

所管事務調査報告書

空き家バンクを起点とした移住定住の促進について

令和2年4月～令和3年6月

御代田町議会 総務福祉文教常任委員会

御代田町議会では、令和2年度より、総務福祉文教常任委員会、町民建設経済常任委員会において所管事務調査を行うこととなりました。

当委員会は調査テーマを「空き家バンクを起点とした移住定住の促進について」と決定し、鋭意、調査検討を重ねるとともに、当町の取り組みについて担当課からの説明により現状把握を深め、移住定住促進施策の先進地の視察を行いました。

これらを基に、このたび委員会として調査結果を取りまとめたので、以下報告いたします。

調査委員

委員長	井田 理恵
副委員長	荻原 謙一
委員	市村 千恵子
委員	笹沢 武
委員	池田 健一郎
委員	小井土 哲雄
委員	古越 雄一郎

1 現状及びテーマ選定の理由について

人口増加時代に増え続けてきた家屋などの建物は、所有者の高齢化などにより管理が困難となり、いわゆる「空き家」となる物件が増加しています。これらは、安全面や景観などの観点から全国的な課題となっており、地区による差はあるものの、当町でも顕在化しつつあります。

当委員会の所管する「移住定住」を検討するうえで、空き家問題の扱いは重要です。このことから、「空き家バンク」について調査・研究を行うこととし、令和2年5月14日の委員会で所管事務調査テーマに決定しました。

2 委員会の開催状況及び活動内容について

第1回 令和2年4月9日

所管事務調査実施の意義とテーマについて確認。

①各委員は次回までに提案テーマを用意する。

②4月14日に議長・副議長・各常任委員会正副委員長で、軽井沢町議会へ所管事務調査の視察後、委員へ報告することとなった。

第2回 令和2年5月14日

調査テーマについて決定。

「空き家バンク、移住定住の促進」、「介護問題、在宅介護」、「公共交通について」、「決算カードをもとに財政の勉強」、「地域コミュニティ」、「指定管理制度」の6案が提案され、意見調整により<空き家バンクを起点とした移住定住の促進>を決定した。

次回6月は空き家バンクの町内視察、7月は、各委員が知見を持ち寄ることとなった。

第3回 令和2年6月9日

町内の空き家バンクについて実態調査のため、企画財政課随行で時点登録5件中4件の物件の視察をした。(視察資料添付)

第4回 令和2年7月9日

視察後の感想など、委員間で意見交換を行った。

- ①物件数は事業開始当初より減少したと認識した。当初は売却で移住に繋がったものもあったが今は厳しい。優良物件が何故出ないかを探る必要がある。
- ②バンク登録の現状と、空き家全体の実態数の把握はしているか。空き家の実態に数ズレが生じる場合、貸したくないという潜在数を推測できる。売買実績と今後の見通しはどうか。
- ③無料でも良いという物件を載せるのはどうかについて町の審査は適切か。手入れが大幅に必要なものは売却不可能と感じる。補助金の内容についての検討も必要ではないか。
- ④空き家バンク事業を町は現在どう捉えているか。
- ⑤活用状況や資料の説明を受けたい。
- ⑥移住定住に繋げる施策ならば地域おこし協力隊の活動なども把握する必要がある。
- ⑦他市町村として東御市についての検索調査について情報共有をした。優良物件の数が多い。ホームページ上で建物内部についての情報を写真などで掲載している。プラスポイントとマイナスポイントを明確にし、改修の必要箇所を指摘している。自治体の魅力もリンクしてアピールしている。

次回に向け、担当課にヒアリング実施の申請をする。空き家バンク事業を起点に、これ以降どう委員会として調査発展させていくかを課題とし、移住定住に繋がるかの視野で取り組む事件として検討する。

第5回 令和2年8月11日

空き家バンク事業について 企画財政課 地域振興課よりヒアリング
(荻原企画財政課長・狩野係長)

資料による詳細説明を受ける。

(概要と現状と取り組み状況について事務資料添付)

(1) 最新の取り組み状況

- ①国土交通省地方創生推進部からの2020年4月運用の民間活用サイト「空き家・空き地バンク」に対応し5月、6月と申請手続きを完了。登録は空き家のみで、空き地は主に山林などの理由で、売却困難が予想されるため登録は無し。このため、空き家については全国広範囲からの検索が期待できることになった。
- ②空き家バンクの登録で売却の場合は、仲介手数料5万円を町が補助している。同制度の周知は、更に継続に努めていく。現時点で1件追加の登録申請あり。

(2) 委員からの質問と意見

質問① 登録数が少ない要因は。

所有者のバンク登録認知度が低いと捉え、固定資産税の納付書に事業のビラを入れるが反応がない。家屋の片づけへのハードルが高いのではと予想される。

質問② 仲介手数料の補助金の内容と効果は。

仲介手数料は売買の数%でその1/2の補助で上限が5万円だ。補助制度は今年からだが、実績は上がらない。

質問③ 改修への補助金は適当か。水回り改修や家屋片付けのハードルが高いことへの対策は。

1件20万円の予算で、過去実績が年間1件だ。現時点で、2件問い合わせがある。

質問④ 空き家改修補助金は定住奨励、移住定住に資するか。要綱の整備は。

要綱は整備済みである。

意見) 改修費用補助を増やせば良いかは疑問だ。

意見) 店舗などの改修も閉店直後がよいのでは。

質問⑤ ネックは倒壊寸前のものだ。該当空き家の改修に対し、10年間は固定資産税を減免になど施策は。

税制面では困難だが補助ならあり得る。住んでいれば宅地課税が1/6

になど、別荘でも月 1 度利用あれば減免している。更地にすれば税が高くなるという単純なものではない。都市計画係では、倒壊寸前家屋について除却を依頼し 2 件取り壊しになった実績がある。

質問⑥ 未制約物件はバンクとして管理が難しいと感じたが、扱い対象のレベルを上げられないか。

質問⑦ コロナ禍で別荘を手放す事象を予測するが、価値あるうちに動かせないか。申請への審査は

不動産屋の感覚による。扱えなければ足切りになるが、町は専門外で業務上審査できない。

質問⑧ 後継者のいない空き家を良い状態で引き継げるよう、地域おこし協力隊にも協力を願いたい。

協力隊は、都市計画係の空き家調査に同行しているのでできることはやっていく。

意見) 6 年間で 15 件の売買実績は優良と捉える。

(3) ヒアリング後の委員内での討議

①空き家バンク事業の調査と考察については終了としても良いと考える。

(賛成者多数)

②今後の方向性については、提供する空き家バンク登録が大きく好転の要素が無い現況に合わせ、委員会ではここまでをまとめとして終了する事とした。

③各委員が個別の議員調査活動において、解体についての補助制度、火災など防災上の観点、空き家バンクのイメージアップへ良い物件を載せる仕組みについてなどを必要に応じ対象事件とすることを確認した。

④これ以後は、「移住定住促進について」のテーマへ繋げる方針が賛同された。

第 6 回 令和 2 年 10 月 6 日

事務局との連携で、移住定住施策の先進地事例となる自治体を探り、視察研修への準備計画を行い、長野県諏訪郡原村を候補に決める。

移住定住施策についての今後の課題と意見交換。

意見) 住宅を増やす土地確保として民間・企業の協力を得るには、農業振興地域の見直しなどが必要だ。

意見) 魅力ある物件を仲介する不動産業界と町との有効性ある情報共有を期待したい。

第7回 令和2年10月30日

長野県諏訪郡原村へ視察研修を実施。

随行者 町企画財政課より係長、課長、地域おこし協力隊員各1名
(原村資料と写真 添付)

諏訪郡原村について

県の東南部に位置し、東西 16.2km、南北 5.9k mmの細長い地形で標高は 2,899mの赤岳を中心とする八ヶ岳連峰の西麓一帯の森林、原野、農地からなる広大な山麓地帯だ。集落・耕地は標高 900mから 1,300mで中心部は 1,021m、高燥高冷地の気候を生かしたセロリ、パセリなどの高原野菜が盛んである。人口は昭和 50 年を底 (5,725 人) に以降は増加、平成 22 年度 (7,573 人) から横ばい傾向である。昭和 56 年に中央自動車道諏訪南インターが開通し、人口増対策として宅地や別荘地の分譲など社会資本整備を中心とした取り組みが効果を出した。平成 29 年には地方創生交付金 (補助額 3,234 万円) による移住体験住宅 2 棟を建設し活用している。

ホームページと別にポータルサイト開設し、移住セミナーの実施、モニタリングツアー、田舎暮らし案内人の育成により 20 人ほどのボランティアが活動している。移住相談会は平成 19 年から令和元年度まで述べ 1,057 件、資料請求 1,348 件、現地見学会参加は 888 人となっている。40 歳以下への移住支援策では、新築・新築住宅購入者へ 50 万円の助成や他に高齢者への医療費助成、公共交通は村内 4 路線を 2 台巡回させ、2 業者へ年 1,000 万円～1,500 万円を補助し、魅力ある村づくりの施策がされていた。

村担当課他からの丁寧なプレゼンテーションと、委員との質疑応答では闊達な情報交換の場ともなり有意義な視察資料となった。



第8回 令和3年1月15日

諏訪郡原村視察研修視察後の意見交換と考察

①「はらむら物語」、ロードマップ付き村の紹介、イベント情報案内など

が見やすく分かりやすい。

- ②年6回の田舎暮らし現地見学会の実施とアンケート分析は、計画立案、記録、成果の確認として実績に繋げる優れた対応だ。
- ③移住・交流の促進事業を軸とした取り組みのうち、若年世代（40歳以下）で新築住宅購入者への50万円の助成制度は参考になる。
- ④田舎暮らし体験会の実施＞現地見学会でのサポートが体制的にも丁寧だ。当町も町の自然・環境・施策・子育て支援など総合的なPR資料の情報発信が更に必要と捉えた。
- ⑤その他住民への助成事業として、70歳以上の高齢者の医療費無料化、公共交通対策として町内4路線を2台のバスで巡回し、事業者への補助事業は画期的だ。

主な移住促進整備事業まとめ

- 1 移住・交流受け入れ実証実験（モニタリングツアー）
- 2 田舎暮らし案内人（ボランティア）育成＝14名→20名
- 3 移住パンフレット作製
- 4 空き家バンク開設
- 5 移住ポータルサイト開設
- 6 移住体験住宅を建築＝地方創成交付金3,200万円を活用で2棟
上記取り組み施策を村単独と並行し、諏訪圏域の広域事業として推進し強化を図っていることは注目したい。

第9回 令和3年2月10日

空き家バンク事業への更なる意見がある事を受け、近隣自治体の取り組み事例を聞き取り調査した委員長報告を行い、今後の参考資料として情報共有した。

＜小諸市 空き家バンク登録会&空き家のお悩み相談会事業＞

貸し手側のニーズの把握と掘り起こしを目的とした事業で好評と確認した。

＜佐久市 お住まいオーダー事業＞

借り手側のニーズに沿った丁寧な仲介補助などで物件情報にズレが生じないような補助をおこなっている。開始間もなく実績は未知数。

第10回 令和3年4月13日

まとめ案について 報告書の構成などの確認協議を行った。

意見) 町内の現場、町外先進地視察と資料を核にした闊達な委員間討議、

考察を時系列で報告としてまとめる。

町の今の現状に合わせ、可能な参考事例で活かす資料提供として提出したい。

第11回 令和3年5月11日

第12回 令和3年6月2日

まとめ案について 報告書の確認作業を行った。



3 委員会として把握した課題と現状分析、方向性の検討

課題（1）

魅力のない物件が空き家バンクに長い間掲載されているため、当町の物件のイメージが損なわれる恐れがある。

◇分析

利用価値の高い物件は売れて空き家バンクから消えるか、バンクに登録するまでもなく取引される。結果として、ホームページ上に魅力のない物件が目立つ状況がある。移住目的などで空き家バンクを見たときにそのような状況では、イメージが悪くなるのではないか。

◆方向性

足切り点を設けるなど、魅力のない物件がバンクに載らないようにする。

課題（2）

登録されていない空き家がある

◇分析

空き家バンクや不動産業者の物件に登録されていない空き家が多くあると思われる。不動産オーナーにそれぞれの事情があると思われ、不動産を手放す、あるいは貸すためのハードルを下げる取り組みが有効と思われる。

◆方向性

空き家に関する出張相談会など、不動産オーナーが抱える問題に専門家が相談に乗ることで、物件の掘り出しが期待できる。

4 まとめ

総務福祉文教常任委員会では、約1年にわたり「空き家バンクを起点とした移住定住の促進について」をテーマに調査・研究をしてきました。

空き家バンクについては、上記3のとおり2つに大別された課題を分析し、施策の方向性の一部について、担当課との意見交換や提案、他市町村の取り組み事例の分析からの考察も併せ行いました。

移住定住施策については、原村への視察により移住者向けポータルサイトによる情報提供などを主に、特筆すべき様々な施策を見聞できました。

当町の取り組みについても、担当部局から説明を受け、移住ツアーなど様々な取り組みを改めて把握し、情報共有することができました。

委員間討議における意見の主たるところでは、「農地と宅地が隣接する場合の問題から農振地域の見直しの必要性」や、「移住体験住宅の検討」、「移住者向け住宅改修補助金の必要性の可否から金額の妥当性とその効果」についてなど、様々な考察が出現しました。また、調査資料に基づいた委員からの一般質問では「移住定住の促進について」が挙がり、当調査が活かされた事は一つの実績となりました。

所管事務調査を通じて、多面的な視野に立ち認識を深められた事は各委員の活動の糧となりました。正解が一つではないこの度のようなテーマに関しては、調査を深化させ、より良い着地点を求め長期的に探っていく中で、当町ならではの効果的な施策の発見や提言が導きだされると捉えました。