

# 産業建設常任委員会 政策調査報告書

〔空き家対策に係る政策提言〕

令和3年2月

# 目 次

はじめに	．．．	1
I 空き家問題の現状	．．．	2
II 調査・研究の概要	．．．	5
III 本市が取り組むべき施策の方向性	．．．	7
おわりに	．．．	8
(付録)		
1 政策課題に係る取組経過	．．．	9
2 意見交換会において出された意見	．．．	10

## はじめに

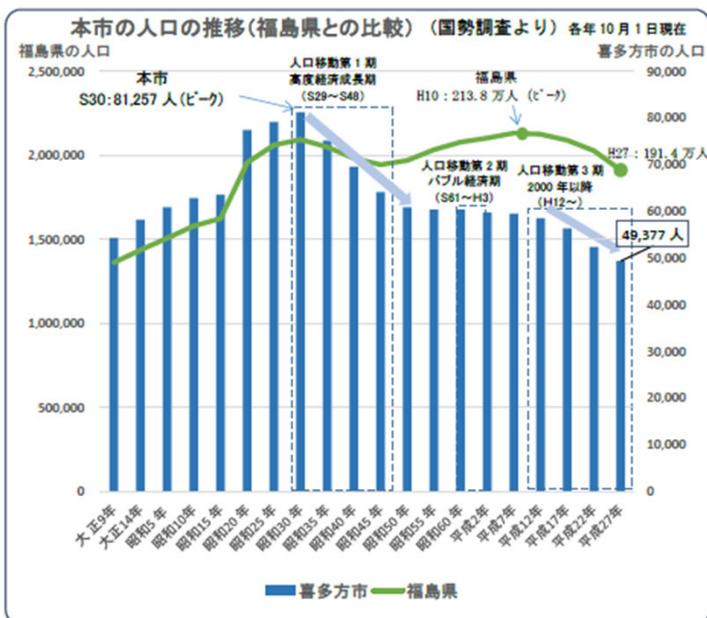
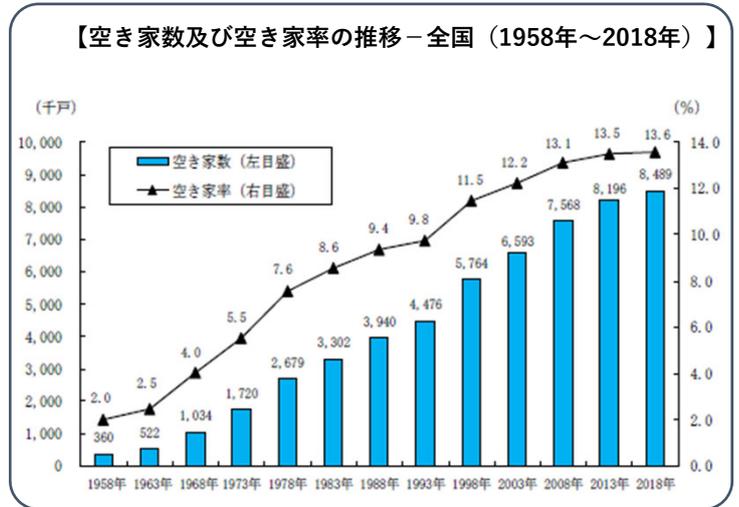
我が国では、人口減少や少子高齢化が急速に進展する中で、それに伴い発生している空き家の増加が大きな課題となっています。

平成31年4月26日に「平成30年住宅・土地統計調査」の概数が公表され、令和元年9月30日に「住宅及び世帯に関する基本集計」の結果の概要が公表されました。

同調査によると、全国の空き家の件数は、およそ848万9,000戸で、全住宅に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%となり、それぞれ平成25年の前回調査の数値を超え、過去最高を記録しました。

本市の場合は、国や県よりも早い昭和30年の国勢調査人口81,257人（旧5市町村合計人口）をピークに人口が減少に転じており、現在は減少スピードが緩やかになったものの、依然として人口は減少傾向にあります。

一方で、本市の空き家の件数は、平成26年度に40,868件を対象に実施した調査によると、その件数は1,921件で、対象件数に占める割合は4.7%という状況となっています。



政府をはじめ、本市においても空き家対策については、さまざまな施策を講じてきました。しかし、平成29年度には、市内の空き家の件数が2,565件と急激に増加していることから、産業建設常任委員会では、空き家対策が喫緊の課題であると考え、政策課題とし、その対策について調査することとしました。

# I 空き家問題の現状

## 1 本市の空き家の発生状況について

本市では、空き家などの実態を把握するため、平成26年度に40,868件を対象に調査を実施しています。

〔空き家実態調査による本市の状況〕

年度	件数	危険度ランク				
		A	B	C	D	未調査
平成27年度	1,921件	592件	665件	441件	223件	－
平成29年度	2,565件	596件	674件	438件	226件	631件
令和元年度	2,056件	583件	690件	501件	282件	－
令和2年度	1,863件	554件	451件	598件	260件	－

このうち空き家などの件数は1,921件であり、対象件数に占める空き家の割合は4.7%となっている状況です。

市では、「空き家改修支援事業補助金」、「空き家等解体撤去促進補助金」などの各種支援や、喜多方市シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結することで、空き家等の所有者等による適正な管理や良好な生活環境の保全、安全で安心なまちづくりの推進に努めており、空き家の全体件数が令和元年度には2,056件、令和2年度には1,863件と減少しているものの、危険度ランク別に見れば、損傷が激しく危険度が高いC・Dランクの空き家は、依然として858件もあり、全体のおよそ46%を占めている状況です。

## 2 空き家をもたらす影響について

国土交通省が全国の市町村に対し実施した調査によると、管理水準の低下した空き家や空き店舗などの迷惑土地利用の発生により生じる周辺の地域や、環境に対する影響として、「風景・景観の悪化」のほか、「防災や防犯機能の低下」、「ゴミなどの不法投棄等を誘発」など様々な影響が挙げられています。

このように、空き家は長期間放置され老朽化すると、近隣住民など第三者に不利益・損害を与え、地域に著しい迷惑をもたらすなど、外部不経済を生じさせることが懸念されています。

本市の空き家に関する相談件数の推移の中で、いずれの年度においても空き家に対する苦情の占める割合が相当部分を占めることを考えれば、長期間放置された空き家は、本市の外部不経済をもたらす土地利用の一つであると言えます。

〔空き家の相談件数及び主な相談内容の推移〕

年度	件数	主な相談内容①	主な相談内容②
平成27年度	74件	解体補助金該当の可否 (42件)	空き家に対する苦情 (22件)
平成28年度	59件	解体補助金該当の可否 (28件)	空き家に対する苦情 (24件)
平成29年度	78件	空き家に対する苦情 (53件)	解体補助金該当の可否 (14件)
平成30年度	99件	空き家に対する苦情 (38件)	解体補助金該当の可否 (18件)
令和元年度	237件	空き家バンクに関すること (73件)	補助金に関すること (66件)
令和2年度	165件	補助金に関すること(44件)	空き家バンクに関すること(32件)

### 3 市民や関係団体との意見交換による課題の抽出

本市議会では、毎年、各地区に会場を設け、「市民と議会の意見交換会」を実施しています（令和2年度は、新型コロナウイルス感染症を考慮し中止。）。本常任委員会では、政策研究課題である「空き家対策」を意見交換のテーマに設定し、市民の方からさまざまな意見をいただきました。

また、関係団体との意見交換会においても「空き家対策」を意見交換のテーマの一つに設定し実施しました。参加者からは、住民としての視点や事業者としての立場から意見をいただきました。

本常任委員会では、これらの意見交換会において出された意見を整理し、課題の抽出を行いました。

#### 《主な意見》

- ・ 空き家の所有者がわからないため管理する上で困っている。
  - ・ 所有者は高齢で施設に入所しており、同居人は現在いない。家族には連絡がつかず空き家になっている。
  - ・ 所有者への連絡がなかなかつかない。
  - ・ 空き家調査の突合状況の中で所有者不明の件数が522件もある。行政区長も共有できるシステムづくりが必要ではないか。
  - ・ 空き家を解体する費用が大変であり、また解体後の税金が大変で心配。
  - ・ 空き家を壊すことで固定資産税が高くなる。
  - ・ 空き家の解体撤去は国が取り組むべきで、代執行など積極的に進めることを望む。
  - ・ 空き家を活用してリフォームして販売することはできないか。
  - ・ 空き家を利用して、宿泊施設にリノベーションすることはできないか。
  - ・ 古民家を解体して材料を販売するなどしてはどうか。
  - ・ 改修費用の補助額が少ないのではないか。
- ※ その他の意見については、別添資料に記載しているとおり。

#### （課題1）空き家所有者への働きかけ

空き家の所有者や関係者へ連絡がつかないため、空き家の兆候があっても未然に防ぐことができていません。さらには、空き家の適正管理が図られないため、老朽化が一層進んでしまう要因となっています。

市の実施した実態調査においても、所有者不明の空き家は522件存在しており、所有者との連絡調整が図れば、適正管理を促し、老朽危険空き家の発生防止にもつなげることができると考えます。

このような所有者の連絡途絶状態を解消するためにも、所有者への働きかけが必要です。



〔空き家のイメージ〕

#### （課題2）空き家の除却費用に係る補助制度の周知

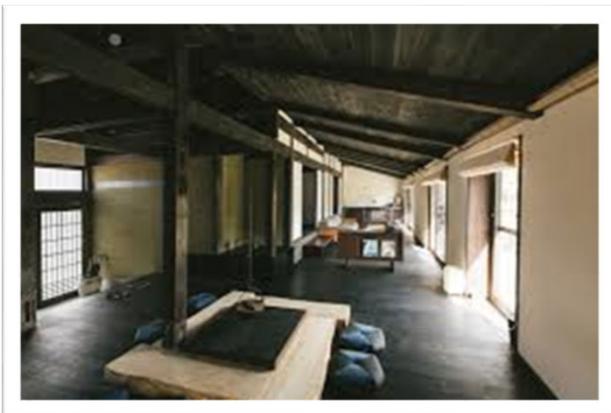
空き家の除却に係る費用負担については、市で補助制度を設けているが、意見交換において除却に係る支援を求める意見が数多くありました。このことから、市では制度を設け、支援体制を整えていますが、認知度が低いため必要な人へ行き届いていないことが確認できました。

#### （課題3）空き家の除却に伴う経済的阻害要因（ディスインセンティブ）

現在、住宅用地は、固定資産税の課税標準の特例が適用されていますが、除却後には住宅用地ではなくなるため、市民の中には固定資産税額が増加することを懸念するなど、除却を進める上での阻害となっていると考えました。

#### （課題4）空き家の利活用に係る補助制度の拡充

市では空き家の改修に係る補助制度を設けていますが、「① 空き家バンクを通じて購入（または賃借）した住宅の改修であること」と「② 改修した空き家に定住すること」が要件となっています。



〔空き家をリノベーションしカフェスペースに活用しているイメージ〕

一方で、市民等からは、定住するためにリノベーションするといった意見はあまり見られず、リノベーションした空き家は宿泊施設や宿舎、賃貸住宅などとして活用してはどうかというような提案型の意見が多くありました。

このことから、現行の補助制度が必ずしも実需者のニーズに応えられているとは言えないと考えます。

## II 調査研究の概要

本常任委員会では、本市が抱える課題を踏まえ、空き家の再生事業に取り組む団体や自治体の事例を学んできました。それぞれの地域課題の解決に向けた特色のある取組を展開しており、本市の課題解決にあたり大いに参考になるものでした。ここでは、それぞれの取組について概要を紹介します。

### 1 NPO法人尾道空き家再生プロジェクトの取組〔広島県尾道市〕

#### (1) 空き家再生事業

空き家再生事業の担い手として、個人宅から大規模な建造物まで幅広く再生利用に取り組んでいます。

再生した空き家は、住宅として利用しているもの以外にも、コミュニティスペースのような形で利用するものや、ゲストハウスなどの宿泊施設として利用しているものがあります。

空き家を活用し、新たな投資を行うことで賃料や家賃収入といった収益事業や若い世代の雇用創出につながるなど、好循環を生み出しています。

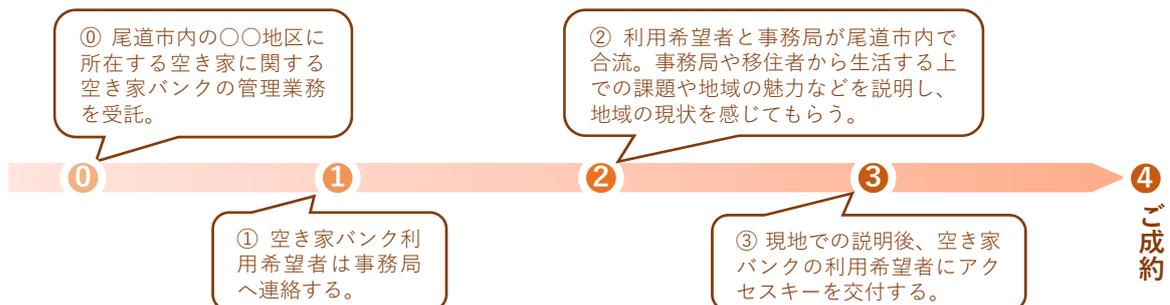


〔坂の上の空き家を再生したゲストハウス〕

#### (2) 移住定住に関する事業

空き家バンク事業の管理運営を市から受託しています。民間事業者が請け負うことで、土日祝日や平日の夕方以降など、自治体が直接運営するよりも対応可能な時間帯が拡大されるなどの強みを生かしています。空き家バンクの利用の条件として、登録前に必ず来訪し空き家等を見学してもらうなど、事業の運営にはさまざまな工夫がされています。その成果として、登録件数は10年間でおよそ4倍に増え、その内半数が成約しており、現在も空き家バンクの利用登録者は月あたりで10組から15組ほどいました。移住のハードルとなる家屋の相談（改修や管理・運用）、生活相談などの取組も実施しており、その結果4年間で100人を超える方が移住しています。

#### 〔NPO法人尾道空き家再生プロジェクトが行う空き家バンクのフロー〕



## 2 広島県呉市の取組

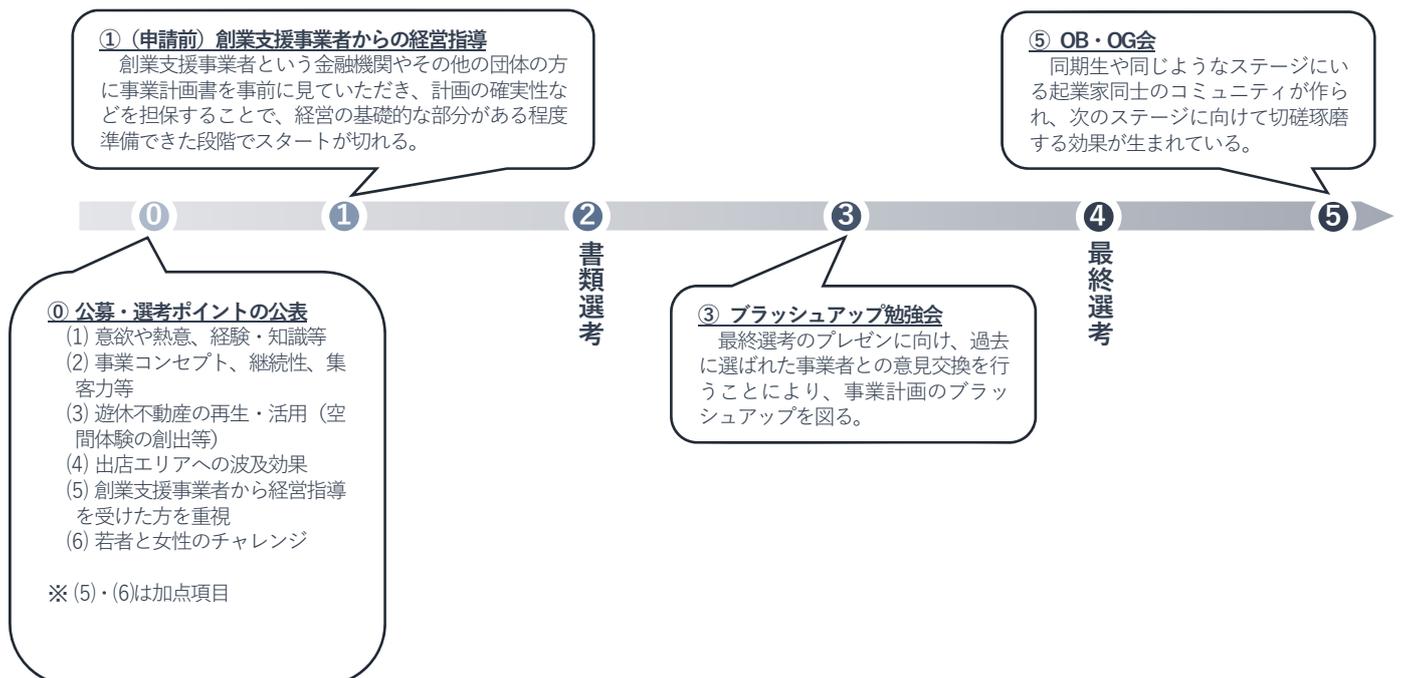
市街地が増える空き店舗を活用し、新規出店するビジネスプランを募集し、最優秀のプラン1件に対して奨励金を交付しています。

同事業では、多様な業種の方々に構成された選考委員会による選考審査や、書類審査通過者を対象としたプランのブラッシュアップ勉強会、過去の事業採択者との意見交換会やOB・OGによる研修会を行うなど、魅力ある強い店舗（担い手）の育成に力を入れ事業を実施しています。

同事業により、平成17年度から平成30年度までで89店舗の新規出店があり、このうち廃業した店舗は2店舗のみとなっています。新設企業の1年後の生存率が60%、5年後になると15%といった日本経済新聞の調査報告を参考とすれば、これは驚異的な数字であり、事業当初のねらいである「店が店を呼ぶサイクル」の確立は達成され、空き店舗の解消も市中心部の商店街だけでなく周辺部の島にまで及ぶなど、着実に解消が図られています。

また、多様な事業者を選定した結果、意欲のある若者の発掘につながり、市内各地でさまざまなまちづくりの担い手の育成となっていました。平成29年には民間によるまちづくり会社が設立されるなど、副次的な効果が生み出されています。

### 〔来てくれ店舗公募事業のフロー〕



### Ⅲ 本市が取り組むべき施策の方向性

---

本常任委員会が意見交換をした中で感じた本市の課題と、調査してきた内容を踏まえ、今後、市が空き家対策を進めるにあたって、その方向性について、次のとおり提言します。

#### 1 行政区との連携

空き家対策については、「未然防止策」、「応急対策」、「利活用策」に大別される中、地域の状況を最も把握しているのは行政区であり、対策には行政区の理解と協力が不可欠です。

このことから、空き家対策にあたっては、施策の周知も含め行政区との連携を意識し、特に、行政区からの意見や要望等があった場合には、その空き家などに関する状況を行政区長などと共有し、解体撤去や利活用などの対応について、市と所有者、行政区などの関係者で相談できるシステムをつくること。

#### 2 空き家に対する支援制度の拡充

現在、住宅として利用する場合に限定されている空き家の改修補助がありますが、市民からは住宅以外に活用する場合の改修に対する支援の意見が多数あったことから、空き家の改修支援にあたっては、支援対象を広げるとともに、支援の効果が最大限に発揮されるよう民間活力を生かしながらモデル事業に取り組むなど、市が積極的に活用例を示すこと。

なお、解体撤去支援など、改修支援以外の各種支援についても取り組まれており、空き家の件数が減少するなど着実に効果を出していますが、危険度ランクの高い空き家の割合は横ばいであることから、今後も各種支援の拡充も含めて取り組むこと。

## おわりに

---

本常任委員会では、今任期における調査研究に当たり、先進事例の調査を行うとともに、広く市民の皆様から意見を伺い、本市の実態を把握し、課題の抽出を行い、本市の施策の方向性について委員会内で協議をしましてまいりました。

先進事例の調査については、民間活力を生かした取組事例と、行政による空き店舗の活用支援が成功している事例について調査しました。

民間活力による空き家再生事業は、「まちづくりは人づくり」をイメージさせる典型的な成功例でした。行政ではできない部分を強みに変え、賃料収入や宿泊事業に取り組むことで、新たな事業への投資と好循環を生み出していました。また、180名のNPO法人の会員は、20代から40代までの若手が多く、建築士や大学のまちづくりの先生など、専門的な知見を持った関係者で組織されていることも心強く、そのノウハウやコーディネート力による再生事業は、本市の空き家対策の枠組みを考える上でも大いに参考になるものであると考えます。

もう一つの行政による空き店舗再生支援の事例は、魅力ある店舗を誘致することで、その波及効果を狙った施策が成功している事例でした。まちづくりのプレイヤーとの有機的な人間関係を築き上げることで事業を成功に導いている点は、本市における空き家対策においても参考になる点であると考えます。

2つの事例の調査を通して、本市の空き家対策支援事業が、他市の空き家対策事業よりも補助率などに優位性があることも分かりました。その一方で、市民の意見にもあるように、事業の周知や未然防止の取組などに課題があることも事実です。

市民が安全で安心な生活をしていくためにも、空き家の全体件数の減少、中でも危険度ランクの高い空き家の減少は急務であり、そのためにも本市の空き家対策事業を市民により分かりやすく、広く周知すること、そして、地域と一体となった協力体制を作っていくことは不可欠であると考えます。

今般、本常任委員会が示した政策の方向性を事業の検証材料の一つにしていただき、市の施策によって、市民がより安全で暮らしやすい、魅力あるまちとなることを期待します。

## (付録)

### 1 政策課題に係る取組経過

年月日	調査・協議等の内容
令和元年5月24日	【政策課題に係る協議①】/庁舎内 政策課題の決定
令和元年7月10日 同 月11日 同 月12日	【行政視察調査】/広島県竹原市・尾道市・呉市 1 広島県竹原市（7月10日・11日） （1）歴史的町並みを活かしたまちづくりについて （2）重要伝統的建造物群保存地区における取組について〔視察〕 2 同 県尾道市（7月11日） 尾道空き家再生プロジェクトについて 3 同 県呉市（7月12日） 来てクレにぎわい店舗公募事業について
令和元年8月3日	【空き家対策に関する意見交換会①】/庁舎内 喜多方市建設業組合様
令和元年9月25日	【空き家対策に関する意見交換会②】/庁舎内 喜多方市管工事協同組合様
令和元年11月6日	【政策課題に係る協議②】/庁舎内 調査等の整理と今後の進め方について
令和元年11月14日 同 月16日	【空き家対策に関する意見交換会③】/市内 （市内6会場における市民との意見交換会） 11月14日 喜多方プラザ、熱塩加納会館、山都保健センター 11月16日 市役所ホール棟、塩川福祉センター、高郷公民館
令和元年12月9日	【政策課題に係る協議③】/庁舎内 意見交換会における意見の整理と今後の進め方について
令和2年1月8日	【政策課題に係る協議④】/庁舎内 意見交換会における意見に係る協議
令和2年2月5日	【政策課題に係る協議⑤】/庁舎内 空き家対策事業の取組状況について説明〔全員協議会〕
令和3年2月2日	【政策課題に係る協議⑥】/庁舎内 空き家対策事業の取組状況について説明〔全員協議会〕
令和3年2月12日	【政策課題に係る協議⑦】/庁舎内 調査報告書に係る協議
令和3年2月17日	【政策課題に係る協議⑧】/庁舎内 調査報告書に係る協議・決定

## 2 意見交換会において出された意見

- ・ 空き家の問題が大きくなる前に対応してほしい。補助額が少ない。
- ・ 土地の所有者の方がどこにいるのかわからないとか、離れてる方が多いとかという  
と壊したくても壊せない。
- ・ こちらにはもう帰らないから処分してほしいけれども処分費用がない。処分したら  
その土地を使ってもらっていいので、それと相殺できないかという相談があった。  
しかし、土地の一部に畑があったり、所有者がもういなかったり、あとは高齢者で  
痴呆があり、判子を貰えないとか、いろいろとトラブルがあって、兄弟の方から判子  
をいただいて、今は資材置き場として借りているが、もう少し簡単に土地の名義を変  
えられるようなシステムがないものか。
- ・ 空き家を処分するとか、解体するとなると大変な金額もかかるし、それは誰が責任  
を持ってやらなければいけないのか。行政区なのか。子供たちの通学路にもなってい  
るし、万が一けがをした場合に誰が責任とるのか、本当にすごく深刻な問題があると  
感じているが、どうしていいのかわからない。
- ・ 遊休農地活用と併せて空き家対策をとることはできないか。
- ・ 岩月町入田付（自分の実家）だが、空き家が多くなってきている、半分は倒壊の恐  
れがある。自分としては、何とかしたい。
- ・ 空き家への獣の侵入が心配である。
- ・ 空き家の解体撤去の作業中に、ふとんが燃えた跡があったので、不安になった。高  
郷は不審火が発生しているので、空き家の管理が必要。
- ・ 空き家の所有者がわからないため管理する上で困っている。地元として区費の徴収  
に困っている。
- ・ 空き家が増えることは、関連して農地も荒れて来るのではないか心配。
- ・ 所有者は高齢で施設に入所しており、同居人は現在いない。家族には連絡がつかず  
空き家になっている。
- ・ 地元でも草刈りなど管理の限界がある。所有者への連絡がなかなかつかないという  
話も聞いている。

・ 市としては、そういう補助があるということを文書などで郵送して、周知は徹底してるようだが、なかなか伝わってないところがあるみたいなので、その辺をいかにどうするかだと思う。

・ 地区の真ん中に昔ながらの大きな建物があるが、もう何十年も住んでおらず、屋根も全部吹き飛んでいるような状況で、行政区長がいろいろお話ししているが、やっぱりうちの人からじゃないと息子さんとも連絡がとれない。

だけれども、あのままではもう本当にいろいろなところに被害を及ぼす可能性があって、万が一火事が起きたら本当に大変なことになってしまう。そうなった場合、本当に行政区として、逆にどういう対応していったらいいのかなというふうに、いつも見ながら感じている。

・ 空き家の情報が欲しい。

・ 市外者に貸し出すことをどの程度考えているのか。

・ 仕組みを利用して空き家対策を完璧に行うとどうなるか。理想とする形をきちっと決めることが大事。例えば、全部を更地にすると虫食いになり、防犯上シャッターを多くすると町の活気がなくなる。

・ 空き家調査の突合状況の中で所有者不明が522件もある。行政区長も共有できるシステムづくりが必要ではないか。

・ 「空き家対策」という意識がまだ市民の中に浸透していないのではないか。今回の資料のようなものを見れば課題が把握できる。

・ 空き家を解体する費用が大変であり、解体した後の税金が大変で心配。

・ 補助申請が面倒くさい。各申請にも共通することだが、申請時には丁寧な対応が必要ではないか。県の職員の方が、親切丁寧に教えてくれる。

・ 最近、重要伝統的建造物群保存地区の範囲内になった。その範囲の中で、老朽化してしまって、家を処分したい解体したいというような物件に関して、ネックになっている。

・ 50万円の補助が出るというが、壊したら更地になる。そうすると、壊すことで固定資産税が高くなる。だから、喜多方市の1等地に空き家があって壊したら、税金がうんと上がってしまうのではないか。解体しない理由にはそういうこともあると思う。

- ・ 空き家の解体撤去は国が取り組むべきで、代執行など積極的に進めることを望む。
- ・ 空き家の物件は、相続してもきれいでないと住んで不安である。
- ・ 空き家を活用してリフォームして販売することはできないか。他市（見附市）においては、市がリフォーム物件を紹介して販売しているが、人気があり完売している状況なので定住促進につながっている。
- ・ 旧市内の空き家を利用して宿泊施設にリノベーションすることはできないか。スポーツの大会等で喜多方市に来ても宿泊場所を確保するのが大変である。
- ・ 空き家の活用として、若者向けにお金がかからないようにルームシェアなどで活用できないか。
- ・ 改修費用の補助額が少ないのではないか。
- ・ 空き家の利活用として、公務員の宿舎や学生の宿舎に活用してはどうか。
- ・ 解体後の更地の活用として、ポケットパークなどの整備をしてはどうか。
- ・ 空き家対策は政策の一つとして考え、移住支援などうまく組み合わせて進めてほしい。
- ・ 空き家の利活用策に期待したい。素晴らしい建物もあると思う。
- ・ 市外からの移住者の方にきめ細かな支援をしてほしい。地域の行事などにおいて協力いただける体制を作してほしい。
- ・ 地域おこし協力隊に空き家を利用してもらえないか。喜多方市では地域おこし協力隊が少ないので、隊員を増やして空き家を利用してもらえれば解消につながるのではないか。
- ・ 前にテレビで見たが、都会のほうとか人口がいっぱいいるところは、古民家の買いたいところを買ってきて、そこを再生して、何か商売を始めたりといろいろある。
- ・ そういった、今、不在になっていて、解体していいですと、材料を持って行っているというふうな、PRや広告みたいなものを出してみるのも良いのではないか。行って見て、よかったらうちでそこを解体して、材料をもらってみようかという人もいないとも限らないのではないかなと思う。
- ・ 空き家対策は役割分担が必要である。自助：持ち主、共助：町内会、公助：仕組み働きかけの手段。
- ・ 空き家対策を民間で実施することは、利益にならないと民間事業者はやらない、NPO法人などがやるべき。

- ・ 人口減少対策を進めることが、空き家対策につながるのではないかと。人口減少、高齢化問題の解決が必要ではないか。
- ・ 企業誘致を進めれば、雇用が増え住宅の需要が増えるので、空き家対策につながるのではないかと。
- ・ 熊やサルの被害があり、環境の整備が取れていないので空き家も増えるのではないかと。
- ・ 実は残したいのだけれども、そのまま放置しておくとも倒壊の恐れもあって、蔵を壊させてもらったりすることがあった。ただ、残すにも補修費が何百万とかかってしまって、自分だけではできない、何とかしてもらいたいということでもあるが、補助金も額が少なく、なかなかそれに見合うような額ではないために直せなかったりしている。蔵のまちと言っている割には、所有者の方にはちょっと支援が冷たいところがあるのではないかなと感じた。
- ・ 気軽に相談できる窓口の設置が必要ではないかと。  
解体を行う際に、一般の方が市から補助金を貰うための説明がうまくいかなかったりして、御迷惑おかけしたということがあった。市は、一般の方にもうちょっと親切に説明をしていただければと思う。
- ・ 私の聞いている中では、単価的には喜多方市と会津若松市では、会津若松市のほうが単価は高いような気がする。
- ・ 知り合いの方も誰も住んでいないので壊したいということで、今は補助金があるからその補助金を使えますとか、その辺をいろいろ勉強なさってる方だが、そうしたら名義が2代も3代も前の方の名義が入ってるということがあって、全然もう前に進めないんだということであった。
- ・ どこに相談したらいいのかと、私たちも解体の本職ではないので、知っている限りの情報は教えたりはするが、そういった窓口でもあれば、もっと相談してもらいやすいのかなと思う。もしすでにあったとしたら、その周知徹底がもっと必要。
- ・ 家の近くも空き家になっていて、風が強いと屋根がうちに飛んでくる。何回か市役所の方にも相談したが、何の進展もない。何年もそのままで、そういう場合はどうしたらいいのか。
- ・ 空き家の場所によっては、売れないので困っている。
- ・ 国、県との連携が必要で、政治の力が必要である。

喜多方市議会産業建設常任委員会

委員長  
委員  
委員  
委員

渡部 一樹  
十二村 秀孝  
齋藤 仁一  
山 口 和男

副委員長  
委員  
委員

田中 雅人  
小 林 時夫  
佐 藤 忠孝