

総務産業常任委員会行政視察報告書

総務産業常任委員会の行政視察を実施した結果について、下記のとおり報告いたします。

記

- 1 期 日 令和4年11月15日（火）
- 2 視 察 地 山形県西村山郡大江町
- 3 目 的 山形県西村山郡大江町
「空き家対策について」
- 4 参 加 者 後 藤 健一郎 月 光 裕 晶 渡 邊 賢 一
太 田 芳 彦 阿 部 清 荒 木 春 吉
木 村 寿太郎 堀 和 敏（議会事務局）
- 5 視察概要 別紙のとおり

令和4年12月13日

総務産業常任委員会
委員長 後 藤 健一郎

寒河江市議会議長 國井 輝明 殿

山形県西村山郡大江町の視察概要

1 大江町の概要

寒河江市と隣接する大江町は、昭和 34 年 8 月 20 日に左沢町と漆川村が合併して誕生。山形県のほぼ中央部、村山平野の西部に位置し、朝日連峰を源とする月布川が西から東へ流れ、日本三大急流の 1 つ最上川へ合流している。東西 24 k m、南北 16 k m で面積の約 8 割が森林の自然豊かな町で、約 8,000 人が暮らしている。

りんごやラ・フランス、もも、すもも、ぶどうなどの果樹の栽培が盛んで、昼夜の寒暖差が大きいことにより糖度の高い高品質な果物の産地となっている。

また市街地部の左沢は、その街並みと最上川舟運で栄えた歴史が評価され、平成 25 年 3 月には国の「重要文化的景観」に選定されている。

2 財政の状況

(1) 令和 4 年度一般会計当初予算	5, 516, 000 千円
(2) 自主財源	1, 588, 217 千円 (28.8%)
(3) 依存財源	3, 927, 783 千円 (71.2%)

3 大江町の空き家対策について

国立社会保障・人口問題研究所の調査によると、日本の世帯数は 2023 年にピークを迎える。人口が減っても長寿化や生涯未婚率の上昇から一人暮らしが増え、その結果世帯数は増えてきた。しかし、それも頭打ちとなり、2023 年には住宅総数が世帯数に対し約 1,000 万戸も余り、その後も空き家がどんどん増える「大住宅過多時代」が到来すると予想されている。

それらを見越し、2015 年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、倒壊の危険性がある空き家を「特定空き家」に指定することが可能となり、法律上「特定空き家」に対して、除却、修繕、立木の伐採などの指導、勧告、命令、さらには行政代執行ができるようになった。しかし、本市も含め全国的に思うように進んでいないのが現状である。

そこで当委員会では「空き家対策」にテーマを絞り、昨年度末に先進的な取組をしている神戸市をオンライン視察、今年 7 月に宅地建物取引業協会寒河江様と意見交換を行なった。宅地建物取引業協会寒河江様と意見交換を行った際、大江町の空き家対策が効果も出ていると伺ったため、今回の現地視察となった。

大江町では「人が住まなくなった家は、劣化の進行が非常に早く放っておくことで様々な不具合が発生するため、一刻も早く流通させる」ことを目的とし、家財が存置されていても空き家バンクへ登録できる。また、今後の処分費用や清掃費用まで補助対象としていることも大きな特徴。そのため登録件数が多く、それに比例して成約件数も近年上がっているとのこと。加えて、空き家及び空き地の売買・賃貸契約を行った場合、不動産業者等への仲介手数料にも補助が出るとのこと、そういった専門業者をうまく巻き込んだ取組になっていると感じた。対して本市では家財が存置されていると空き家と見なさないために、空き家バンクへの登録がわずか 1 件（令和 4 年 9 月時点）となっており、本市の空き家の定義がネックになっているという問題がある。この問題点については、何らかの解決が必要で、大江町のような家財処分や清

掃費用に対する補助金等の新設も必要なものとする。

全国的にも、管理不全の空き家空き地の解消について、法令に基づく迅速かつ的確な対応に加え、所有者等が抱える様々な問題の把握や解決に向けたきめ細やかな支援の実施など、空き家空き地への対策が進められている。本市においても、まだまだ利活用可能な物件について、空き家バンク登録を促していかなければならない。

また、「空き家バンク」を利用する成約者には移住者が複数いるが、これはただ単に「空き家で安かったから」ではない。例えば「OSINの会」という就農研修生受入協議会で受け入れた就農者が移住している等、コミュニティーに慣れ親しんでもらう政策がいくつもあり、その結果が空き家を利用する移住定住に繋がっているようだ。

「空き家の活用」は、家という単にハード面だけではなく、移住や就活相談等ソフト面も含めて対策を講じていかなければならないと強く感じた。