

都城市議会議長 様

提出日：令和元年 8月20日

氏 名 進政会 荒神 稔

研 修 報 告 書

以下のとおり研修の報告をいたします。

1 会派名及び、研修者名

会派「進政会」

荒神 稔・中田 悟・川内賢幸 赤塚隆志・山内いつとく 議員

2 研修名

地方議員研究会主催

「空き家対策特別講座」について

講 師 ：元 佐賀県武雄市長 樋渡啓祐氏

3 研修場所

TKP 東京駅八重洲カンファレンスセンター

東京都中央区京橋1-7-1

戸田ビルディング

4 日 時 ：令和元年 7月26日（金）

14：00～16：30

5 研修内容

- 空き家の推移や分類・空き家・空き地バンクの課題
空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地等の増加
- 「空き家バンク」全国の情報一元化へ
空き家対策協議会・議員連盟の活用
- ZAB（全国空き家バンク推進機構）が連携して地方創生を
進める企業・団体等
- 地方創生・人口対策として空き家から切り込め！
- 広島県「ふるさと納税」プロジェクト
廃校リノベーション
- 所有者不明の土地に「利用権」を制定して活用するための新法案
（土地所有権や登記制度の在り方への取組み）

6 研修の感想

- 所有者不明に伴う個人情報保護の壁を強く感じる。
- 空き家に関する条例制定の必要性に興味深くなった。
- 全国空き家対策協議会の参加団体
(47都道府県、903市区町村、計950団体)
都城市は未加入・県内加入は、5市 未加入市は、4市
- 空き家の利活用の状況
「地方議員は、地域のことを知り尽くしている
このことから、地方議員が先頭に立つべき！」

参加者からの主な質疑

- 倒壊寸前の空き家を解体した跡地への固定資産税について
- 空き家として認定する方法（水道局と連携）
- 空き家を（みなし市営住宅）への利活用

7 研修の成果及び市政への反映等

- ◎ 人口が減少する一方で、総住宅数は増加しており、全国的に空き家数は、一貫して増加傾向にある。なかでも賃貸または、売却の予定がなく長期にわたって居住世帯が不在の住宅が増加している。
社会保障人口問題研究所が平成30年3月30日に発表した
「地域別将来統計人口」によりますと、
2015年の本市の人口165,029人が、2040年では、
132,402人とあり、増減率80,2%とありました。
- ◎ 本市でも空き家を（みなし市営住宅として）準公営住宅の利活用は考えられないか？尋ねたい。
- ◎ 行政は決められたルールで、業務を行い、空き家問題の政策的には難しい問題であるが、空き家に関する現在の制度では無理と感じ、空き家の利活用や空き家防止対策のためにも、議員立法審議会の今後に期待したい。
- ◎ 講師から都城市議会に対し議員立法は良くも悪くもできるので職員と相談しながら両方の意見を取入れ、文面には、「努力するものとする」などの努力目標の文章化でなく、～～ものとする。～なければならない。と言う、命令的文章にしたら、都城市は、空き家に関する議員立法の「走り」になるかも？ 応援したい旨の励ましをいただいた。

都城市議会議長 様

提出日 令和元年 8 月 2 0 日

氏 名 中田 悟

視察研修報告書

以下のとおり、研修の報告をいたします。

1. 所属会派名

会派「進政会」

2. 研修内容

「空き家対策特別講座」

主 催：地方議員研究会

講 師：樋渡啓祐 氏

3. 受講場所

東京都中央区京橋 1－7－1

(TKP 東京駅八重洲カンファレンスセンター)

4. 研修日 令和元年 7 月 2 6 日 (金)

5. 研修の感想

空家バンクを自治体が行っている事事態が失敗である。尾道市はある意味成功しているが、自治体の職員は不動産鑑定士や建築関係などの資格を持っていない中で、空家の価格の値付けをしていくのは無理がある。

延岡市においても 1 0 万人程度の人口で 2, 0 0 0 件の空家がある。

空家バンクにのる物件は氷山の一角で、空家の所有者特定について壁がある。

個人情報保護の問題もあり行政の施策にも限界がある。

様々なセミナーがある中で、実際に直面し、解決を模索する問題に直面した自治体の役職や首町の経験談に基づいた提案や経験談を元に話されたことを、議会で提案していく方が良いとの事だった。

研修は実務者から受けることが重要だとのことだった。その知識を一般質問に生かしていくと良い。

議会として空家対策の具体策を模索して、条例の制定を目指すのが良いのではとの事だった。

地方の特性を生かした徳島県の神山町の空家対策の取り組みは参考にするべきとの事で、空家の利活用に企業が入りネット回線を利用したビジネスが多く、様々な IT 企業が集まっている。

インターンの人材を取り込む方法を考えた方が良い。インターン希望の人材が行き先を模索している。

6. 研修の感想及び市政への反映

今回の研修を受講して、講義の中で幾度も議会としての問題提起と実務者からの話を元に政策の起案をすべきとの話があった。

また、行政が行っている空家政策の不完全な部分を議会と行政が持っている法制能力を取り込んで実現していくのが望ましいとの事だった。

議会が市民の情報を取りまとめ、行政が行える最大限の施策のマッチングで条例の施行に向けた取り組みをしていくべきだと思った。

今後、議員立法審議会による空家対策の条例制定に向けて参考になった。

都城市議会議長 様

提出日 令和元年 8 月 20 日

研 修 報 告 書

以下のとおり研修の報告をいたします。

1 会派名及び受講者名

進政会 川内賢幸

2 視察先・テーマ及び日

◎令和元年 7 月 26 日（金）

場所：東京都中央区京橋（TKP 東京駅八重洲カンファレンスセンター）

内容：「空き家対策特別講座」 講師：樋渡啓祐 氏

主催：地方議員研究会

3 研修報告

今回の研修では、本市でも社会問題化している空き家の対策について学んだ。大項目として「空き家の推移や分類」「既存の空き家・空き地バンクの課題」「全国空き家対策協議会・議員連盟の活用」「地方創生・人口対策として空き家から切り込め」の 4 つの項目を学んだ。

まず「空き家の推移や分類」については、全国的に空き家数が一貫して増加傾向にあり、なかでも賃貸や売却の予定がなく長期にわたって居住世帯が不在の住宅等を含むいわゆる「その他の住宅」が増えていることに触れた。さらに、後継不在の空き店舗、耕作放棄地、空き地、工場跡地などが周辺環境の及ぼす影響が大きく、地域の魅力低下につながっている現状が示された。

次に、既存の空き家の活用策として本市でも取り組んでいる「空き家バンクの課題」及び「全国空き家対策協議会」について学んだ。この項目では、国土交通省主導で設立された「全国空き家対策協議会」の存在や課題、目的等が示された。更には、新たな空き家対策推進団体として「全国空き家バンク推進機構（ZAB）」の設立と役割等が示された。この、ZAB については公民連携で空き家等に取り組んでいく団体であり、空き家対策のみならず地域の活性化につながる取組も行うなど多岐にわたる連携を図る団体であることが示された。

この他、空き家問題については地域のことを理解している「議員」が取り組むべきであるとの考えも示され、「全国空き家対策 市町村議会議員連盟」の立ち上げの必要性もとか

れた。

4 研修成果と市政反映

「空き家バンク」については、本市でも取り組んでいるが、研修を通じて見えた一面として、運営や活用には「不動産業界」との協力が不可欠との考えがしめされたことだった。本市では、当初の運用段階で NPO 法人へ依頼する形がとられたが、この団体は不動産を生業とする団体ではないため、空き家情報の収集や掲載の在り方等、苦勞をしているように感じている。そういった意味では、他の多くの自治体がそうであるように、本市でも不動産業界との情報共有や連携、マッチングといった部分で大きな見直しを行う時期に来ていると感じた。

次に、全国空き家対策協議会については、参加団体として 950 団体の参加があり、内 903 の市町村が参加していることが示されたが、宮崎県の市としては、本市と西都市のみが加入していない現状がわかった。その点でいえば、なぜ本市が加入していないのか気になるところでもあったが、この全国空き家対策協議会そのものが形骸化しているといった発言もあり、慎重な対応が求められるのではとも感じた。

一方で、一部メンバーが被る形で「全国空き家バンク推進機構」の設立もなされたということで、官民連携の面で言えば、こちらとの連携が本市にとってもプラスになるのではと考えるところである。

最後に、地域のことを一番理解している議員が積極的に取組むべく「全国空き家対策 市町村議会議員連盟」を設立してどうかとの点については、空き家をどうしていくのかという大課題を解決するには、空き家に関する新制度の整備や所有者情報の扱い、税金の問題等、国に要望すべき部分も多いにあることから、全国規模で意思疎通と対策を訴えていくためには必要と感じた。

しかしながら、地方は地方として、その実情に即したしっかりとした対策と制度を整えることが優先であると考え。そのためには、やはり特定空家の対策のみならず、空き家の利活用や整備、維持管理といった問題を解決するために空き家条例の制定が必要であり、この点については、講師からも助言を頂いたところである。

5 感想

研修を終え、やはり市として空き家問題を解決していくためには官民連携と理解がまず第一であると感じた。そのための手段として、空き家条例の制定が必要であり、これからのまちづくりの大柱を示していくためには欠かせないと考える。

今後、議員立法審議会において制定に向けた議論が進められるが、しっかりとした対応策ができる条例を制定すること、市民一丸となってこの件を解決していくことができるよう取り組んでいく。

都城市議会議長 様

提出日 令和元年8月20日

氏 名 赤 塚 隆 志

研 修 報 告 書

以下のとおり研修の報告をいたします。

1 所属会派名

進政会

2 研修名

空き家対策特別講座

地方議員研究会主催・講師 樋渡啓祐氏

3 受講場所

東京都中央区京橋

TKP東京駅八重洲カンファレンスセンター

4 受講期間

令和元年7月26日（金）

午後2時～ 午後4時30分

5 研修内容

空き家対策特別講座

6 研修の感想

元佐賀県武雄市長の樋渡啓祐氏を講師に迎え、昨今問題となっている、「空き家」の現況に対する認識と、今後の対応策について検討した。

1. 空き家の推移

人口が減少する一方、住宅は増え続け、空き家の数も比例して増えてきている。特に高齢化率の高い地方ほど、空き家が増加している現状がある。

2. 現在の課題

地方自治体が運営している空き家バンクについて、その運営に民間の専門家を採用し、不動産のプロが運用しているところは成果がでている。自治体職員だけでは不完全である。

3. 全国空き家対策協議会・議員連盟の活用

平成29年度、国土交通省が「全国空き家対策推進協議会」を立ち上げ47都道府県、903市区町村が加盟して活動している。ZAB（全国空き家バンク推進機構）を通じて空き資源の活用、地方再生・公民連携の実現を図る。

4. 地方創生・人口減少対策として

空き家を活用した、民間の企業の交流拠点づくり（コメダ家・・・コメダ珈琲）

子どもの居場所づくり（ベネッセ英語教室）

別府市の取り組み・・・鉄輪温泉エリアの空き旅館のイノベーション

地元の力に外部のリソースを加える取り組み

武雄市の取り組み・・・空き家予防対策・・・空き家をつくらない、出させない施策を推進

7 研修の成果及び市政への反映

今回の「空き家対策特別講座」については、武雄市の市立図書館において民間企業とタイアップした成功例として有名な樋渡氏を講師に、過去の経緯や実績を紹介するとともに、今後の地方自治体が取り組むべき一つの方向性を示してくれた。本市においては、空き家対策条例の発布に向け、議員立法審議会を立ち上げて、この問題に対応していくこととなっており、タイムリーな講座であったと思う。議員立法条例策定にあたっては、その内容について十分吟味し、有効且つわかりやすい条例としなければならない旨の指導もあり、空き家を出さない、或いは有効活用するために、固定資産税の在り方や条例を有効に運用するための罰則規定を盛り込むなど、更に検討していきたい。

都城市議会議長 様

提出日 令和元年8月 20 日

氏 名 山内 いっとく

研 修 報 告 書

以下のとおり研修の報告をいたします。

1 所属会派名及び研修者名

進政会(荒神稔 中田悟 川内賢幸 赤塚隆志 山内いっとく)

2 研修名

「空き家対策特別講座」 講師:樋渡啓祐 主催:地方議員研究会

3 受講場所

東京都中央区京橋(TKP 東京駅八重洲カンファレンスセンター)

4 受講期間

令和元年 7 月 26 日(金) 14:00～16:30

5 研修内容

1 空き家の推移や分類

(1) 空き家・空き地の現状と課題

- ①人口が減少する一方で、総住宅数は増加しており、全国的に空き家数は一貫して増加傾向にある。なかでも、賃貸または売却の予定がなく長期にわたって居住世帯が不在の住宅等を含む「その他の住宅」が増加している。「その他の住宅」は、管理・処分方針が未定のものもあり、他の区分の空き家と比べて管理が不十分になりがちな傾向がある。
- ②また、地域の経済・産業活動の縮小や後継者不足等によって空き店舗、工場跡地、耕作放棄地も増加しており、空き家の増加とともに、地域の景観の悪化、治安の悪化、倒壊や火災発生といった防災上の問題等が発生し、地域の魅力低下につながってしまう。
- ③都道府県別に「その他の住宅空き家率」と「人口増減率」の関係を見ると、「人口減少率」が高い都道府県は、「その他の住宅空き家率」も高くなる傾向があることがわかる。また、「その他の住宅空き家率」と「高齢化率」の関係を見ると、「高齢化率」が高い都道府県は、「その他の住宅空き家率」も高くなる傾向があることがわかる。これらの相関関係を踏まえれば、地方においては今後、人口の減少や高齢化が一層進むと言われていることから、空き家が更に増加すると予想される。

(2) 都城の人口予想

社会保障人口問題研究所(H30.3.30)によると、都城の人口は、2015年では165,029人であるが、2040年では、132,402人となると推測されており、80.2%に減少するとされている。

2 既存の空き家・空き地バンクの課題

空き家・空き地バンク登録件数が以上に少ない

3 全国空き家対策協議会・議員連盟の活用

(1) 自治体の役割

①全国空き家対策協議会の参加団体

47都道府県 903 地区町村 計 950 団体

②全国空き家対策協議会の目的

空き家バンクへの登録促進

空き家・空き地の活用促進

③空き家対策推進のための全国協議会の設置について → 失敗

空き家対策に取り組む地方公共団体が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方策を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。

(2) 全国空き家バンク推進機構(ZAB)

- ①空き資源(空き家・空き地・空きビル・空きスペース・廃校等)を通じて、地方創生・公民連携の実現を図る。

(3) 議員の役割

①今後の展開として「全国空き家対策市町村議会議員連盟」の発足

地域のことを知り尽くした議員が「プロデューサー」となり空き家減少を進める原動力になる。

4 地方創生・人口対策として空き家から切り込み

キーワード:

- ・「移住」
- ・「情報発信」
- ・「サテライトオフィス」
- ・「地域の事を思う地元住人との融合」
- ・「居場所」

5 感想及び市政への反映

空き家対策として、立法審議会が立ち上がり、空き家条例の制定に向けて議会としても動き始めた。全国各地から議員が集まっており、空き家問題は全国共通の課題であると改めて意識させられた。今回の研修では、現在、全国で展開されている空き家バンクの現状は失敗であるとの見解で、新たな取組の話も出た。空き家バンクについては、本市でも登録件数が少なく、利活用がうまくされていない現状は、今後検討や方向転換を図る必要性を感じた。また、質疑応答の中で、条例制定に向けて立法審議会が立ち上がったことを伝え、条例制定の中での注意点を伺うと、「〇〇することを努力するものとする」といった理念条例ではなく、「〇〇しなければならない」といった命令条例である事の方が望ましいという意見をいただいた。全国を見ても理念条例の自治体はあるが、罰則まで設けた命令条例の自治体は少ないとのことで、是非取り組んでいただきたいということも言われたところである。今後、都城市の空き家条例の制定に向けて、今回の研修を活かすことができると考える。