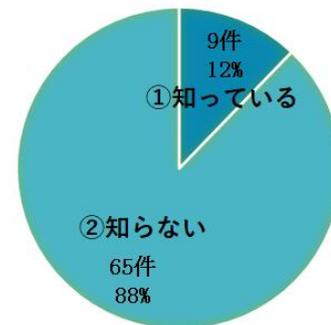
②家財除去補助金制度



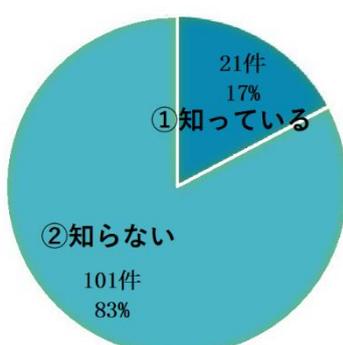
【市内在住】



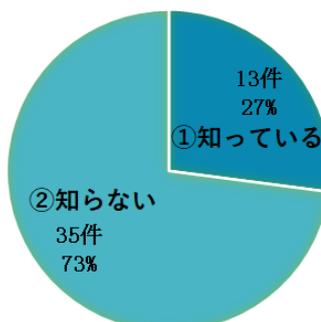
【市外在住】



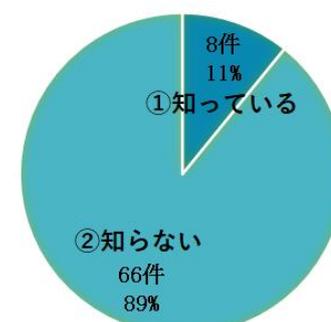
③空家等除却費補助金



【市内在住】

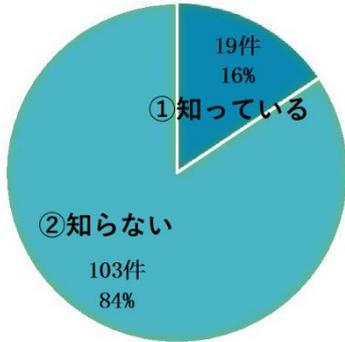


【市外在住】

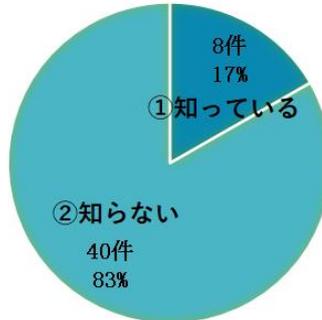


伊賀市の空家等対策の取組について知っていますか。

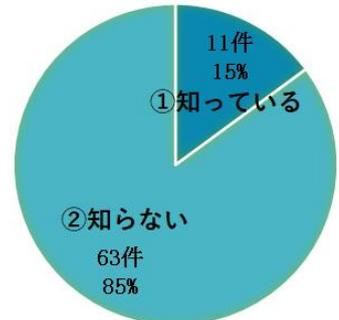
④空き家維持管理サポート支援



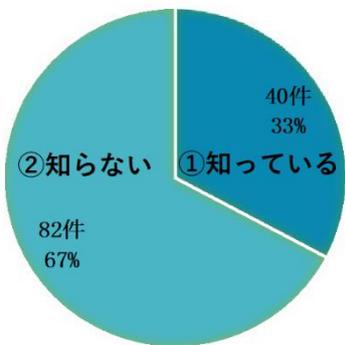
【市内在住】



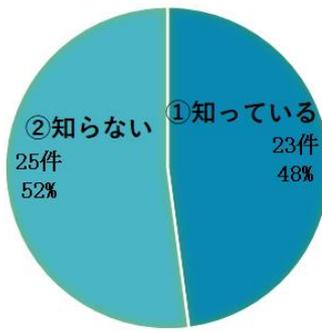
【市外在住】



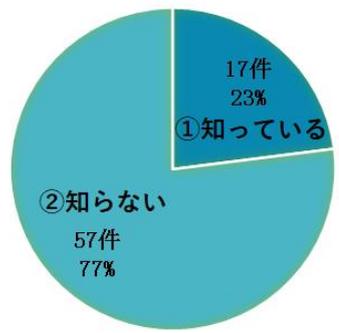
⑤空家等相談会



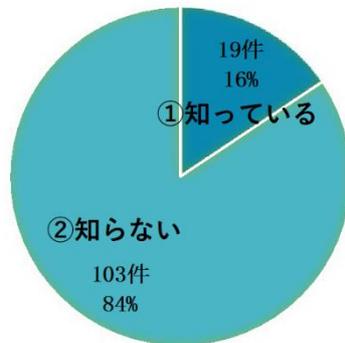
【市内在住】



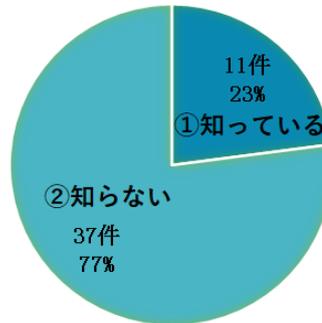
【市外在住】



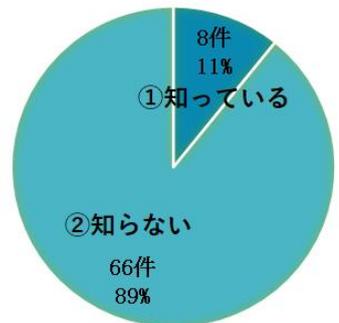
⑥空家等管理活用支援法人による相談窓口



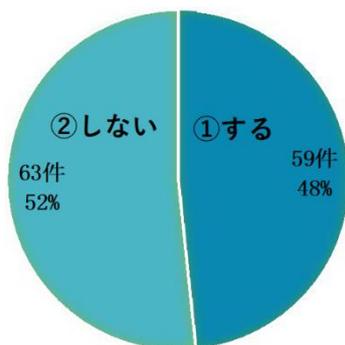
【市内在住】



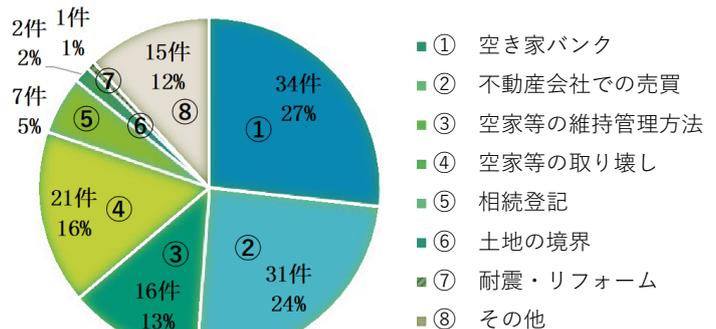
【市外在住】



空家等に関する相談については常時受け付けています。相談を希望しますか。



空家等の相談内容は何ですか。(複数選択可)



4 伊賀市の空家等対策の課題

2023（令和5）年度の住宅・土地統計調査や空家等所有者の意向（アンケート調査）、実態調査によると住宅総数及び空き家数は全国的に一貫して増え続けていることから、少子高齢化等の影響で人口が減少していく中で今後も住宅総数が増加する場合には空家等も増加していくことが見込まれ、本市においても同様の傾向がみられる中では早期対応が重要になってくることから、今後の課題について次の通りまとめられます。

①発生抑制・予防

空家等の発生は建築物の所有者等の施設等への入所や、相続等により発生することから、建築物の管理がされている間に所有者等に対して早期に空家等の将来について周知、啓発を行いつつ所有者等が相談しやすい環境を整えることが必要です。

また、地域や福祉団体等との連携を確立することで所有者情報等を早期に把握し建築物等の適切な管理を促すことが必要です。

- ・単身高齢世帯の施設の入所などにより居住者が不在となる建築物が増加している。
- ・アンケート調査から本市の支援制度に対して全体的に市外在住者の認知度が低い。
- ・空家情報の把握に向けて地域や福祉団体等との連携が不十分となっている。

②利活用・流通の促進

空家等は長期間適切に管理されないと老朽化が進むことから早期に利活用・流通されることが望まれます。

アンケート結果から管理しているが将来の利活用が未定の空家等が多数あり、資産の有効活用について相談会を開催することなど啓発を更に推進することが重要です。更に、相続登記などが義務化されているが、相続手続き等（費用、相続に関係）に課題があり放置されたまま利活用や流通に繋がっていない建築物も多数あると考えられます。

流通において伊賀流空き家バンクは他市と比較して成約件数が多く年間約40件となっているが更に伸ばすための新たな制度の創出が必要となっています。

- ・空家等の管理は行っているが、今後の利活用が決まっていない所有者等が多数いる。
- ・相続登記が義務化されたが、登記費用などの問題によりまだまだ進んでいない。
- ・伊賀流空き家バンク制度の更なる発展を目指して新たな制度の創出を行う必要がある。

③空家等の適正管理の対策

空家等が地域の生活環境に悪影響を及ぼす前に所有者等に対して適正管理に係る情報提供や啓発を充分に行うことが求められます。

適切に管理されないことから管理不全・特定空家等が地域に悪影響を及ぼす状況になった場合には、所有者等に対して指導や勧告等を行い、適正管理を促すとともに、対応が不十分な所有者等には空家法に基づく適切な措置を行う必要があります。

また、近年では相続放棄等により相続人が不在の空家等について近隣からの相談が増加しており、有効的な法制度の活用について連携協定団体等と協力して対応方法の構築が必要となります。

- ・相続人が全員相続放棄したことにより、管理されない空家等が増加している。
- ・遠方に居住していることにより、空家等の維持管理を適切に行えていない空家等が増加している
- ・相続等が重なることにより空家等の管理意識が低くなる傾向がある。
- ・相続登記等が適正に行われていないことにより所有者の特定が困難な空家等が増加している。

第3章 計画の基本理念と方針

1 基本理念

空家等を含む全ての建築物は地域のコミュニティを構成する重要な要素であり、本来、憲法で規定する財産権や所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則で、空家法第5条において「空家等の所有者又は管理者は、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」と規定されたことから所有者等が自らの責任により適切に管理することが求められています。

しかしながら、空家等の所有者などの相続問題や経済的な事情から適切に管理されていない空家等が存在しており、防災、衛生、景観等の地域のコミュニティ活動に大きな影響を及ぼしている場合があります。

所有者等の適正管理が前提ですが、適切に管理されていない空家等に関しては、地域住民における生活環境の安全・安心を図るため、市、地域、住民自治協議会及び協定団体等が連携して空家等対策に取り組みます。

本計画では、第2次計画を踏襲し事業を継続して推進するため、空家法に基づき空家等の適正管理に取り組むとともに、利活用可能な空家等を「地域資源」として位置づけ活用を推進し、地域コミュニティの維持に向けた施策にも取り組むことで、空家等に対する総合的な計画とし、住みたい住み続けたいまちづくりを進めます。

そのため、空家等対策並びに活用等に向けた基本理念を第3次伊賀市総合計画との整合を図って次のように定めます。

基本理念

だれもが安心な生活環境の実現
～空家等を活用した地域活性化の創出～

【基本方針の実現に向けた重点的な取組】

- ・空家等の発生抑制対策
- ・伊賀流空き家バンク制度の充実
- ・古民家等の再生活用に基づく地域活性化



伊賀流空き家バンクホームページ



古民家等再生活用事業：NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町

2 基本方針

基本理念のもと空家等対策の課題等に対して以下の4つの基本方針を定めます。

【基本方針1】「空き家化の抑制・予防」

少子高齢化の進展による人口減少などの社会情勢の変化に伴い、今後も空家等がますます増加していくことが予想されます。このため、空家等の適正管理に加え、新たな空家等の発生を抑制していくことがますます重要になっています。

そのため、空家等の実態把握に努めるとともに、空家等が発生する原因、空家等をもたらす様々な問題について、市民や所有者等の理解を深め、周知・啓発を図ることで空き家化の抑制及び予防に努めます。

- 取組施策**
- ① 空家等の発生抑制対策
 - ② 空家等の実態把握

【基本方針2】「空家等の活用・流通促進」

適切に管理されている空家等は、周辺的生活環境に悪影響を与えることはありませんが、空家等の期間が長期化するほど建築物の老朽化が進み、利活用できない状態になります。

そのため、空家等をそのまま放置せず、活用・流通促進に向けて、啓発及び利活用に係る支援や情報提供を行います。

- 取組施策**
- ① 空家等の活用
 - ② 空家等の相談体制拡充
 - ③ 空家等活用促進区域の指定

【基本方針3】「空家等の適正管理の対策」

空家等を含む建築物は、所有者等が適正に管理することが原則ですが、様々な事情から空家等の管理を適切に行うことが難しい状況も発生しています。そのような空家等が保安上の危険など地域の生活環境に悪影響を及ぼす場合があります。

そのため、空家等が周辺に及ぼしている影響を把握し、空家法やその他関係法令に基づき適切な措置を講じます。

- 取組施策**
- ① 適正に管理されていない空家等への対応
 - ② 管理不全・特定空家等の対処
 - ③ 空家法以外の法令による対処

【基本方針4】「古民家等の再生活用に基づく地域の活性化」

利活用可能な空家等を「地域資源」として位置づけ活用を推進し、歴史的資源の古民家等を活用した観光まちづくりを進めていくことが大切です。

そのため、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、本計画ではこれまでの取組や今後の動向を加味したうえで、さらなる創意工夫を行い、発展させた古民家等の再生活用事業を推進します。

- 取組施策**
- ① 古民家等の再生活用のための官民連携実施体制の促進
 - ② 古民家等の再生活用希望者への支援
 - ③ 古民家等の歴史的資源に関する観光施策との連携体制の整備
 - ④ 古民家等の活用事例に関する情報発信

3 計画の体系

基本理念

空家等を活用した地域活性化の創出
だれもが安心な生活環境の実現

基本方針

取組施策

(1)「空き家化の抑制・予防」

①空家等の発生抑制対策

- 1 居住・活用の継続による空家等の発生抑制
- 2 相続登記及び住所等変更登記の義務化の周知による空家等の発生抑制
- 3 空き家化の抑制・予防の啓発、広報、相談会の拡充
- 4 空家等の適正な管理方法の周知

②空家等の実態把握

- 1 地域等との連携強化
- 2 空家等の所有者へのアンケート調査

(2)「空家等の活用・流通促進」

①空家等の活用

- 1 **伊賀流空き家バンク制度の充実**
- 2 移住コンサルジュとの連携
- 3 地域特性に応じた空家等の活用や支援
- 4 福祉団体等との連携による活用

②空家等の相談体制拡充

- 1 連携協定団体や空家等管理活用支援法人等との連携

③空家等活用促進区域の指定

(3)「空家等の適正管理の対策」

①適正に管理されていない空家等への対応

- 1 適正に維持管理されていない空家等所有者への助言、指導
- 2 空家等の所有者への管理、処分に向けた支援
- 3 所有者不在の空家等への対応に向けた支援

②管理不全・特定空家等の対処

- 1 管理不全・特定空家等の所有者へ助言や指導、勧告等
- 2 条例に基づく緊急安全措置の実施
- 3 空家特措法に基づく代執行の実施
- 4 特定空家の所有者への解体等に関する支援

③空家法以外の法令による対処

- 1 他法令による管理されていない空家等への支援
- 2 財産管理制度等の活用

(4)「古民家等の再生活用に 基づく地域の活性化」

①古民家等の再生活用のための官民連携実施体制の促進

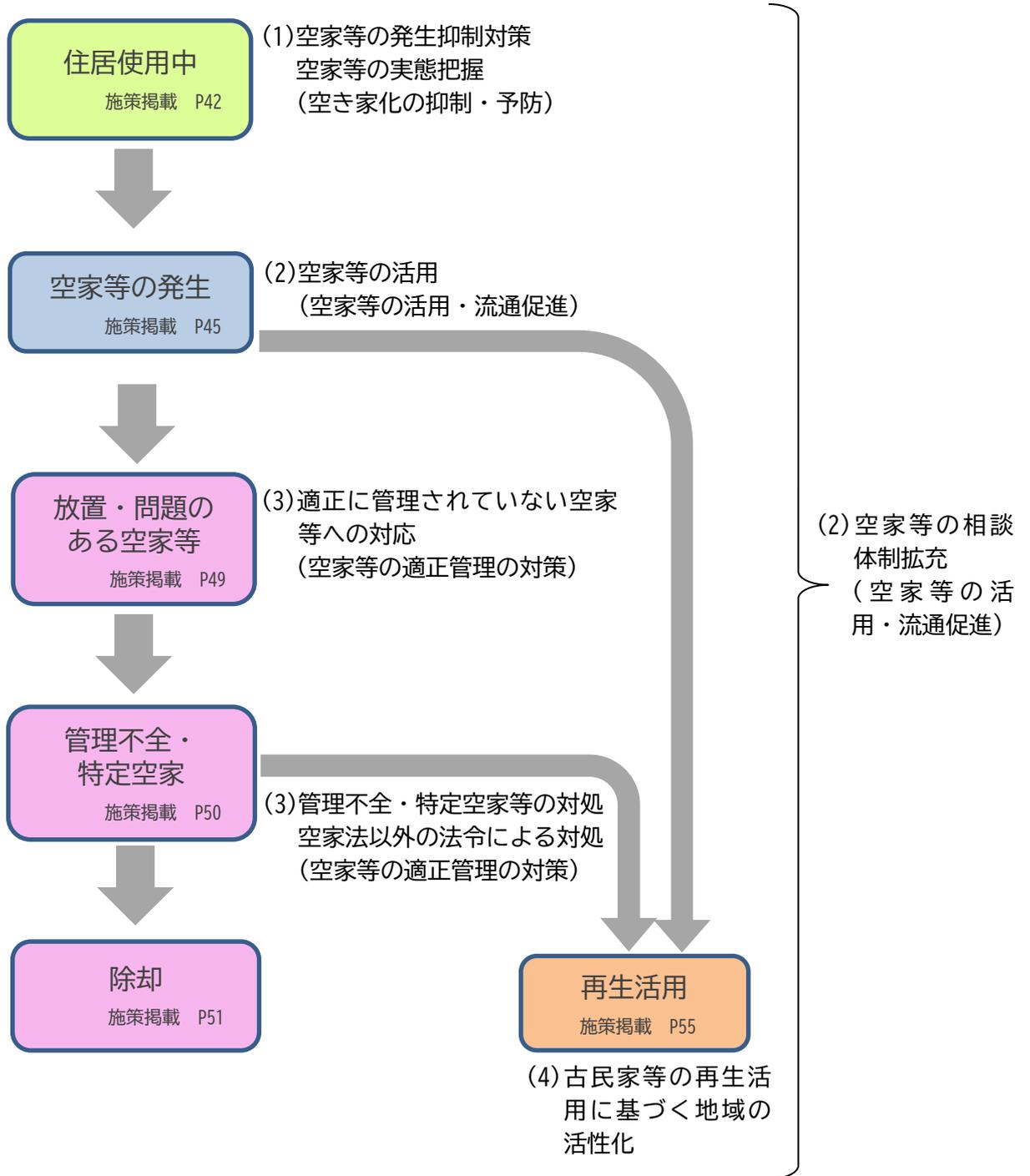
②古民家等の再生活用希望者への支援

③古民家等の歴史的資源に関する観光施策との連携体制の整備

④古民家等の活用事例に関する情報発信

※赤字は重点的な取組

空家等対策の基本方針イメージ



第4章 空家等対策の取組と推進体制

1 取組施策

計画の基本方針に基づき取組施策を展開します。

(1) 空き家化の抑制・予防【基本方針1】

① 空家等の発生抑制対策

人口減少や少子高齢化の進展等に伴い空家等が増加傾向にあります。

そのため、将来空家等となる可能性がある所有者やその家族に対して、空家等とならないように意識づけを行い、適切な維持管理について注意喚起を行います。生前贈与や資産運用などの相談会の開催や関係機関が行う相談窓口や相談会への斡旋を行います。

また、安心して住み続けられる良好な生活環境の保全・形成を進めることが、空家等の発生の抑制になるため、地域等に対して情報提供や出前講座を実施するなどの支援を行います。

取組施策

- (1)-①-1 居住・活用の継続による空家等の発生抑制
- (1)-①-2 相続登記及び住所等変更登記の義務化の周知による空家等の発生抑制
- (1)-①-3 空き家化の抑制・予防の啓発、広報、相談会の拡充
- (1)-①-4 空家等の適正な管理方法の周知

◆具体的な取組

取組	取組内容
住宅良質化等の取組（耐震化・リフォームの普及・促進）	住宅の機能等が不十分であると長期間住み続けることが難しくなり、新たな空家等の発生につながる可能性があります。本市と包括連携協定を結んだ関係団体や空家等管理支援法人との連携により、市民や所有者等に住宅の良質化を促すため情報提供を行います。
木造住宅の耐震化支援	南海トラフ地震などの大規模地震に備え、木造住宅の安全性を高め、地震に強いまちづくりを進めるため、本市では木造住宅の耐震化事業を実施しています。
空家等の発生を抑制するための特例措置の周知	空家等の発生を抑制するための特例措置（空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除）をホームページ等で周知し、空家等の流通を促進させます。

◆具体的な取組（前頁続き）

取組	取組内容
相続登記及び住所等変更登記の義務化の周知	<p>所有者不明土地解消に向け不動産登記法が改正され、相続登記及び住所等変更登記の義務化や登記手続きが簡便化されました。また相続により取得した土地の所有権を国庫に帰属させることが可能になる相続土地国庫帰属制度が創設されました。</p> <p>空家等を所有する主な原因は「相続」であるため、本市では、相続発生時の速やかな名義変更等や住宅の適切な継承・管理の必要性をパンフレット配布等で市民等に啓発し、相続登記の確実な実施の周知について、法務局や関係団体と連携、協力して取り組みます。</p>
ワンストップ空家等相談会の開催	<p>空家等の悩み事や困りごとは、とても複雑で解決に時間が掛かることが多く、手続きも複雑で、専門家の助けが無いと中々解決に至らないケースが多くなっています。</p> <p>市では、包括連携協定を結んだ専門機関と連携を行い、相談無料のワンストップ空家等相談会を定期的を実施します。</p>
広報いが、行政チャンネル、ホームページ等での啓発	<p>所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適切に管理する責任があります。</p> <p>本市では、空家等を放置する危険性や、空家等の管理方法などを、広報いが、行政チャンネル、ホームページ、固定資産税納税通知書発送時のチラシ等で広く周知を行います。</p> <p>また市作成のおくやみハンドブックや市や各関係機関作成のエンディングノートなどを配布し、空家等の適切な管理について啓発します。</p>
出前講座の開催	<p>地域等に対し情報提供や出前講座を実施することで、空家等の活用によるまちづくりを地域と連携・協力して取り組みます。</p>
空家等の管理困難者・空家等維持管理ビジネスへの支援	<p>所有者が遠方にお住まいなど様々な事情で空家等の維持管理が困難な方を対象に、市内で維持管理を依頼できる事業者を登録しホームページ等で周知します。また今後利用希望者の増加が予測されることから、空家等の維持管理等を行う制度の充実を図ります。</p>
ふるさと納税による空家等の維持管理サービス	<p>ふるさと納税の寄付額に応じて、本市と提携した管理事業者が、空家等の維持管理を行うためのサービスを提供しており、継続して取り組みを行い周知します。</p>

②空家等の実態把握

空家等対策を推進するには、空家等を早期に発見し把握しておくことが重要になるため、地域との連携を強化することで、空家等情報の把握に努め、空家等の適正管理に努めます。

また、空家等所有者や相続人に対して、継続して「活用意向調査アンケート」を行い、所有者の意向や建築物の状態などを把握します。

取組施策

(1)-②-1 地域等との連携強化

(1)-②-2 空家等所有者へのアンケート調査

◆具体的な取組

取組	取組内容
通報・相談による実態把握	地域や周辺地域住民からの通報により空家等の実態を把握し、所有者等から空家等相談をうけ、維持管理サービスや伊賀流空き家バンクの斡旋を行うことで、空家等の適正管理と活用促進を促します。また地域や福祉団体、関係部署等と連携し実態把握に努めます。
空家等対策マニュアルの更新	空家等の認定に対し公正公平な対応を行うための事務マニュアルである「空家等対策マニュアル」を2018（平成30）年に策定しましたが、法律等や現状に合わせて空家等の調査方法や判定手法等を更新します。
空家等所有者等へのアンケート調査の実施	固定資産税の納税通知書に同封するチラシを利用等し、空家等の所有者や相続人等に対して、継続して「活用意向調査アンケート」を行い、所有者の意向や建築物の状態等の調査をします。

(2) 空家等の活用・流通促進【基本方針2】

①空家等の活用

本市は内陸部に位置することから南海トラフ地震の津波による被害想定はなく、比較的災害の少ない地域でもあり、豊かな自然のなかで程よく便利な田舎暮らしができるまちです。また伊賀地域は、古来より城下町や宿場町として栄えてきた地域で、醸成された歴史と文化があります。第1次計画、第2次計画をとおして、このような伊賀市特有の魅力をアピールし、移住に繋げてきました。

第3次計画でも、「伊賀流空き家バンク」や「空家再生等推進事業」による取組など、有益な空家等の利活用を進め、これからも空家等の所有者等への意識啓発や各種の情報発信など積極的に働きかけ、各種団体等と連携しながら、空家等を活用したまちづくりを進めます。

また、空家等の利活用は産業・商業振興のための活用や福祉施設活用など様々な方法があり、それに伴う関係各法や各種計画との調整、さらに課題・ニーズに応えた施策検討など多岐にわたることから、中心市街地、都市計画、移住支援等の庁内関係部署と引き続き連携していきます。

取組施策

- (2)-①-1 **伊賀流空き家バンク制度の充実**
- (2)-①-2 **移住コンシェルジュとの連携**
- (2)-①-3 **地域特性に応じた空家等の活用や支援**
- (2)-①-4 **福祉団体等との連携による活用**

◆具体的な取組

取組	取組内容
伊賀流空き家バンク	<p>空家等の情報を市のホームページ等で公開し、空家等を買いたい・借りたい人に紹介するもので、伊賀市内の空家等を有効活用し、移住・定住を促進して地域の活性化を図っています。</p> <p>第2次計画中には「伊賀市空き家バンク制度に関する要綱」を改正し、居住だけでなく、店舗・事務所・社宅などの利用や、解体等を行い活用することも可能（条件有）になりました。</p> <p>本市の外国人住民人口比率は増加傾向にあり、伊賀流空き家バンクへの問い合わせも増加しています。バンク利用者登録時には、市作成の「外国人のための生活ガイドブック」を周知し、ご近所との付き合い方、引っ越しの仕方など伊賀市でくらす外国人の皆様が安心して生活できる情報を提供しています。</p> <p>また農業・林業など新たに就労される方等の移住・定住を促進するため、伊賀流空き家バンク物件の田畑及び山林つきの情報をわかりやすく提供していきます。</p> <p>今後も社会情勢に応じ活用しやすい伊賀流空き家バンクを目指します。また伊賀流空き家バンクホームページをより見やすく、より利用しやすいホームページへ更新し、情報発信を強化していきます。</p> <p>中心市街地等で密集する複数の「空家等」と「再建築が難しい土地（狭あい道路接道地等）」を、点ではなく面（1区画）として解体・敷地統合・区画再編等を行い、土地の有効活用を行う「ランドバンク」の実施にむけて、官民連携で行う場合の採算性や課題等を検討し、「空家等」「空き地」を取り扱う「伊賀流空き家・ランドバンク」創設にむけて調査・検討していきます。</p>

◆具体的な取組（前頁続き）

取組	取組内容
福祉団体等との連携による伊賀流空き家バンクの活用	<p>本市では、昨今の社会情勢を鑑み、住宅確保要配慮者等への福祉事業として、福祉団体等と連携し伊賀流空き家バンク物件購入後の賃貸利用を可能としています。</p> <p>居住支援協議会は、住宅確保要配慮者が安心・安全な住まいを得て、地域で尊厳ある暮らしを営み、生活の再建と自立を図るための支援体制を構築するため、第2次計画中に設立されました。「空家等と住宅確保要配慮者とのマッチング支援」について検討します。</p>
空き家家財等処分事業補助金	<p>伊賀流空き家バンクに登録した空家等（または登録を誓約する空家等）、宅地建物取引業者と媒介契約を結んだ空家等（または媒介契約を結ぶことを誓約する空家等）、解体工事を行う予定の空家等を対象に、家財道具の処分等に対する補助を行います。空家等の流通を促進し、管理不全になる空家等の減少を目指します。</p>
伊賀流空き家バンク登録物件家財除去サービス事業者登録制度	<p>伊賀流空き家バンクに登録された空家等の家財を除去する事業者を登録し、所有者等に紹介することで、円滑に空家等の流通を促進するための制度です。登録事業者をホームページ等で周知しています。今後はさらなる制度の充実を図ります。</p>
ICTを活用した移住・転住の促進	<p>伊賀流空き家バンクのホームページでは、各物件の情報だけでなく、360度カメラやYouTube動画による物件案内を行っており手軽に疑似内覧ができます。また物件登録や利用者登録に関するすべての手続きや内覧予約をオンラインでも行うことができます。ICTを活用し利便性を向上させ移住・転住の促進を進めます。</p> <p>また二地域居住や新しい働き方の実現のため、空家等を「テレワーク施設」等として活用できる補助制度等を検討します。</p>
移住コンシェルジュ	<p>本市は、移住を希望する方のサポート体制を充実させるために専任の移住コンシェルジュがおり、住まいや仕事、子育て、地域環境など気軽に相談できる体制を整えています。空き家バンク事業と連携を密にし、移住者の定住に繋がります。</p>
若者・子育て世帯移住促進家賃支援制度 若者・子育て世帯移住促進中古住宅取得費補助金	<p>若者及び子育て世帯の移住や定住を促進し、地域の活力向上を図るため、市外から転入し定住しようとする人が、市内の賃貸物件に居住した際の家賃の一部もしくは市内の中古住宅を取得した際の費用の一部（伊賀流空き家バンク物件の購入は加算有）を補助します。</p>
おためし移住施設利用促進助成金	<p>おためし移住施設に宿泊し、各施設が提供する移住体験プログラムを利用することで移住疑似体験ができます。また、利用された方の宿泊費及び移住体験の利用料金を助成します。</p>
空家再生等推進事業補助金	<p>安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に資するため、空家等を再生又は除却しようとする地域や団体、事業者、移住者などへの支援制度です。</p> <p>空家等の適正管理や利活用に資する事業であるので、活用普及に向けてより利用しやすい制度設計を検討します。例えば、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域活性化に向けた移住定住促進のため、空家等を「移住・定住を促進するための住宅」として活用 ・子育て世帯の住まいの確保や子育て環境整備のため、空家等を「子育て世帯向けの住宅」「子育て支援施設」等として活用 ・地方創生に向けた商業・観光施設振興のため、空家等となった古民家等を「宿泊施設」「レストラン」等として活用 <p>等として、今後も空家再生を推進していきます。</p>

②空家等の相談体制拡充

空家等の活用や適正管理には、技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、幅広い観点からの支援が必要となります。

第1次計画では、12団体・企業との協定を締結しました。第2次計画では、2023（令和5）年に改正された空家法において、「空家等管理活用支援法人制度」が新たに創設され、現在2団体指定しています。これらの協定等を基にさらなる関係強化を図り、官民連携した空家等対策を推進します。

取組施策

(2)-②-1 連携協定団体や空家等管理活用支援法人等との連携

◆具体的な取組

取組	取組内容
ワンストップ空家等相談会の開催（再掲）	空家等の悩み事や困りごとは、とても複雑で解決に時間が掛かることが多く、手続きも複雑で、専門家の助けが無いと中々解決に至らないケースが多くなっています。 市では、包括連携協定を結んだ専門機関と連携を行い、相談無料のワンストップ空家等相談会を定期的を実施します。
空家等管理活用支援法人による空家等相談会の開催	空家等管理支援法人である一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会が月1回空家等相談会を開催し、空家等になる前にすべきこと等の情報提供や、無料個別相談を行っています。本市は相談会への後援を行い、専門家への相談窓口として市民へ周知を行い、空家等の適正管理を促進します。

③空家等活用促進区域の指定

空家等活用促進区域は空家等の活用を通じて人々の活動を促進することが目的の制度です。この目的達成に向けて中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、コミュニティ維持、更には本市の特徴である伊賀上野城下町の景観維持など目的意識をもって活用する必要があります。

区域指定により重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、空家等の活用を所有者等に働き掛けることや、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができます。本市としても地域の活性化に寄与する制度であることから指定すべき地域の有無や地域の要望・意向、制度の有効性を勘案しながら指定について検討します。

【空家等活用促進区域について】

空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

国土交通省

令和5年12月13日施行・公表

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区

上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

- ①まちづくり課題の抽出
 - <基本的な考え方・部局間連携>
 - 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
 - まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要
- ②区域案・指針案の検討
 - <区域・指針の内容>
 - 対象エリア（地域の実情に応じて柔軟に設定が可能）
 - ※地区イメージ例を紹介
 - 活用する空家等の種類、誘導用途等
 - <都市計画等との調和>
 - 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
 - <特例適用要件の設定【選択】>
 - 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
 - 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を参照
 - あらかじめ特定行政庁との協議等が必要
- ③区域の設定
 - <住民意見の反映>
 - 公聴会、パブリックコメントなど
- ④運用開始
 - <要請、あつせん>
 - 所有者等へ誘導用途への活用を要請
 - 所有者等へ空家等の賃付又は売却のあつせん

出典：国土交通省「空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要」

(3) 空家等の適正管理の対策【基本方針3】

①適正に管理されていない空家等への対応

近年、空家等の所有者や相続人が維持管理に十分な手間をかけることができず、適正な管理が行われないケースが増加しています。維持管理されていない空家等により、防犯や防災等の面で地域の生活環境に悪影響が生じる恐れがあります。

本市では、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に係る情報を把握し、情報提供や助言等を行うことにより、管理不全な状態の解消に向けた対応を図ります。また必要に応じて現地調査や近隣住民等への聞き取り調査を行います。

取組施策

- (3)-①-1 適正に維持管理されていない空家等所有者への助言、指導
- (3)-①-2 空家等の所有者への管理、処分に向けた支援
- (3)-①-3 所有者不在の空家等への対応に向けた支援

◆具体的な取組

取組	取組内容
通報・相談による実態把握（再掲）	地域や周辺地域住民からの通報により空家等の実態を把握し、所有者等から空家等相談を受け、維持管理サービスや伊賀流空き家バンクの斡旋を行うことで、空家等の適正管理と活用促進を促します。また地域や福祉団体、関係部署等と連携し実態把握に努めます。
空家等対策マニュアルの更新（再掲）	空家等の調査方法や判定手法など、法律等や現状に合わせて、公平公正な対応を行うための事務マニュアルである「空家等対策マニュアル」を更新します。
所有者等確知調査の実施	相続登記が行われていないため相続人の確知がより困難となっている建築物等が増加していることから、関係団体等の連携を図り、継続して所有者等確知調査を行います。
空家等の電気、ガス等の使用履歴の把握	空家法の改正により、市区町村から電力会社等に情報提供を要請することが可能になったため、積極的に活用し所有者等の把握に努めます。
適切な管理が行われていない空家等に対する情報提供、助言等	空家等の管理に関すること（財産管理制度、相続土地国庫帰属制度、敷地内の竹木の伐採、空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除等）を所有者等を含めた利害関係人に情報提供します。

②管理不全・特定空家等の対処

空家法が改正され、空家等の適正管理を促すために、新たに「管理不全空家等」が創設され、市が「管理不全空家等」と判定すると、所有者に対して、指導、勧告をすることができるようになりました。管理不全空家等の判定を行い、指導等を行うことで、空家等の適切な管理につなげていきます。

「管理不全空家等」「特定空家等」は適切に管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るための措置を行うことが必要となります。

本市では「管理不全空家等」「特定空家等」と判断された空家等について、その所有者に対して空家法に基づいて措置を講じます。

取組施策

- (3)-②-1 管理不全・特定空家等の所有者への助言や指導、勧告等
- (3)-②-2 条例に基づく緊急安全措置の実施
- (3)-②-3 空家特措法に基づく代執行の実施
- (3)-②-4 特定空家の所有者への解体等に関する支援

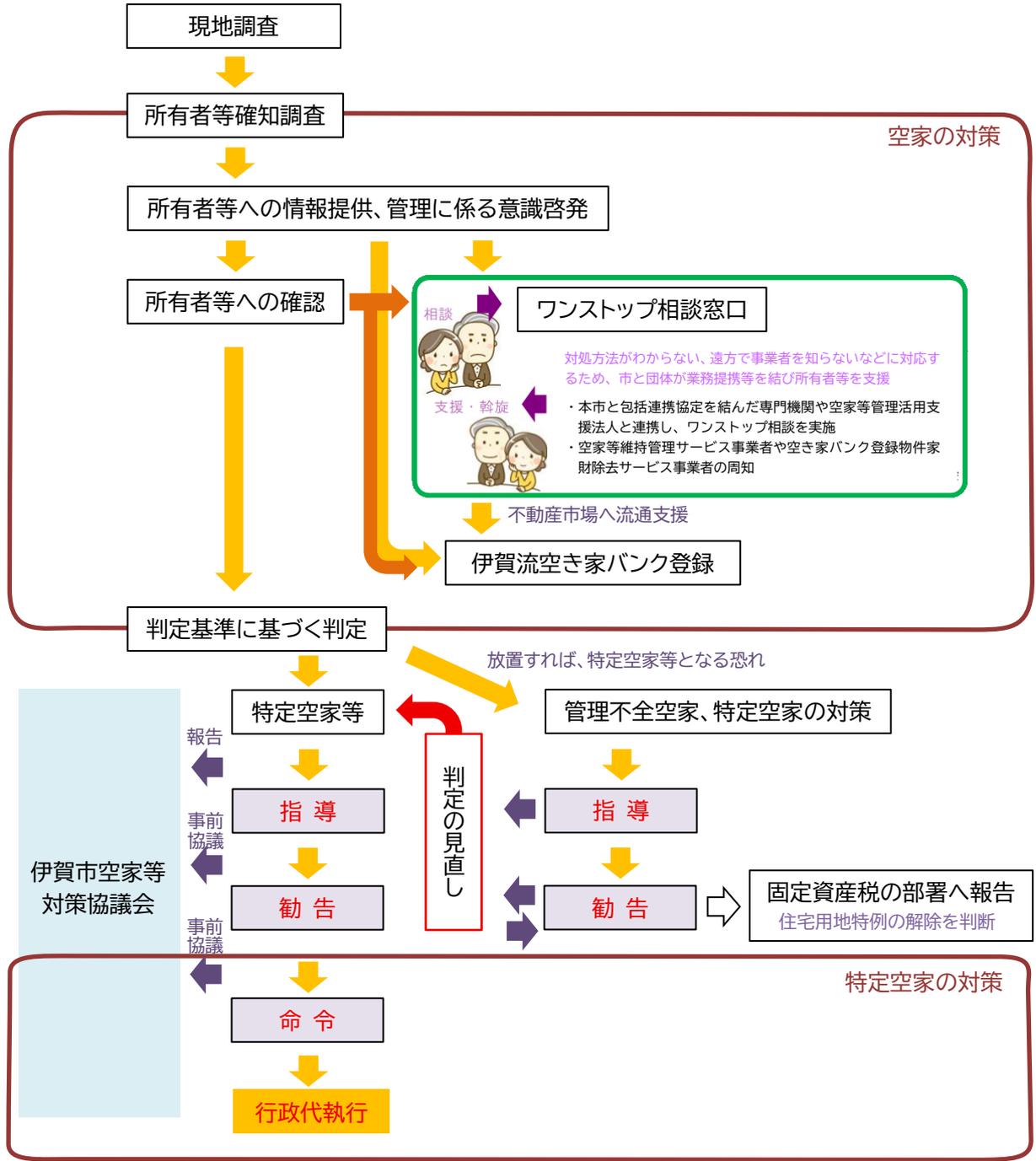
◆具体的な取組

取組	取組内容
所有者等への助言・指導及び勧告	<p>管理不全空家等、特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに空家法に基づく立入調査や指導等の措置を開始するのではなく、把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応策を検討し、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取り組みます。</p> <p>管理不全空家等、特定空家等の所有者等は、当該空家等の危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していない可能性があります。そのため、助言・指導及び勧告の趣旨を示す際には、「どの建築物が対象となっているのか」「当該空家等がどのような状態になっているのか」「周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか」等を示します。</p> <p>空家法に基づく勧告を受けた管理不全空家等、特定空家等は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）の解除措置を講じます。</p>
応急措置	<p>特定空家等の建築資材の飛散など、急迫した危険を回避するために、緊急の必要があると認めるときは、必要最小限の措置を講じます。必要最小限の措置に要した費用は、所有者等の負担とします。</p>
所有者等への命令	<p>勧告を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合は、猶予期限を付けて、勧告に示す措置をとることを命じます。</p>

◆具体的な取組（前頁続き）

取組	取組内容
所有者等に代わっての執行	命令を受けた者が、「期間を経過しても必要な措置を履行しないとき」、「履行しても十分でないとき」又は「履行しても期限までに完了する見込みがないとき」は、戒告等の諸手続きを経た後、所有者等に代わって、措置の執行（代執行）を行います。措置の執行にかかった費用については、所有者等の負担とし国税徴収法に準じて請求を行います。
特定空家等対策専門委員会の設置	特定空家等の措置に係る指導等の技術的な助言や指導方針の検討を行い、行政指導を行うに当たり、専門的な見地からの意見を反映して公平性の確保を図るため、特定空家等対策専門委員会を設置します。
空家等除却費補助金	市が特定空家等と判定し、かつ、解体除却の指導を行う建築物の解体除却を促すための補助制度を継続します。
空き家家財等処分事業補助金（再掲）	伊賀流空き家バンクに登録した空家等（または登録を誓約する空家等）、宅地建物取引業者と媒介契約を結んだ空家等（または媒介契約を結ぶことを誓約する空家等）、解体工事を行う予定の空家等を対象に、家財道具の処分等に対する補助を行います。空家等の流通を促進し、管理不全になる空家等の減少を目指します。
空家再生等推進事業補助金（一部再掲）	安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に資するため、空家等を再生又は除却しようとする地域や団体、事業者、移住者などへの支援制度です。

【空家等、管理不全空家等、特定空家等への対策の流れ】



③空家法以外の法令による対処

管理不全空家等や特定空家等への対策は、空家等の状況に応じて異なります。空家法だけでなく、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律、民法等による対応も必要であると考えられるため、空家等の状況により関係部署と連携しながら対処します。

取組施策

(3)-③-1 他法令による管理されていない空家等への支援

(3)-③-2 財産管理制度等の活用

◆具体的な取組

取組	取組内容
他法令による管理不全空家等への対応	空家法による指導や措置のほか、必要に応じて他法令に基づく対応について関係部署と連携し、危険が迫り緊急を要する場合等の対応方法について検討します。
財産管理制度等の活用	<p>財産管理制度とは土地・建築物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度で、空家法の改正により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求が可能になりました。</p> <p>所有者不明空家等を解消するため、空家等の状況を危険度等から総合的に判断し、必要に応じて関係部署と検討を行い、財産管理制度の活用を図ります。</p> <p>また利害関係人による財産管理制度の活用の周知も引き続き行います。</p>

【特定空家の除却について】

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
- ※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

出典：国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要」

【財産管理人による空家の管理・処分について】

4-3. 改正法の解説～特定空家の除却等～

財産管理人による空家の管理・処分

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】 【改正法第14条】

<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている(財産管理制度)。

<改正後>

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。

【財産管理人選任の申立てイメージ】



- | | |
|---|---|
| ●所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 | → 不在者財産管理制度 (民法第25条)
【改正法第14条第1項】 |
| ●相続人のあることが明らかでない場合 | → 相続財産清算制度 (民法第952条)
【改正法第14条第1項】 |
| ●所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 | → 所有者不明建物管理制度 (民法第264条の8)
【改正法第14条第2項】 |
| ●所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 | → 管理不全土地・建物管理制度 (民法第264条の9、264条の14)
【改正法第14条第3項】 |

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する(所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求することが可能(所有者不明土地法第42条第2項))

28

出典：国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の解説」

(4) 古民家等の再生活用に基づく地域の活性化【基本方針4】

本市は京都や奈良、伊勢を結ぶ大和街道、伊賀街道、初瀬街道を有し、伊勢神宮への参拝者の宿場町や藤堂藩の城下町として栄えてきました。また、大きな戦災や震災による影響も少なく城下町としての街並みが当時のままとなっています。

このような地理的、歴史的背景から、中心市街地をはじめ各地域において古民家等と言われる歴史的に価値ある建築物が数多く残っておりそれらの利活用を進めることで、歴史的資源を活用した観光まちづくりに取り組んでいます。これは、空家等の発生予防と有効活用、中心市街地と農山村地域の賑わいの創出について、官民連携した取組を推進しています。

現在までに NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町として5棟が改修され、歴史的な建築物の保存活用に繋がっていることから今後も取組を重点的に進めることで、歴史的資源を活用した観光まちづくりを推進していきます。

【古民家等の定義】

対象建築物は、原則、1950(昭和 25)年の建築基準法の制定時にすでに建てられていた「伝統的建造物の住宅」とする。

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することとする。

※伝統的建造物:特定の地域や文化において長い歴史を持ち、その地域の風土や文化、技術、生活様式を反映した建築物を指します。これらの建築物は、通常、一定の時代や様式に基づいて建設されており、地域の歴史やアイデンティティを象徴する重要な要素となっている。

①古民家等の再生活用のための官民連携実施体制の促進

古民家等の再生活用には官民連携体制の更なる促進が不可欠です。NIPPONIA HOTEL 事業では株式会社 NOTE、一般社団法人ノオト、JR 西日本及び本市の4者の連携協定により事業を推進してきましたが、今後は前出以外の事業者とも連携をすることでより多くの歴史的資源である古民家等を再生活用し、長期的な視点で賑わい創出に向けた観光まちづくりを促進していく必要があります。

②古民家等の再生活用希望者への支援

古民家等を活用した事業計画を行っている希望者は多数いることから、現在の支援制度(補助金)だけではなく新たな支援体制の構築が必要です。

また、古民家を活用して住居とするニーズも有ることから、起業希望者だけではなく地域の担いで確保に向け歴史的な資源である古民家を活用して移住者獲得に向けて取り組む必要があります。

また、伊賀流空き家バンク登録時に古民家等と思われる建築物について、担当課と連携し歴史的町並みや景観等に寄与する建築物についての調査、啓発や伊賀の古民家等のブランディング化等により再生活用にに向けた施策を行う必要があります。

③古民家等の歴史的資源に関する観光施策との連携体制の整備

古民家等を活用した NIPPONIA HOTEL 事業は空家等対策事業としては全国的にも注目されています。本市においては観光産業として「忍者」が国内だけではなく海外むけにも来訪者の増加に向けたコンテンツとしての強みがあることから、古民家等再生活用事業と連携することで、事業としての相乗効果が見込めることから、今後は市内の観光事業者等と連携を強化することで、空家等の再生活用事業を推進します。

④古民家等の活用事例に関する情報発信

本事業は、先進事例として国交省を始め国の各機関からも取り上げられており、視察等も数多く受け入れています。また、メディア等にも数多く取り上げられています。今後も積極的に情報発信を行うことで、古民家等を活用した事業者の獲得や観光客の誘客、移住希望者の獲得を推進し、所有者に対する空家等の利活用意識の醸成を図り空家等対策を推進します。

2 推進体制

(1) 空家等対策の推進体制

本計画を推進するためには、行政、所有者等、市民、地域、事業者などがそれぞれ主体的に取り組みながら連携し、これまでに構築された推進体制を維持していきます。

①庁内関係部署との情報共有及び協議体制について

空家等対策を推進するには課題が多岐にわたっており、本計画第4章1の取組施策のとおり、多数の関係各課や関係団体等の協力のもと推進する必要があります。

そのため必要に応じて、課題解決に向け関係各課等と情報共有や協議、連携を図りながら空家等の対策に取り組みます。

②推進体制の役割

【所有者等の役割】

空家等所有者等は、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維持管理に努めるとともに、賃貸や売却の方法で流通を促進する等、所有者等が自らの責任によりの確に対応するものとします。

【市民の役割】

住宅等の所有者は、住んでいる住宅を適正に管理する必要があります。また空き家化の予防意識を持ち、空家等になった場合に備え事前準備を検討するものとします。

【地域の役割】

住民自治協議会や地域団体は、安心して住み続けられる良好な生活環境の保全・形成を進めるために、地域内の空家等の把握や市への情報提供等、市や所有者等と連携して、空家等の公益的な利活用や適正管理を行うものとします。

【民間事業者等の役割】

民間事業者等は、住宅の流通や維持管理主体として位置づけられ、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や空家等になったときの維持管理、さらに空家等を除却して更地にしていくことまで、幅広い機能を持っており、大きな役割を果たしています。民間事業者等は、専門的な技術や知識をもって、市や所有者等が行う適切な生活環境を維持するための空家等の対策について、情報提供や支援を行うものとします。

【市（行政）の役割】

市は、空家等対策の実施に関して本計画を作成し、空家等に関する必要な施策や措置を検討し、関係機関と連携しながら適切に空家等対策を推進し、合わせて相談体制の整備や市内の空家等の実態把握並びにその所有者等の特定を行い、空家等及びその跡地の活用方策の検討を図る必要があります。

また、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、立入調査を必要に応じて行いつつ、必要な措置を行います。

【県・国（行政）の役割】

県の役割は、空家法で「都道府県は、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。」と規定されています。

国の役割は、空家法で「国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。」「国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。」「国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。」と規定されています。

また国及び県は、空家法で「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。」「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。」と規定されています。

（２）協議会の設置

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

協議会では、「空き家化の予防」や「空家等の活用と流通促進対策」、「空家等の適正管理の対策」「古民家等の再生活用にに基づく地域の活性化」など空家等施策の推進についての協議や、「管理不全・特定空家等に対する措置の方針などに関する協議」など管理不全・特定空家等の対策について審議を行います。

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

1 伊賀市空家等対策協議会

(1) 伊賀市空家等対策協議会委員名簿

【第5期伊賀市空家等対策協議会委員名簿 敬称略】

(第5期任期 令和6年10月1日から令和8年9月30日)

団体名		氏名		備考
1	学識経験者	会長	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		西 昭彦	
4	公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部		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		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		山本 禎昭	R6.10.1~R7.10.31
11	上野商工会議所		小坂 元治	R7.11.1~R8.9.30
12	伊賀市商工会		古川 一司	
13	社会福祉法人 伊賀市社会福祉協議会		田邊 寿	
14	伊賀市	副会長	宮崎 寿	

【第4期伊賀市空家等対策協議会委員名簿 敬称略】

(第4期任期 令和4年10月1日から令和6年9月30日)

団体名		氏名		備考
1	学識経験者	会長	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		西 昭彦	
4	公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部		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		奥井 実	
7	三重弁護士会		中川 大河	
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		山本 禎昭	
11	伊賀市商工会		古川 一司	
12	社会福祉法人 伊賀市社会福祉協議会		田邊 寿	
13	伊賀市	副会長	大森 秀俊	R4.10.1～R5.12.31
13	伊賀市	副会長	宮崎 寿	R6.1.1～R6.9.30

【第3期伊賀市空家等対策協議会委員名簿 敬称略】

(第3期任期 令和2年10月1日から令和4年9月30日)

団体名		氏名		備考
1	学識経験者	会長	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		西 昭彦	
4	公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部		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		奥井 実	
7	三重弁護士会		中川 大河	
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		山本 禎昭	
11	伊賀市商工会		大田 棟弘	R2.10.1~R3.5.31
11	伊賀市商工会		谷本 敏彦	R3.6.1~R4.5.31
11	伊賀市商工会		古川 一司	R4.6.1~R4.9.30
12	社会福祉法人 伊賀市社会福祉協議会		田邊 寿	
13	伊賀市	副会長	大森 秀俊	

【第2期伊賀市空家等対策協議会委員名簿 敬称略】

(第2期任期 平成30年10月1日から令和2年9月30日)

団体名		氏名		備考
1	学識経験者	会長	浅野 聡	
2	住民自治協議会		南出 藤作	
3	一般社団法人 三重県建築士事務所協会		森 勝雅	H30.10.1～R2.7.31
3	一般社団法人 三重県建築士事務所協会		池澤 邦仁	R2.8.1～R2.9.30
4	公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会		西 昭彦	
5	公益社団法人 全日本不動産協会三重県本部		前川 伸二	
6	一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会		鈴木 茂基	
7	一般社団法人 三重県建設業協会		奥井 実	
8	三重弁護士会		中川 大河	
9	三重県土地家屋調査士会		牛田 隆義	H30.10.1～H31.4.30
9	三重県土地家屋調査士会		中井 洸一	R1.5.1～R2.9.30
10	三重県司法書士会		川合 良司	
11	上野商工会議所		山本 禎昭	
12	伊賀市商工会		大田 棟弘	
13	社会福祉法人 伊賀市社会福祉協議会		田邊 寿	
14	伊賀市	副会長	大森 秀俊	

2 実績に関する資料

(1) 主な講演・発表先

【講演・発表について】

2020(令和2)年度から 2024(令和6)年度の講演や先進地報告発表の依頼回数は9回、主な講演・発表先は以下のとおりです。

- ・自民党国会議員空き家対策小委員会(自民党本部)
- ・東海財務局まちづくりセミナー
- ・三重県空家等対策協議会研修会
- ・全国空き家対策推進協議会空き家バンクに関する勉強会
- ・都市住宅学会中部支部「宿泊施設とまちづくり」シンポジウム
- ・全国建設研修センター「伊賀市空き家対策の取組」

(2) 主な視察受入団体（国・都道府県・市町村のみ記載）

【国関係】

- ・国土交通省(中部整備局含む)、財務省(東海財務局含む)、観光庁、国会議員

【都道府県関係】

- ・愛知県、三重県

【市町村関係】

- ・「北海道」 岩見沢市議会、北広島市、北海道宗谷町村議会議長会
- ・「東北」 弘前市
- ・「関東」 富士見市議会
- ・「中部」 小浜市議会、山梨市、島田市議会、伊豆市、名古屋市、愛西市議会
- ・「近畿」 三重県市議会議長会、四日市市、伊勢市、松阪市、桑名市、桑名市議会、鈴鹿市、名張市、熊野市、いなべ市議会、明和町、福知山市議会、笠置町、岸和田市、太子町
- ・「中国」 安来市、防府市
- ・「四国」 ー
- ・「九州」 ー

3 資料

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 　：平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正：令和5年6月14日号外法律第50号

改正内容：令和5年6月14日号外法律第50号[令和5年12月13日]

○空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日号外法律第百二十七号〕

〔総務・国土交通大臣署名〕

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三條第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八條第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七條第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三條第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三條第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八條第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八條第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三條第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八條第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七條第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六條第一項及び第十八條第一項において同じ。）は、都市計画法第六條の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八條の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に必要となる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。）を以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又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二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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、相当の猶予期限を付けて、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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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とる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
 - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
 - 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 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。

（監督等）

- 第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
 - 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
 - 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

- 第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。
- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
 - 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
 - 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をすることか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

附 則 [令和五年六月一四日法律第五〇号]

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

[令和五年一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行]

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六條において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（地方税法の一部改正）

第五條 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第六條 前條の規定による改正後の地方税法第三百四十九條の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七條 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八條 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(2) 伊賀市空家等の適正管理に関する条例

○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

改正

令和6年3月28日条例第16号

伊賀市空家等の適正管理に関する条例

伊賀市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年伊賀市条例第5号）の全部を改正する。

（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、併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責務）

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、空家等の適切な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（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、前条の規定による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22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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に必要があるときは、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、空家等に工作物を設置している者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13条第1項の規定により、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等に関し必要な措置を講ずるよう指導をすることができる。

2 市長は、法第22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必要な措置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、前条第1項の規定により指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、法第13条第2項の規定により、当該指導を受けた者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- 2 市長は、前条第2項の規定により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22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、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、前条第1項又は第2項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、前条第1項又は第2項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条第1項に規定する協議会の意見を聴かなければならない。

(措置命令)

第10条 市長は、第8条第2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22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講ずることを命じた場合においては、標識の設置その他規則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講ずること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講ずること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22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講ずること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講ずることを命ぜられるべき者（以下この項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第7条第2項の助言若しくは指導又は第8条第2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22条第10項の規定により、当該命令対象者の負担において、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、市長は、その定めた期限内に命令対象者におい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い、当該措置に要した費用を徴収する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、前項の応急措置を講じたときは、当該応急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に必要な事項を調査し、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中から、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、この条例の施行のために必要があると認める場合は、官公署その他の関係機関と必要な措置について協議し、及び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。

附 則（令和6年3月28日条例第16号）

この条例は、公布の日から施行する。