

様式第 2 号

視察研修先	山形県西村山郡大江町	氏名	渡邊 賢一
視察研修項目	空き家対策について		
<p>感想・所見など</p> <p>1. はじめに</p> <p>この度は、空き家対策に先進的に取り組んでおられる大江町様に行政視察できましたことは、私自身、大変ありがたく、謹んで感謝申し上げますとともに、今後の事業実施計画をつくるための政策提言を行う上で、貴重な機会をいただいたことを今後の活動に生かしてまいる所存であります。</p> <p>2. 大江町の空き家の現状と補助事業等による成果</p> <p>大江町には、2021 年度調査によると七軒地区を中心に 295 の空き家が存在し、全体の 9.4%に及んでいます。令和 4 年 11 月時点で、空き家が 16 件、空き地が 9 件、合計 25 件が空き家バンクに公開されています。令和 4 年度の空き家バンクに対する登録件数は、11 月時点で 18 件であり、昨年の 15 件と高い伸びとなっています。固定資産税納税通知書に、空き家バンク登録のお知らせなどを同封した効果が表れています。</p> <p>空き家の利用希望者について、今年度申請が 27 件と昨年度の 22 件を上回っており、物件成約も 10 件と、昨年の 4 件を大きく上回っているようです。このうち、空き家バンクにおいて移住定住につながった件数は、この 4 年間で 8 件になっており、大変すばらしい状況がうかがえます。特に「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、これまでに 63 名 20 世帯程移住しています。そういった方々の空き家需要は多く、空き家の利用希望者数や成約件数の増加にも表れているようです。</p> <p>本市も、さがえベースによる移住体験を始めておりますが、大変参考とすべきです。大江町の新規就農者の専用住宅補助では、家賃 5 万円に対し 4 万円、水道光熱費補助 1 万円など、全国的にも最先端の農業人づくり政策を行っており、空き家の利活用に好循環を生んでいるのです。</p> <p>3. 空き家問題の解決に向けて</p> <p>2015 年に空き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になったことから、法律上は、特定空き家に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採などの指導、勧告、命令、さらには行政代執行ができるのですが、本市も含め全国的に遅々として進まないのが現状です。</p> <p>2019 年 6 月 1 日、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が全</p>			

面施行となりました。内容としては、反対する権利者がおらず、建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地が対象で、都道府県知事が利用権を設定して、残った土地を公園や直売所など地域福利増進事業として利用できるようになりました。さらに、公共工事の妨げになっている所有者不明土地は、各都道府県の収用委員会の審理を経ることなく「所有権」を取得できるのです。

令和3年4月21日、所有者不明土地の問題を解消するための改正民法と相続土地国庫帰属法が成立し、土地や建物について相続を知ってから3年以内の登記を義務付け、望まない土地や利用価値が乏しい土地を相続して手放したい人は、不要な土地を国庫に納付できるようになりました。さらに、令和3年6月30日、政府は空き家対策特別措置法の基本方針とガイドラインを改正しました。つまり、将来著しく危険や不衛生になりそうな空き家も特定空き家に含めることができるのです。空き家の所有者が特定できない場合は、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行なうことができるのです。こうした新たな法整備の一方で、空き家問題が解決しえなかった原因と今後の効果的展開を探ることが喫緊の課題となっています。

4. 自分なりに考えた補助制度の見直し提言

昨年度オンラインにて行政視察した兵庫県神戸市の先進事例は、まさに画期的なものでした。これまでの経過や歴史で空き家問題のネックであった税制優遇（固定資産税の特例措置→税額6分の1に軽減されるなど）の廃止など、これまで優遇措置を停止できるのは、倒壊の危険があるなどの条件があったが、利活用の見込みがない全ての空き家について、固定資産税の税制優遇を順次廃止しました。税負担が増すことで、所有者の早期の対応に期待するとともに、空き家に伴う防犯・防災での課題に対応するとともに、土地や建物の利活用にも生かしたいとのことでした。2021年度から全ての空き家について固定資産税の税制優遇を廃止した結果、所有者は従来の3・5倍程度の固定資産税を払うことになり、通知をきっかけに所有者と交渉を重ね、空き家の再利用や土地の利活用に繋げています。初年度は60軒の空き家を指定して税優遇を取り消す一方で、所有者の空き家改善に対して、専門家派遣・相続調査・剪定伐採・解体除却など様々な補助金を用意しています。こうした「アメ」と「ムチ」のリアル二刀流で解決していくこともひとつです。

また、大江町の空き家バンクへの登録は、空き家の中に家財が存置されていても、今後の処分費用や清掃費用まで補助対象としながら空き家と見做します。本市では家財が存置されていると空き家と見做さないために、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ります。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何らかの補

助金新設も必要なものと考えます。

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を把握し、解決に向けたきめ細やかな支援を実施し、所有者不明などとなった空き家空き地への対策を進めております。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りません。

さらに、今後の課題として、空き家の付加価値について、もっと商談の際の強みにできないかということです。つまり、敷地内の車庫、物置、家庭菜園、小屋、除雪スペース、隣接地とのグリーンベルト植栽など、農村部や旧市内の良さを十二分に売り込んでいくべきだと思っております。ありきたりの宅地分譲地で言葉は悪いですが、狭い思いをするウサギ小屋生活よりも、のびのびと自由空間を満喫できる農村部の空き家を利活用したあたたかい人間性のある生活を見直していただきたいからです。

この度、8月6日県内一斉に空き家相談会が開催されましたが、こうしたことを継続して、民間を支援していく必要があります。

5. むすびに

コロナ禍で高まった「二地域居住への関心」について、興味深いニュースを目にしました。それは、拠点生活を行っている人は、調査対象の6.6%（推計約617万人）、今後複数拠点生活を行いたい人は、同じく7.1%（推計約661万人）で、望む地方暮らしのスタイルは、都市部と地方圏のどちらにも生活拠点をもち「二地域居住」が、地方圏のみで暮らす「移住・定住」の割合を越すことがわかりました。2020年7月～2021年2月にかけて、8ヶ月連続で東京都から他県への転出超過が続いています。コロナ禍で8割の企業がテレワークを導入し、テレワーク経験者の24.6%が地方移住への関心が高まっており、今後求められるのは、住まいや移動の費用負担、勤務・労働環境の制約、住民票に基づく住民サービスの制度面などが課題です。

本市では、空き家を利活用した「さがえ心地体験住宅『さがえベース』」のホームページでの紹介や利用者募集など、積極的に移住・定住の政策が進められています。さがえベースは、市外在住でワーケーションを行いたい方や移住を検討している方、起業・就農を考えている方に向けた生活体験ができる施設です。大都市等で働いている方がワーケーションにより本市との関係を築くことや、本格的な移住の前に地域での生活をイメージするための生活体験などへの活用を呼びかけています。今後、本市の空き家利活用について、仙台圏や北関東圏などをターゲットに二地域居住への関心についてニーズを把握していく必要があります。そして、空き家バンクを通じて、本市の魅力を発信しながらこれらをもっと前に進めていくようにすべきです。

また、少子高齢化が進み、ひとり暮らしの高齢者が施設入居した場合に、空

き家となるケースが増大していることから、「終活」の1つとして、予定相続人に対する専門家のアドバイスを行っていくことが重要です。空き家防止対策について、先進地の施策を参考に、専門アドバイザーによる助言指導についても重点にしていく必要があります。生活支援コーディネーターとタイアップして、バリアフリー住宅改造のほか、残される不動産の活用ないし処分について、生前の話し合いを進め、空き家の未然防止策を具体化していくべきです。

最後に、今回の行政視察は、本市の施策を検証し、先進地の取り組みを学ぶ上で、非常に有意義でした。大江町及び大江町議会、議会事務局の皆様、大変ありがとうございました。