

高島市、長浜市、米原市研修報告書

今井勝巳

実施日 令和2年1月22日～24日（二泊三日）

参加者 今井勝巳 石井侑男 小林勇治 櫻井恵二 藤田欽哉 中里理香

研修内容 高島市 空家等対策による略式代執行の実例
長浜市 中心市街地に於ける空家活用の現状と市街地活性化策
米原市 空家を活用した移住政策

面会者 高島市 議会事務局長 日置武司 竹井由紀 市民生活部 饗庭眞二
石田裕樹
長浜市 活性化アドバイザー 吉井茂人
米原市 議会事務局長 木村浩樹 地域振興部 磯部修 鹿取顕嵩
副議長 今中力松

22日

高島市 市役所本館 3階委員会室に於いて市民生活部市民協働課による空家等対策及び略式代執行の事例説明を受ける。平成25年頃から空家問題が表面化してきた。平成28年に条例を制定し平成29年3月に空家対策を定めた。既に1700件の空家があり、その内特定空家が49件であった。増え続ける空家の中で危険物件の対応策として、略式代執行による解体除去を行っている。これは所有者不明の時行える最終的な危険防止策と云える。そこで訪問に先駆け事前に下記の質問事項を送付し、その回答を頂いた。

- 1) 特定空家の把握状況と現在の対応（添付資料参照）
- 2) 審議会（法定審議会）は定期的開催されているのか
年二回開催（特定空家等の現地確認が1回 会議が1回）
- 3) 所有者の確知を行うに当たっての庁舎内の連携は、又どの時点で不明と判断するのか
庁舎内の連携は所有者調査時のみの固定資産税情報紹介を行う。どの時点で不明と判断するかについては所有者からみた相続人調査を行ったうえで、相続人全ての相続放棄を確認した時点で不明としている。
- 4) 略式代執行の流れと完了後の状況（国の補助金など）別添資料参照
- 5) どの程度の費用を要したのか、また、費用の回収見込みは
平成29年度 勝野案件 解体費 3721320円、官報掲載料 42640円
平成30年度 北舟木案件 解体費 1684800円 官報掲載料 42640円
費用回収 所有者が確知出来ない為回収見込みなし。但し、国補助金 2/5あり。
- 6) 除去に当たっての課題や問題点は
略式代執行を行うに当たり様々な手続きに時間を要する事。（相続人調査、弁護士へ対

応方法の確認、国補助金が受けられるかの確認、その他の手続きなど。

特定空家に認定していても、個人の所有物に対し税金を投入する事が問題視される。

除去する建物に動産がある場合の対応方法が難しい。

跡地の対応問題が残る。

行政が代執行することにより、空家に対する市民意識の変化が生じた。

7) 今後の特定空家への取り組みと注意点

あくまでも所有者の責任として指導・助言等を行う。

資金面に課題がある所有者への対応。(近隣に欲しがっている方がいないかを含めて解決方法を考えていく。

対策ありきだけでは抜本的な改革にならない。利活用に重点を於いた政策が必要とされる。

23日 長浜研修

中心市街地活性化対策として旧銀行を活用した黒壁ガラス館からスタートし、年間観光客200万人の誘客を図ったことは有名である。現在まで市街地活性として空き店舗や空家を改修又は修復した黒壁事業は30号館までである。黒壁の出資金総額は5億4千万円でありその内訳は民間が3億5千万円、市が1億9千万円となっている。商店街、商工会議所、市役所が一体となり旧中心街の活性化に取り組んできている。これら原動力の背景には長浜特有の歴史的な風土があると考えられる。旧商店街、中心市街地の地盤沈下を抑えるべく長浜は積極的なまちづくりに挑戦し、成功してきている。大型店舗規制法の改正に伴い、大型商業施設の郊外移転や新たな進出により、駅前や街道筋の商店街が年と共に衰退の一途を辿り、更に後継者不足により商店街はシャッター通り化してしまった。又、近年に至っては空家が目立つようになってきて、街の機能や景観等、環境悪化が全国的に懸念されているところである。長浜は当初、中心市街地と云われる180haの中に202の空き店舗、空家が点在し歴史的な要素とまちの景観が失われつつあった。攻めのまちづくりを展開し続けてきた中で、現在の空き店舗が16店舗程ある。

その原因は、地代家賃が高すぎる事にあるようである。矢板に於いても、駅前通りや旧商店街に空き店舗や、空地が点在するが流動化する気配が全くない。最大の理由は、人口減少やまち全体の閉塞感に起因するが、所有者自体、賑わっていた当時の思いが不動産取引価格に影響していることも否めない。今般の研修に於いて、一番気になったことは活用されない空き店舗や空家の所有者の確知が出来ない物件が出てきていることである。

1984年から開始されてきた長浜まちづくりは、私達のまち作り再生のモデル的な存在であり今後も成功事例として牽引役を務めて戴きたいところである。しかし各種統計調査の中身を分析してみると、中心市街地180haの内に200棟強の空家が存在し、前述の所有者不明、相続人の確定が出来ないもの、更には建築確認に於ける接道関係問題等が表面化してきており、今後のまちづくりの障害になると予測される。私も、議員活動に於いて以前

から地籍調査による公図混乱の解消、そして空家空き地対策の確立を訴えてきているが、長浜でも大きな課題になっていると感じた。

24日 米原市

空家等を活用した移住政策について

米原市は伊吹山を背後に控えた豪雪地帯である。我々が訪ねた1月24日、スキー場にも全く雪がなく職員の説明によると兎に角、信じられない程異常気象だという。雪がない景色が移住政策にとってプラスなのかマイナスなのか。米原市の空家を活用した移住政策の概要説明を受けた。

市内の空家等の現状は直近の10年間に急増している。その内の一割程度が特定空家に区分され解体除去の必要性があるとされる。又、自治会長さんへのアンケート調査で約四割の自治会で空家が問題になっていると回答している。

米原市の空き家戸数は昨年調査では890戸であったと説明をうけた。その為、空家バンクの活用を含め空家の利活用を図るために幾つかの政策が行われている

令和元年の物件登録数55件、希望者登録数131名 成約物件数69件でありむしろ希望者に対して空家物件が足りない状況である。空家バンク活用の流れは、空家バンク登録（物件の調査）⇒移住希望者に物件紹介⇒所有者と移住希望者との面談（建物内部を紹介）⇒条件交渉（所有者と移住希望者とが売買や賃貸条件など直接交渉を行う）⇒移住希望者がバンク立ち合いのもと地域の自治会長と面談する。⇒直接契約成立 となっている。一連の流れで特徴的なのは自治会長及び自治会と懇談すると云うことである。

説明によると、家の歴史や持ち主の想い、地域環境などを伝え移住者と地域のミスマッチを防ぐ為に、自治会によってその対応が異なるという事であった。

○特徴的な取り組みとして空家バンクサポーター制度がある。（別添資料参照）

空家所有者の方には、先祖代々受け継いできた大切な家屋敷を手放すことや、誰かに貸すことで地域の皆さんに迷惑を掛けてしまうのではないかと不安に思い、登録に踏み出せない状況がある。時間が経過すると価値ある物件の老朽化が進み活用不能となってしまう。そのような状態にしない為、空家バンク登録に向けて所有者を説得したり移住希望者の相談役として活動してもらう制度である、謝礼として登録一件 2000円 賃貸及び売買成立5000円、自治会に移住者が住まわれた場合 自治会に10000円となっている。

○ユニークな政策として空家版エンディングノートがある。空家バンク登録が進まない要因として所有者が亡くなられてから長年放置状態が続き、法定相続人の管理意識低下や相続関係が複雑化しバンク登録が出来ない状況がある。そこで空家になる前に自宅のあり方、引き継ぎを含めて考えて戴くきっかけづくりとしてエンディングノートを作成し配布した。約一か月で1000部が全て無くなった。この製作費は葬儀屋の広告費で賄われ市負担はなし。空家総数890戸あっても登録件数は50戸であり更なる空家問題、空家の利活用啓発活動が必要となっている。矢板に於いても空家等対策条例制定後、様々な制度と補

助金制度が確立されてきているが、更に一歩進んだ将来空家が予測される高齢者宅への対応が求められる時代に入ったといえる。