

令和3年11月10日

あきる野市議会議長 殿

会 派 名 自由民主党志清会

代表者氏名 堀江 武史

会派の（調査研究・研修）報告書

このことについて、下記のとおり実施したので報告します。

記

1 調査研究または 研修実施日	令和3年10月20日（水）～ 令和3年10月21日（木） 1泊2日
2 調査研究または 研修の場所	① 10月20日（水） 長野県佐久市 会場 佐久市役所(佐久市議会会議室)
	② 10月21日（木） 山梨県甲府市 会場 山梨県庁(県議会会議室)、現地視察(甲府市内)
	③ 立地適正化計画、デマンド交通、無居住家屋等対策計画、 及び空き家バンクの4点について
3 調査研究事項 または研修名	② 官民連携空き家活用ビジネス及び山梨県における空き家対 策について
4 参加者氏名 (11名)	堀江武史、村野栄一、よしざわゆたか、子籠敏人、天野正昭
	中嶋博幸、窪島成一、ひはら省吾、中村一広、臼井 建
	浦野治光
5 調査研究または 研修の概要及び 感想等	別紙のとおり

※ 自家用車又はレンタカーを使用した場合は、必ず自家用車・レンタカー使用報告書を添付してください。

【概要】

第1日目 10月20日(水) 13時30分～16時20分

視察地 長野県佐久市役所(都市計画課、建築住宅課及び移住交流課)

佐久市の概要 市制施行(合併) 平成17年4月1日 面積 423.51 km²

人口 98,559人(令和3年4月1日現在) 佐久ブランド 佐久鯉

将来都市像「快適健康都市 佐久」～希望をかなえ 選ばれるまちを目指して～

一般会計予算 525億円(令和3年度) 財政力指数 0.507(令和元年度)

※市議会議長等の挨拶後、各担当者から説明を受ける。

1 立地適正化計画について

(1) 背景

佐久市は、古くから中山道及び佐久甲州街道を中心に発展を遂げ、平成5年から上信越自動車道佐久インターチェンジ、北陸新幹線佐久平駅及び中部横断自動車道佐久小諸ジャンクションから佐久南インターチェンジ間が相次いで開業及び供用となった。一方、高齢化率の上昇や人口減少が進むとともに、社会保障費やインフラの更新コストの増大など、大きな行政課題が表面化してきている。そこで、持続可能な都市を構築するため、地域に根差した集約型都市構造へとまちの姿を転換させるため、居住機能や医療・福祉・子育て・商業等の都市機能の立地を緩やかに誘導し、併せて公共交通の充実を目指す「佐久市立地適正化計画」を平成29年3月に策定した。

(2) 計画の概要

- ①都市計画区域内を対象に、居住及び都市機能の立地の適正化を図る。
- ②市街地の更なる拡大を抑制し、居住及び都市機能を一定の区域に誘導する。
- ③居住機能を中心に都市の諸機能の立地を構想する総合性を特徴とした土地利用計画であって、都市マスタープランの一部とする。
- ④都市構造の再編を推進していくアクションプランとして概ね5年ごとに評価する。

(3) 基本的な方向性

街並みや歴史的な経緯、各種施策との整合性を踏まえるとともに、「暮らしやすさの確保」、「機能分担と連携」、「新たな可能性への挑戦」の3つの視点を基本とし、地域コミュニティや経済基盤等を維持することを前提に、次の施策を展開することとしている。

(4) 主な構成

- ①立地適正化計画の区域 ②基本的な方針
- ③都市機能誘導区域(具体的な区域及び都市機能誘導の施策)
- ④居住誘導区域(具体的な区域及び居住誘導の施策)
- ⑤誘導施設(都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業等)
- ⑥公共交通に関する事項

(5) 住民との合意形成

- ①パブリックコメント(策定方針(案)及び計画素案)
- ②各種団体との意見交換 対象 16 団体
- ③住民説明会 各地区開催
- ④アンケート調査の実施



長野県佐久市議会会議室(立地適正化計画等説明)

<考察>

佐久市は、平成 17 年に 4 市町村の合併により長野県 5 番目の 10 万人都市として発足した。前述のとおり道路や鉄道の公共交通が発達するとともに、郊外型の大型店舗が進出し、中心都市としての地位を確立しつつあるが、全国的にみられる高齢化や人口減少などの社会構造が変化し、持続可能な都市づくりに傾注している地方都市である。「立地適正化計画」は、総合計画の一翼を成す都市計画マスタープランとの連携を深めたものであり、広大な市域に存する旧市町村の拠点の維持発展の困難性と高齢化や人口減少による社会構造の変化などの課題について、都市誘導と居住誘導の施策を柱として新たなまちづくりに挑戦しようとする試みであるが、現段階では施策展開には至っていない。一方で、この計画策定の経緯には、総合計画の整理とともに、国の交付税支援も策定を後押ししたものであるとのことであった。

本市においては、来年度に総合計画並びに都市計画マスタープランなどの関連計画が改定されるが、依然として社会経済を取り巻く情勢は厳しい状況下にあるため、今後、各種計画による施策展開を国や東京都と連携して取り組み、補助金や交付金を確保しながら、事業推進を図る必要がある。特に、都市計画マスタープランと連動した立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したいわゆる都市計画マスタープランの高度化版の性質をもつものである。今後、各地区に存する都市機能を面的に連携させたまちづくりを推進させる必要があるため、立地適正化計画の策定に向けて、協議・検討しながら、取り組む必要があるものとする。

2 デマンド交通について

(1) 特徴

佐久市では、立地適正化計画などに掲げるまちづくりと連携した持続可能な公共交通ネットワークを再構築し、超高齢化社会を踏まえた通院や買い物などの需要に対応するとともに、自動車免許の返納を促すため、これまで利用者減少が続く市内循環バス(4 台 29 便)を令和 3 年 9 月に廃止し、新たに「デマンド交通さくっと」の実証運行を同年 10 月 4 日から始めた。これにより、バスに乗り換えることなく、

新デマンド交通の乗継のみで目的地まで行くことができる。バス停は、今までの市内循環バスで使用していた場所を活用するので、利便性が高まったことになる。また、予約には、会員登録が必要でコールセンターが一括受付している。さらに、朝夕の時間は、「デマンド交通さくっと」の車両を使用して佐久平駅周辺から市街地周辺までを定時定路線型の運行を行っている。

(2) 運行曜日・時間

市内全域で週5日運行し、時間は、午前8時から正午までと午後1時から午後5時までの2回制。運行時間中は、いつでも乗車可能である。

(3) 運賃

1乗車200円。乗継1回につき200円加算。市内縦断には乗継3回で800円。

(4) 運行車両

トヨタ車 ハイエース8台、ノア6台の計14台で運行している。

(5) 運行収支の見込み

収入は運賃130万円。支出は運行会社に委託料6,400万円であり、市の負担は、6,300万円である。このほか、運行会社には国から別途補助金があるとのこと。

<考察>

佐久市では、路線バスの空白地域に対応するため、公共交通のネットワークとして市内循環バスを運行していたが、路線バスの廃止を契機に、「デマンド交通さくっと」の運行実証を民間会社の協力を得ながら進めており、今後の円滑かつ効果的な事業となるよう期待するものである。また、佐久市においては、「デマンド交通さくっと」の事業展開に至るまで警察署から市役所に派遣された職員が中心となり、実績を重ねてきた経緯がある。

本市では、高齢者などの日常生活と通院などを支えるため、現在、るのバス1台で4路線を運行しているが、一定の利用者数に留まり、運賃収入も低迷している状況である。また、地域交通の空白地域には、タクシー等による実証実験が行われ、さらに、今年度には、別の地域で同様な実証実験を行うとともに、民間会社の協力のもと、デマンド交通の実証実験及びるのバス1台を増車した運行に着手する。

このような状況下、各種の実証実験の成果を待たねばならないが、とりわけ高齢者の交通手段を確保できる最適な交通手段は何か。また、円滑で効果的な運行とともに、将来を見据えた財政的な見地や市民との合意形成を踏まえた上で、政策決定となるものとする。さらに、円滑かつ効率的な事業推進には、本市においても、警察関係者も含んだ派遣人事も検討し、多種多様な人材確保に取り組む必要があると思料したところである。なお、今後の民間事業者との協働で運行するデマンド交通の実証実験には、大いに期待を寄せるものである。

3 無居住家屋等対策計画について

(1) 背景

全国的な高齢化や人口減少などにより、住宅を中心とした空き家が年々増加してきた。国では、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行し、国、都道府県、市町村、所有者及び管理者それぞれの責務を定め、空き家対策を総合的に推進しようとしている。このため、同法第 6 条の規定により、国が定めた基本指針に即して「無居住家屋等対策計画」を策定したものである。

(2) 計画の位置付け

空き家等対策については、佐久市総合計画の一つの施策として位置付け、都市計画マスタープランと連携・整合を図る。

(3) 空き家の現状

①空き家と推定される建物数 3,129 軒(平成 28 年実態調査)

②世帯数に対する空き家数の割合 7.6%

③空き家の管理状況 第三者に危害を与える可能性のある建物が全体の 2 割となる 617 軒である。

④所有者の年齢 8 割以上が 60 歳以上

⑤建物の建築時期 約 7 割が昭和 55 年以前の旧耐震化基準の建物

⑥現在の建物の状況 約 6 割が補修しなければ入居できない状況

(4) 空き家の課題

①所有者の高齢化

②相続登記が未了の空き家

③空き家を放置した場合のリスクの認識不足

(5) 空き家対策に関する基本的な方針

①空き家化の予防(相談対応の実施、除却時の補助金や税制面のサポート)

②空き家等の適切管理の促進(所有者への周知、管理受託者の紹介など)

③空き家の活用・流通促進(佐久市空き家バンク等の活用、移住者の誘致等)

④特定空き家化の予防(特定空き家となるデメリットや予防策を周知)

⑤情報基盤の整備(空き家データベースを整備し、分布状況や傾向の把握)

(6) 空き家対策の数値目標

現状 270 軒を 210 軒とする。(5 年間の目標)

(7) 空き家等及び除却後の活用促進策

①地域住民からの要望による活用(地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点等)

②利活用可能な空き家及び跡地の情報提供(佐久市空き家バンクへの登録促進)

③補助金の活用促進

(8) 空き家等に関する対策の実施体制

①佐久市無居住家屋等対策協議会の設置(外部有識者等による協議会)

②佐久市無居住家屋等対策庁内会議の設置(実務者及び関係各課による庁内会議)

③関係機関等との連携(不動産関係団体、自治会、警察、消防等との連携)

※無居住家屋等対策計画の考察については、空き家バンクと関連するため、次項と合わせて記述する。

4 空き家バンクについて

(1) 空き家バンク制度の仕組み

平成 20 年度から空き家の有効活用と移住者の住宅需要への対応を図るため、長野県宅地建物取引業協会と協定を締結した。また、空き家バンクの利用方法は、直接型(利用者と家主が直接契約等を行う方式)と間接型(交渉や契約などは長野県宅地建物取引業協会所属の不動産業者に依頼)である。

(2) 令和2年度まで実績

①登録物件数 624件 ②利用登録者数 1,595件

③成約件数 574件(市内外利用者含む。)

(3) 移住希望者からのよくある質問と移住を見送る人の理由

①よくある質問

空き家バンクの掲載物件、移住の支援金、近所付き合い、仕事や就職、保育園の空き状況などである。

②移住を見送る理由

仕事が見つからない、希望する学校に入学できないなどである。

(4) 移住者の傾向

リモートワークが可能な30代から40代の子育て世代が多い。

(5) 空き家バンクの課題

①登録物件数の減少(空き家バンクのトップランナーの時代は終わった。)

②すぐに住めるような優良物件が少ない。

③金銭的な理由で空き家に手を付けない。

④親族の目があるので貸せない・売れない。

⑤空き家バンクの事業継続には、移住交流相談員という市の専門職が不可欠。



長野県佐久市議会会議室(空き家対策等説明)

<考察>

(無居住家屋等対策計画について)

佐久市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本計画(計画の件名については、あえて空き家という表現を使わず無居住家屋という。)を策定し、空き家等に関する対策の実施体制についても外部有識者による協議会や実務者などの庁内会議を設けるなど、空き家対策を総合計画に位置付けて対応している。取り組みとしては、空き家等に対する補助制度を創設(補助金3分の2 上限200万円)するなど、精力的に空き家対策に向き合っている。また、納税通知書発送時に空き家所有者に対する働きかけの文書を同封するなど不断の努力もしている。このような対策により、計画当初3,129軒の空き家を449軒減少させて、現在では、2,680軒となっている状況である。

本市においては、同法の制定を受けて平成31年3月に「あきる野市空家等対策計画(骨子)」を策定し、市が取り組むべき空き家対策の基本的な方向を示した。この骨子に基づき、具体的な施策を示すことで実効性の高い空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和2年5月に「あきる野市空家等対策計画」を策定し、後期総合計画などの各種計画との連携や整合を図っている。本市の空き家数(その他の住宅の空き家)については、446軒(令和元年12月時点)であり、市内全域に分布しているが、とりわけ、人口減少が急速に進行している戸倉・小宮地区及び住宅数が最も多い東秋留地区が顕著になっている。具体的な取組であるが、空き家の実態調査、空き家所有者への適正管理等の周知と相談及び所有者不明の空き家に対する除草等を行うとともに、空き家及び空き家を除却した跡地の利活用の推進などに取り組んでいる。特に、管理不全な空き家への対策としては、①市民からの情報提供や相談の対策②条例制定の検討③管理不全な空き家への対策の庁内連携の強化④財産管理人制度の活用検討を掲げている。今後も空き家の実態調査・相談を継続しながら、適宜・適切な取り組みに期待をするとともに、職員体制の強化と新たな事業展開を望むものである。

(空き家バンクについて)

佐久市の空き家バンクは、高い成約数を誇り、トップランナーという地位を築いて

きたが、前述のとおり、空き家の優良物件数の減少などの課題を抱えている。空き家バンクの原資は、同市の建築住宅課が所管する「無居住家屋」のいわゆる「空き家」である。このため、今後も全市的な空き家情報の共有を図るとともに、移住促進関連の補助事業などの各種施策を駆使しながら、事業推進を強化していくこととなる。また、職員体制にも特色がある。所管する移住交流課では、移住者が移住交流相談員(会計年度任用職員)となり、移住相談や空き家バンクを担当し、自分の体験談なども取り入れながら、丁寧で的確な対応をしている点である。そして、最近では移住先が佐久市中心部の駅周辺のマンションに人気が集まっているとのことである。これは、首都圏への交通の利便性に加えて、恵まれた自然環境が近接に存在するとともに、冬はマイナス10度にもなる厳しい寒さへの対応とのことであった。このように、空き家バンクの推進には、移住を手掛ける人材が不可欠である。佐久市では、移住者が担当職員となり活躍しているが、市の常勤職員では、人事異動もあるため、専門的な職務執行が難しい状況にあり、今後の態勢づくりが課題となっている。

本市においては、空家等対策計画に基づき、調査・確認、管理不全による事象時等における対策に取り組んでいる状況である。佐久市のような優れた空き家バンクの施策展開は十分に参考とするところであるが、本市の空き家を活用した需要・供給の状況と専門的(移住者など)な職員体制などを鑑みると、今後、本市に見合った推進体制を構築しながら、効果的な事業成果に繋げていくことが現実的であると考えている。



長野県佐久市議会議場前

第2日目 10月21日(木) 10時00分～11時30分 山梨県庁

10月21日(木) 13時00分～14時30分 空き家活用ビジネス現地視察

視察地 山梨県庁(県土整備部住宅対策室)及び現地視察(「結～yui～」PROJECT)

山梨県の概要 人口 806,210人(令和2年10月1日現在)

面積 4,465.27km² 一般会計予算 5,290億円(令和3年度)

※山梨県議会議員等の挨拶後、各担当者から説明を受ける。

1 官民連携空き家活用ビジネス及び山梨県における空き家対策について

(1) 山梨県の空き家に関する情報

①空き家率は4期連続で全国第1位(平成30年調査 空き家率21.3%)

※空き家総数は90,000戸で全国第31位(住宅総戸数422,000戸 全国41位)

※空き家率=空き家総戸数/住宅総戸数

※住宅・土地統計調査(総務省 5年ごとに実施)での空き家の定義

居住世帯のない住宅で連続して3か月以上住んでいないものをいい、空き家の種別は、別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用住宅」、「売却用住宅」及び長期にわたって不在の住宅などの「その他の住宅」がある。この中で空き家対策の対象とするのが「その他の住宅」である。

②別荘などの二次的住宅の比率(H30年) 3.9%(全国第2位)

③上記の二次的住宅を除いた空き家率(H30年) 17.4%(全国第7位)

※別荘が多いから空き家率が高いということではない。

④賃貸住宅用の空き家率(H30年) 8.4%(全国第3位)

※賃貸住宅用の空き家は、県内の空き家率を押し上げている要因

⑤その他の住宅の空き家率(H30年) 8.7%(全国第14位)

※その他の住宅の空き家は、県内の空き家の40.8%を占め、最大の要因

⑥その他の住宅の空き家は、この30年で3.18倍(25,100戸増加の36,600戸)

～空き家率日本一の山梨県で空き家活用ビジネス！～

(2) 背景・目的

①山梨県の空き家率は、21.3%で4期連続全国第1位である。(再掲)

②既存の空き家活用施策のほとんどが、住宅用途の中古住宅流通施策である。

③空き家は、地域に根ざし、長年存在し続けている歴史があり、馴染み深い存在の

ため、空き家の価値や特性に着目し、地方創生ビジネスや福祉転用など空き家活用ビジネスが広がりつつある。

④空き家活用の担い手は民間であり、その活用用途が地域の課題解決や地域活性化に資するなど、行政課題に適合するものについては、その展開を優先すべきである。

⑤空き家活用ビジネスの展開で大きな障害の一つは、空き家情報の取得困難性であるため、行政との官民連携体制の構築が有効と考える。

(3) 取組方針

①地方創生型の空き家活用ビジネスを支援するため、官民連携マッチングプラットフォームを構築する。

②官民連携マッチングプラットフォームには、県及び市町村のほか、不動産業団体に参加を促し、民民連携にも対応できるものとする。

③地方創生型の空き家活用ビジネスのうち、単発的(単発タイプ)なものや複数の空き家を活用するビジネスモデルであっても、一の市町村区域内で完結する場合は、官民連携の行政主体を市町村とする。

④地方創生型の空き家活用ビジネスのうち、複数の空き家を活用するビジネスモデルであって、一の市町村の区域を越えて展開する(広域タイプ)場合は、官民連携の行政主体を県が代表する。県は、市町村及び不動産業団体の協力のもと事業者を支援する。

⑤広域タイプについては、空き家情報の提供のほか、県による予算措置を含めた各種支援を実施する。



山梨県庁会議室(官民連携空き家活用ビジネス等説明)

(4) 認定制度の概要

やまなし創生官民連携空き家活用事業認定要綱(令和2年4月1日施行)

空き家ビジネスを行う事業者は、県から認定事業者の資格を得て、県や不動産業団体から空き家情報の提供を受けられる。認定事業者は、空き家所有者との合意形成などの一連の段階を経て、事業を進める。

①認定基準(すべてに当てはまること。対象は事業者)

- 複数の空き家を活用する見込みのあるビジネスであること。
- 空き家の活用が複数の市町村で実施される見込みのあるビジネスであること。
- 地域の課題解決や地域の活性化等に貢献するビジネスであること。
- その他公益性、実現性等の観点から認定すべきビジネスであること。

②認定事業者の役割 ※9 事業者が認定済(令和3年10月現在)

補助金申請、改修、契約、運営などすべてをサポートする。

③事業の流れ

- ア 空き家所有者の応募(地域のために空き家を活かしたい。)
- イ **マッチング段階** 空き家所有者と認定事業者との合意形成(覚書の締結)。
- ウ **計画段階** 認定事業者の提案(事業計画、改修設計、資金計画等)と双方合意により計画書を作成する。
- エ **事業段階** 認定事業者が補助金申請、改修工事、賃貸契約(空き家所有者と認定事業者間の契約)、補助金の確定・交付をサポートする。
- オ **運営段階** 認定事業者が地域活性化等の施設として10年以上運営。空き家所有者には賃貸収入がある。

(5) 補助制度の概要

山梨県官民連携空き家活用促進事業費補助金交付要綱(令和2年4月1日施行)

空き家所有者が認定事業者に10年以上空き家を賃貸等で提供する目的で行う改修費用に補助金を交付する。

①補助対象者 空き家所有者(個人に限る。)である。

②補助率 通常枠 改修費用の3分の2(上限250万円)

特別枠 改修費用の4分の3(上限500万円)

※特別枠は、コロナ関係交付金を活用で、令和3年12月受付分までを予定している。

◎官民連携空き家活用ビジネスの実績

令和2年の施行時から民泊や旅館・ホテルなどの地域活性化につなげている。



山梨県庁会議室(官民連携空き家活用ビジネス等説明)



山梨県議会議場

2 空き家活用ビジネス現地視察(「結～yui～」PROJECT)

(1) 事業コンセプト

甲府駅からほど近い愛宕山の中腹南斜面に3棟の空き家をシェアハウス2棟とイベントハウス1棟に新たな機能や価値を付け加える改装工事を施し、助け合いの生活様式と農業をテーマとして、令和2年5月に「やまなし創生官民連携空き家活用

促進事業者」の第1号に認定され、空き家活用ビジネスを展開した。イベントスペース棟や敷地内外の農園では、自然環境や農業、文化芸術、衣食住に関するワークショップ等を開催し、入居者や地域、県内外の様々な人との交流を図り、「今からの地方都市での持続可能な豊かな暮らし方」を発信していくプロジェクトである。

(2) 施設概要

①施設オープン・入居開始 令和3年11月(予定)

②SOUTH棟 木造平屋建て 床面積 55.48 m² シェアハウス
居住スペース2部屋(4人居住可) 令和4年1月～入居可

③CENTER棟 木造平屋建て 床面積 35.73 m² 管理棟兼イベントハウス

④NORTH棟 鉄筋コンクリート造2階建て 床面積 68.04 m²
シェアハウス 2階に居住スペース2部屋(4人居住可)

(3) 事業者

株式会社 SHOE I。主な業種は、建築の設計施工。不動産売買、民泊など

<考察>

本事業の空き家活用ビジネスの本格稼働は来年からとなるが、令和2年8月の現地調査から見学者やボランティアの参加者は、600名以上となり、この事業の取り組みの評価の高さが伺えた。すでに近隣のお寺との「寺子屋プロジェクト」では、子供達の演劇、愛宕山探検隊などの事業が開始されるとともに、近接する遊休農地を耕し、和綿づくりを開始した。今秋には綿を収穫し、糸を紡いで布作りや農園で採れた藍染などにも挑戦している。

今日の気候変動による異常気象や新型コロナウイルス感染症にみるように、これまでに体験したことのない事態が起こっている。一方、社会経済では、急激な人口減少と少子高齢化時代を迎え、かつて右肩上がりであった経済状況も懸念の時代にあつて、特に、コロナ禍をきっかけに地方の可能性が見直されている状況にある。

この中であつて、山梨県の空き家活用ビジネスを契機とした本事業は、「農ある生活」、「ちょっと昔の日常にあつた生活」が「食の安全や健康」につながり、「文化芸術など」のある生活は、豊かな心を育むことになると感じた。また、山梨県は、医療、

介護、教育環境が整っている都市であるとともに、豊かな自然に恵まれた観光立県である。この特性を活かした今後の空き家活用ビジネスの展開は、地方創生の時代にふさわしい「山梨づくり」に向けて、貢献するものと感じたところである。

今回の視察では、空き家対策を中心に長野県及び山梨県の先進地を視察した。本市では、空家等対策計画に基づく各種施策の実効性を高めるための実質的な動きは、今後に期待をるところである。一方、市域の西部地区の養沢活性化委員会では、市の支援を得ながら、地域活性化施策を展開し、空き家対策にも傾注した取り組みを行い、移住推進などを行っている。現在、先進地のような空き家活用ビジネスまでの広がりはないが、今後、各地域の3つの活性化委員会などとの連携をより深めながら、市の空き家対策を官民連携施策として創り上げるため、働きかけを強化していきたいと考えている。



現地視察(「結～yui～」PROJECT) 山梨県甲府市