

米沢市における空き家・空き地対策に関する政策提言

1 はじめに

(1) 米沢市における空き家・空き地対策の現状と課題

米沢市は、少子高齢化及び人口減少に伴い、空き家や空き地の増加という重大な課題に直面している。これらの空き家・空き地は、美しい地域景観を損なうとともに、防犯や防災上のリスクを増大させ、地域社会における大きな問題となっている。

令和6年10月1日現在、米沢市における空き家の登録総数は1,597件であり、その中で即座に利用可能な物件はわずか232件、全体の約15%に過ぎない。損傷があるがリフォーム後に利用可能な物件を含めると約43%となるが、時間の経過とともに利用可能な物件数は減少していく。また、残り57%の物件については除却の必要がある深刻なものであり、大きな課題となっている。

(2) 本市のこれまでの対策と評価

米沢市はこれまで以下の対策を実施し、その結果を評価する。

① 空き家等対策事業補助金

➤空き家の解体やリフォームに対する補助金を提供し、空き家の有効利用を促進。

② 空き家・空き地バンク制度

➤登録し、購入希望者や賃貸希望者に情報提供を行うことで流通を活性化。

③ 空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく管理不全空き家に対する指導・勧告

➤危険な空き家に対して法に基づき指導・勧告を行い、安全性を担保。

④ 啓発活動

➤納税通知書への適正管理文書の同封や、空き家に関するセミナー開催による市民の意識向上。

⑤ 「空き家お探しマン」の創設

- 空き家の利活用希望者から希望条件を聞き取り、市職員が条件に合った物件を探すことで流通を促進。

【本市の特色並びに先進的取組事例】

これらの対応策は、以下の４点の先進性も含まれており、本市の対策が全国的にも評価されるべき要素を示している。

① 包括的な事業補助金制度

- 除却、改修、隣接地取得支援、家財片付け支援に至るまでの実績を持つ。

② 先進的なマッチング制度

- 「空き家お探しマン」の制度設計が新しい取組として評価される。

③ 民間建設業者との連携協定

- 市と連携し、毎年１件の空き家解体を無償で実施する協定締結。

④ 町内会組織との連携

- 建物除却後の町内での雪押し場としての再利用事例。

（３）本市が取り組むべき対策

この状況を踏まえ、米沢市が今後継続して取り組むべき課題は以下の４点である。

- ① 空き家の発生予防
- ② 空き家・空き地の維持管理支援
- ③ 空き家・空き地の活用・流通促進
- ④ 相談窓口の周知・情報発信

特に、市街地における商店街の空き店舗や農山村地域の耕作放棄地と同様に、資産が活用されない「ストック問題」として捉え、これを解決するためには、家族や親族の枠を超え、地域住民の理解と協力を得て、空き家・空き地を適切に継承する仕組みや組織作りが不可欠である。

この２年間、産業建設常任委員会は、全国６か所の先進地を視察し、本市の関連

事業団体や市民との意見交換会を通じて、効果的な制度設計をともに検証してきた。

(4) 具体的な視察目的と検証視点

- ① 専門コーディネーターの重要性
 - 適切な管理及び活用のために、所有者と利用者を結びつける役割のブラッシュアップ、専門事業者との関係性についての研究。
- ② 中間支援組織の必要性
 - 民間活動に委託することの是非。
- ③ 行政の主導性と民間活動
 - 流通支援の民間事業者・中間支援組織との良好な関係性について。
- ④ 除却手法・制度等の研究
 - 空家特措法と地域との関係性及び活用法について。
- ⑤ 啓蒙活動・教育の推進
 - 終活や学校教育としての啓蒙活動を通じた空き家・空き地問題への理解と対応力の向上について。

(5) 今後の対策に必要な知見

視察等を通じて得られた知見には以下が含まれる。

- ① NPO 法人等による啓発活動と情報発信
 - 特に高齢者世帯へのアプローチが重要。
- ② 細やかな監視・管理体制の制度化
 - NPO 法人、民間事業者、地域、町内会組織との連携。
- ③ 適正管理に関する支援と情報共有体制
 - 管理サービスの情報提供と除草、草刈り、管理委託などの制度設計。
- ④ U・I ターンの受入れと定住対策
 - 空き家対策と移住・定住対策が連動した制度設計。
- ⑤ 新規創業支援の実施
 - 「攻めの定住対策」として創業支援事業を通じて起業する人材を誘致

する仕組み。

⑥ 移住対策担当と空き家対策担当の連携

➤人的配置を強化し、連携体制を構築。

⑦ 全庁的な意識の向上と一貫した取組

➤「我が事」の意識醸成と全ての窓口からの情報収集及び関連情報発信。

2 政策提言

(1) 空き家の発生予防

目標：空き家の新たな発生を防止するための包括的な予防策を講じる。

① 住宅登録制度の導入

すべての住宅を対象とした登録制度を導入し、空き家の発生を早期に察知・相談できる仕組みを構築。

② 住居維持教育の推進

地域住民に対し、定期的なメンテナンスや適切な住宅管理の重要性を教育するプログラムを実施。

③ 税制優遇措置の拡大

空き家の発生を未然に防ぐため税制優遇措置を拡充し、住居の継続的な使用を促進。若者・子育て世代に資する取組。

④ 長期優良住宅、雪に強い米沢住宅モデルの研究

無落雪住宅や耐雪住宅の普及促進を行い、付加価値の高い住宅を追求。

⑤ 「空き家お探しマン」の認知度向上

魅力推進課、地域振興課と連携し、移住希望者へも積極的にアプローチ。

⑥ 先進事例に基づく空き家に関する補助制度の導入及び拡充

ア 空家等改修支援事業補助金

イ 空き家家財道具等処分支援事業補助金

ウ 空き家再生促進事業補助金

エ 子育て世帯等中古住宅取得購入支援事業補助金

オ 子育て世帯等中古住宅取得改修支援事業補助金

カ 特定空き家等及び不良空き家除却支援事業補助金

⑦ 空き家のエンディングノートや各地域での勉強会の開催

⑧ 町内会等で空き家にならないための事前の情報共有

⑨ 減税・補助金について

ア 隣接地取得補助金などの強化

イ 米沢市は同居も多いため、近居の推進補助金

(2) 空き家・空き地の維持管理支援

目標：空き家・空き地の適切な維持・管理を支援する制度を強化し、地域の安全と景観を保護する。

① 維持・管理支援補助金の充実

維持・管理費用を補助する制度を拡充し、所有者が適切に物件を維持・管理できるよう支援。

② 定期点検サービスの提供

専門家による定期点検サービスを提供し、問題が発生する前に対応策を講じる。

③ 地域パートナーシップの構築

地域の自治会やボランティア組織と協力し、空き家・空き地の維持管理を共同で行う仕組みの導入。

④ 重点空き家・空き地を選定

市中心部や居住誘導区域内にある空き家・空き地に見える化し、積極的に土地の利活用を推進。

例 駅東部の破産物件における土地の調査と利活用の検討

⑤ 費用負担の低減について

空き家の状況に応じた計画的な除却や司法書士費用などへの補助制度を充実させ、「お金がないからできない」とは言わせない制度の確立。

(3) 空き家・空き地の活用・流通促進

目標：空き家・空き地を有効に活用し、地域の活性化と住民の生活の質の向上に寄与する。

① 空き家・空き地バンクの強化

登録物件数を増やし、利用者がアクセスしやすいように情報を整理・公開。
その他、売買のみならず貸出し等も検討。

② 多用途利用の奨励

空き家を住居だけでなく、コミュニティスペース、ビジネスインキュベーター、アートギャラリーなど多用途に活用するための支援策を拡充。

③ リノベーション支援制度の拡大

リフォーム等費用を補助する制度を拡充し、空き家の再利用を促進し若者・子育て世代に資する制度設計の構築(賃貸➤取得)

④ 押し雪場などの土地利用の構築

空き地を押し雪場として提供する際の減税措置を設定。

(4) 相談窓口の周知・情報発信

目標：市民への情報提供を強化し、空き家・空き地問題への理解と対策を促進する。

① 相談窓口の拡充

相談窓口を専門化。空き家・空き地に関する相談を迅速に対応できる体制を整備。

② 情報発信の強化

ウェブサイトや SNS を活用して、空き家・空き地に関する情報及び U・I ターン情報を積極的に発信し、地域住民も含めて意識向上を図る。

③ 地域説明会の開催

定期的な地域説明会を開催し、住民との意見交換を行うことで、対策の効果を高める。

④ 長期計画の設定

各種団体と連携し、空き家に関する目標や最終的なゴールを検討。

(5) コーディネーターと中間支援組織の活用

目標：所有者と利用者を結びつける役割を果たす専門コーディネーターと中間支援組織の設立・運営を強化。

① 専門コーディネーターの配置

空き家・空き地の利用促進に関わる専門コーディネーターと移住定住に係

る人材を配置し、所有者と利活用希望者とのマッチングを強化。

② 中間支援組織の設立

町内会組織も含めた民間活動に委託することで、中間支援組織の運営を円滑にし、地域全体での取組を促進。

(6) 啓蒙活動・教育の推進

目標：空き家・空き地問題に関する啓蒙活動と教育を通じて、地域住民の理解と対応力を高める。

① 終活教育の推進

学校や地域の集会などで終活教育を実施し、空き家・空き地問題への関心を高める。

② 情報共有プラットフォームの構築

空き家・空き地に関する情報を一元管理できる官民協働体制を構築。住民も含め、利用者が容易にアクセスできるプラットフォームを構築。

③ 地域連携の強化

地域住民、自治会、NPO 法人などとの連携を強化し、空き家・空き地問題への対応力の向上。

(7) 国県等の補助金の利活用並びに制度に関する情報収集

目標：空き家・空き地問題に関する補助制度を利用し、本市の空き家対策を進める。

① 国補助等の利活用の推進（本市未利用）

本市で活用していない国土交通省「空き家対策モデル事業」への応募並びにモデル事業の推進。

3 最後に

今後、人口減少に加え、世帯数の減少によって、空き家・空き地問題はさらに深刻度を増すことが予想される。

本提言に関しては、短期的、中長期的取組や行政と民間の垣根を超えた組織横断的な連携が必要となる。そのために、宅地建物取引業者や建設業協会等の土地・建物の売買を行う民間事業所を支援しつつ、民間では実施できない課題について行政が率先して行っていただきたい。また、空き家を発生させないための川上となる相談窓口や短期的な事業においては、重要度や危険度が増す前に、しっかりと取り組むほか、国における補助事業に関しても活用できる事業は積極的に活用するべきと考える。

とりわけ、全国各地において空き家・空き地の問題を調査してきたが、他市と比較すると、本市は積雪等のハンディキャップが非常に高い。また、民間事業所との協定で年間1棟の空き家を解体する協定は全国的にも珍しく、今後他事業者への横展開に繋がれば、全国的な先進事例やモデルケースとなり得るため、引き続き民間事業者との連携及び情報交換を行い、今後のさらなる発展を期待し、政策提言とする。

産業建設常任委員会

委員長	影 澤 政 夫	委 員	植 松 美 穂
副委員長	成 澤 和 音	委 員	木 村 芳 浩
委 員	高 橋 千 夏	委 員	山 村 明
委 員	工 藤 正 雄	委 員	佐 藤 弘 司