

行政視察報告

視察日時	令和5年11月6日（月）～令和5年11月8日（水）
視察場所	鳥取県米子市、島根県雲南市、島根県江津市
視察項目	空き家対策について（鳥取県米子市） 空き家を活用した移住・定住対策について（島根県雲南市・江津市）
視 察 者	常任委員会委員8名 同行当局職員1名 事務局職員1名
視察概要	<p>空き家対策の先進事例として、この度視察地に選定した、「鳥取県米子市」と、島根県の各自治体の一貫した取組方針の中でも優れた手法を行っている「雲南市・江津市」について、可能な限り実際の利活用の現場も含めて御案内いただきました。</p> <p>以下に、あらかじめ私たち視察団としてお願いしていた、3市への共通の質問及び、特に空き家を活用した移住・定住対策に力を入れている「雲南市・江津市」への共通の質問、各市の特長的な施策についての質問とそれぞれの回答等を示します。</p> <p>☆ 3市への共通の質問 ☆ Q1. 空き家の現状と活用事例</p> <p>☆ 雲南市・江津市への共通の質問 ☆ Q1. 移住理由（支援制度、職業選択等） Q2. 移住・定住対策と県との関わり</p> <p>◇ 米子市への特長的な取組に対する質問 ◇ Q1. 個別相談会や相続税セミナーの人気要因 Q2. 米子市空家等対策計画の検証と見直しの予定</p> <p>◇ 雲南市への特長的な取組に対する質問 ◇ Q1. 移住後のサポート体制はどのようなものか伺いたい Q2. 定住推進員は具体的にどのようなサポートを提供しているのか。提供するサポートと成功事例など紹介いただきたい Q3 「新方式」空き家バンクとは</p> <p>◇ 江津市への特長的な取組に対する質問 ◇ Q1. 民間の空き家対策事例や団体（結まーるプラス等） Q2. 江津市ビジネスプランコンテスト2022「江津住宅ストック～空き家を適正管理し次世代へ～」等のシステム内容</p>

☆ 3市への共通の質問に対する回答のまとめ ☆

Q1. 空き家の現状と活用事例

●空き家の現状は、本市同様3市とも状況としては厳しく、増加しているのが実情です。また、活用事例については、3市ともまだまだ実績が伴わないとの反省もありますが、体制として担当部署に拘らず、情報を共有し協働している点は高く評価できると思います。

☆ 雲南市・江津市への共通の質問に対する回答のまとめ ☆

Q1. 移住理由（支援制度、職業選択等）

2市共に注力しているのは、空き家を利用した「移住・定住」の促進であり、特に若者移住者に対する取組の熱量は強いと感じました。同時にリフォームの手間が余りかからない程度の物件から紹介している点についても、評価できます。それには、地元宅建事業者等との連携が不可欠であり、行政としてその制度設計にも関わっている点や、職業斡旋等も含め、移住者に対しての支援を分かりやすく紹介し、その利用促進のための体制も含めた行政としての対応が行われています。

Q2. 移住・定住対策と県との関わり

●Q1のまとめに通じるものですが、体制として「県」が窓口的役割を担い各自治体への道筋を教示しています。特に、移住・定住に特化したクオリティの高い県のHPから、各自治体へのページにリンクする仕組みについては十分研究されており、それぞれの自治体の特長や取組も紹介しながら、ターゲット(若者)層に大いに届いているものと考えます。

◇ 米子市への特長的な取組に対する質問に対する回答のまとめ ◇

Q1. 個別相談会や相続税セミナーの人気の要因

●今回の開催の主たる目的は、相続登記の義務化が令和6年4月に迫っており、相続登記について周知するため、例年実施している相談会に加えて相続登記セミナーを実施したもので、ベースとしての「相続相談会」の継続が大きいと考えている。

Q2. 米子市空家等対策計画の検証と見直しの予定

米子市空家等対策計画について

●米子市住生活基本計画及び空家等対策計画検討委員会（12名の委員全員外部）を令和5年度4回開催し、検証及び見直しを継続している。

◇ 雲南市への特長的な取組に対する質問に対する回答のまとめ ◇

Q1. 移住後のサポート体制はどのようなものか伺いたい

●雲南市は「定住支援スタッフ制度」を設置し、移住定住相談の総合窓口として専属スタッフ4名配置《定住企画員2名・定住推進員2名》を配置して

対応にあたっている。

主な取組としては

①人材を呼込む企画と情報発信 ②移住・定住の相談（市外での移住相談）
③定住後の生活サポート ④空き家バンクの運営 ⑤就業支援と広範にわたった総合的な空き家利用、移住定住対策に対応している。

Q2. 定住推進員は具体的にどのようなサポートを提供しているのか。提供するサポートと成功事例など紹介いただきたい

●具体的なサポートについてはQ1で示した①～⑤であるが、具体的には

①→雲南つながる体験プログラムの企画・田舎ツーリズム、観光連携による企画・移住関連サイトの運営・移住ガイドブック作成

②→移住希望者の相談対応・就業、就農支援・移住者受入れの支援・市内移住者の支援・定住フェアでの相談対応

③→UIターン者交流会の開催・関係機関連携による就業、就農支援・生活全般の相談

④→空き家バンクの管理・住居情報の収集、提供

⑤→キャリアアドバイザーとして、各高校及び企業のトレンド把握や情報提供

これらの活動実績として定住者は1,862人。空き家登録数484件となっている《移住世帯の約5割が空き家物件に入居・人口の約5%が定住者》

Q3「新方式」空き家バンクとは

●2020年1月から《雲南市空き家情報活用制度》

数年かけて実施した空き家基礎調査の成果を生かして、空き家バンクを本格的に開始したものであり、雲南不動産協力会（現在、13社）と市が連携協定を結び現在に至っている。また、実施体制としては、スタート当初、定住推進員（バンク専従）3名。新制度移行に伴い、2021年度から2名体制（Q2の定住推進員）で対応にあたっている。

新方式に移行後も、登録件数は減ってはいないが、以下のような効果が得られた。

- ・仲介業者の尽力で、売却・賃貸もおおむね順調。
- ・空き家バンクは、空き家の流通促進、移住定住の促進に一定程度つながっている。
- ・「うなんモデル」として定着しつつある。

今後に向けての課題としては

- ・今後も増え続ける大量の空き家に対応するには、民間業者による流通促進が不可欠。
- ・民間中古住宅の取引は本来、民間の宅地建物取引業者や専門家（宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士など）の仕事。
- ・可能な限り、行政の関与を減らしつつ、空き家を民間の不動産流通過

程に乗せていくことが、空き家問題、移住定住促進に重要。

◇ 江津市への特長的な取組に対する質問に対する回答のまとめ ◇

Q1. 民間の空き家対策事例や団体（結まーるプラス等）

●江津市の空き家バンク事業は、地元の9つの不動産仲介業者から支援を受けています。これらの業者は、空き家バンクの登録前調査や契約手続きなどで協力しています。一方NPO法人結まーるプラスは、平成26年に残念ながら解散しています。この団体は江津市南部の桜江町で活動していましたが、空き家バンク事業での成約数が年間数件と少なく、主要な財源にはなりませんでした。そのため、田舎暮らし体験ツアーの企画運営、特産品の流通促進、多機能携帯端末の活用促進など、他の事業にも取り組んでいたものです。

Q2. 江津市ビジネスプランコンテスト 2022「江津住宅ストック～空き家を適正管理し次世代へ～」等のシステム内容

●江津市には地域振興課の担当に定住推進係が設置されており、一般企業を退職し、市役所に入植したユニークな係長を中心として定住推進を図っている。

彼らのコンセプトは

- ①新しいことを取り入れる→コミュニティビジネス創出事業（ビジコン）、人材誘致（移住・定住）、関係人口創出事業など
- ②今までのことを守る→空き家バンク事業、結婚支援事業など
- ③市の魅力を伝える→シティプロモーション事業、視察対応など

以上3点であり、総合的な定住対策を目指しています。その基本となるものは「空き家活用による農山村滞在と定住を促進するためのシステム構築事業」という、国の7省庁の副大臣プロジェクトチームによる社会実験事業に大きく関わっており、その一環としてビジネスプランコンテスト(有賞金)と結び付け若者創業や定住を推進している。

本市に生
かせる
視 点

移住定住施策と空き家対策との連動が重要と感じました。これは、各市が縦割りの垣根を超えて協力し、一体的な体制の構築に努力してきた結果であり、本市行政でも参考にすべき視点です。

本市としても早急な体制構築が必要と考えます。

☆ その際「空き家対策」として留意すべき視点として

① 市内関係不動産事業者との連携強化→可能であれば「空き家バンク」の一元化

② 老朽度・危険度が少ない、分類「A」空き家活用の優先順位を上げる

③ 移住担当と空き家担当の連携は不可欠

④ 空き家担当×民間の不動産業者との連携

⑤ 従って、空き家バンクの再定義が必要となる

●これらは、あくまでも空き家を利活用しながら減少させていくとの視点が基本設計としているものであり、大切であると考えます。

☆ 付帯する施策の充実視点として

① 移住定住を絡めた関係人口創出事業の企画・整備、関連サイトの充実。

●体験プログラムの企画・田舎ツーリズム、観光連携による企画・移住関連サイトの運営・移住ガイドブック作成等。

② U I ターン者交流会の開催、関係機関連携による就業・就農支援、生活全般の相談窓口の充実

●安心・納得して定住して頂けるシステム構築。

③ シティプロモーション事業の視点は「こども・若者・大人・企業」を大切にしたい企画・運営

●既成概念に拘らず、シンプルに各層要求を満たす施策の実施。「こども・若者・大人・企業」を大切にしたい事業企画・展開が必要です。これは、地域の魅力を広く伝え、多様な層からの移住・定住を促進するため重要です。