

令和5年12月7日

富士見市議会議長 田中栄志様

建設環境常任委員会  
委員長 小川 匠

所管事務調査（行政視察）報告書

本委員会は、所管事務調査として先進地の視察を行い、調査を終了したので富士見市議会会議規則第109条の規定により報告します。

記

- 1 実施期間 令和5年11月1日（水）から  
令和5年11月2日（木）まで（2日間）
- 2 視察地及び  
調査事項 (1) 岐阜県各務原市  
「空き家対策について」  
(2) 三重県伊賀市  
「空き家対策について」
- 3 出席委員 委員長 小川 匠 副委員長 小泉 陽  
委員 田中 栄志 委員 熊谷 麗  
委員 山下 淑子 委員 川畑 勝弘
- 4 随員職員 議会事務局 主任 幕田 祐二
- 5 同行職員 建設部 部長 森田 善廣  
建設部 建築指導課 課長 真中 剛  
建設部 建築指導課 主任 清水 孝洋

（調査結果報告は、別紙とする。）

## 1 岐阜県各務原市「空き家対策について」

### 【各務原市の概要】

各務原市は、岐阜県の南部、濃尾平野の北部に位置し、南には木曾川が東西に県境となって流れ、北部と東部は、標高200メートルから300メートルの山を境にして関市、加茂郡坂祝町、西は岐阜市、南西部は羽島郡笠松町、岐南町に隣接している。また、東海北陸自動車道と国道21号の結節都市で、JR高山本線、名鉄各務原線が走り、岐阜市の中心部へ約8キロメートル、名古屋市へは30キロメートル圏内、名古屋空港から30分という交通網と地の利便性を兼ね備えた都市である。岐阜市や名古屋市のベッドタウンとなっており、人口は岐阜県で岐阜市、大垣市に続いて3番目である。

昭和38年4月1日、稲葉郡内の那加町・稲羽町・鶯沼町・蘇原町の合併で、岐阜県下13番目の市「各務原」が誕生し、平成16年には川島町と合併した。

縄文中期以前から人の営みがあったとする遺跡が市内各所に点在し、古墳も600基ほど確認されている。また、木曾川が交通の要所であったことから、鎌倉時代以降、何度も戦場となった歴史があり、戦国時代は織田信長の美濃攻めなどが有名である。江戸時代に入り、中山道69カ所の宿場52番目の鶯沼宿として栄えた。現在は脇本陣の建物の復元がされている。

また市の南の位置に、市面積4%ほど（4平方キロメートル）の航空自衛隊岐阜基地があり、部品調達や飛行開発実験を行っている。

近年は、この現存する最古の各務原飛行場とともに市が発展してきた。江戸時代末期にこの地を砲術の練習場としたことから、明治12年に大砲の射的場として、大正6年には所沢飛行場に次ぐ国内2番目の飛行場として開設された。

航空機産業の発達による人口の増加や企業などの集積により、年間製造品出荷額7,200億円、19年連続県下一位の業績を収めている。その内50%以上が輸送用機械器具製造業で、航空機、自動車関連の出荷額が多く、ものづくりの街として発展している。

平成30年には県との協働により、本格的な航空と宇宙の展示を兼ね備えた国内唯一の「岐阜かかみがはら航空宇宙博物館 空宙博（そらはく）」を、以前からあった市の航空博物館をリニューアルし開館した。

その他市内には、世界最大級の淡水魚園水族館「アクア・トトぎふ」などを擁した、川島PA及びハイウェイオアシスからなる複合型公園「河川環境楽園」がある。

人口 145,059人（令和5年10月1日現在）

面積 87.81平方キロメートル

一般会計予算 588億3,000万円（令和5年度）

各務原市議会議員定数 24人

## (1) 各務原市における「空き家リノベーション事業」について

### ①シティプロモーションとしての戦略

本格的な人口減少社会が到来する中、各務原市が「選ばれるまち」の実現に向け、シティプロモーション戦略プランとして「かかみがはらclass」(classとは、一流、上品、ランク、種類など、各務原市のちょっといい暮らしを表し、市内で暮らすことを想起する言葉)を掲げた。20歳から30歳代をメインターゲットに、各務原市のブランドイメージの確立、移住定住人口の増加を目標に、感性豊かなライフスタイルを実現できる「空き家リノベーション事業」を、魅力づくりのアクションプランの一つである「class3「自分らしく育つ」」に位置づけた。

平成23年度には、岐阜県・愛知県在住の20代から60代までの男女1,000人を対象に「各務原市イメージギャップ調査」を実施。来訪経験ありが6割と比較的になじみがあることが分かり、その他の項目から各務原市への定住意向の期待度の高さの現れがあった。

平成28年、各務原市の魅力の掘り起こしと発信を目的に、移住定住ウェブサイト「OUR FAVORITE KAKAMIGAHARA」を開設し、今では市内外から年間10万件のアクセスがある。

また平成29年には、移住定住総合窓口「かかみがはらオープンクラス」を設置し、令和5年3月までの来訪者は17,300人、相談件数733件、移住実績73世帯176人、その内、DIYによる移住者が17世帯(全体の約2割)であった。

「空き家リノベーション事業」ではワークショップを開催し、ペンキ塗りや漆喰塗り、フローリング張りなどを行っている。ここではDIYの楽しさを知ってもらうと同時に、参加者と移住者のコミュニティづくりや、事業を広報媒体で紹介することにより、多くの方に興味をもってもらう狙いもあり、さらなる移住定住の増加を図っている。令和4年度までに85名の参加があった。

### ②借主負担DIY型契約による「空き家リノベーション事業」

各務原市の空き家の現状については、活用されていない空き家の数が3,200戸(空き家率5.1% 平成30年度住宅・土地統計調査より)であり、市で行った令和2年度空き家実態調査(高齢化率が高い10地区193戸を対象)では、約半数以上が空き家の利活用を希望との結果があったが、空き家がなかなか流通しない原因として、修繕費用の負担が大きいことが挙げられた。

「空き家リノベーション事業」は、平成27年度に行った職員から市長へ事業提案を行う職員提案制度(あさけんクエスト)により、若手職員からの発案で採用され、一年間の市独自のモデル事業として実施した後、平成29年度から本格的に事業としてスタートした。

事業契約として「借主負担DIY型賃貸借契約」を採用し、その内容は、貸主が修繕義務を負わない(ただし、構造体や雨漏りなど、住宅の根幹部分は貸主の修繕義務

がある)代わりに安く空き家を貸し出し、借主が自費で修繕を行い、退去時の原状回復義務がない契約である。借主が持ち家のように自分の好みにリノベーションできるので、貸主にとっても長期間の入居が見込まれ、双方にとってメリットが多い。

事業スキームとしては、産・官・学・金の四つの団体との連携協定を結び、物件調査から契約までの業務を展開している。

- ・「産」…空き家リノベーション事業推進会議

市内外の各務原市関連の設計事務所、工務店、不動産など、22社(令和5年4月現在)が契約手続の仲介・DIY施工アドバイスなどを行う。

- ・「官」…各務原市

物件の調査・登録を行い、市ホームページにて物件カルテを公開し物件を紹介する。

空き家リノベーション事業推進会議メンバーと貸主と借主のマッチングをする。

建築指導課、まちづくり推進課、広報課の3課と情報共有しながら事業を推進する。

- ・「学」…岐阜女子大学

市から大学に空き家の情報(平面図、写真等)を提供する。

リノベーション案の制作実地研修を含めたカリキュラムを実施し、授業の中でデザイン案の発表会を開催する。

DIYプランを学生が作成し推進会議メンバーが施工、一部作業に学生も参加した事例もある。

- ・「金」…市内に支店を有する金融機関9行

改装資金の融資等を行う。

なお、DIY専用ローンを用意しているが、これまでに利用実績がない。

本事業は、DIY費用は借主負担であり、空き家リノベーション事業推進会議はボランティアによる協力のため、市の予算額としては0円で事業運営をしている。

なお、契約手続にかかる契約仲介手数料やDIY施工アドバイス料については借主の負担となる。

## (2) 事業の効果と今後の課題

本事業は、市独自のシティプロモーション事業であり、市の魅力向上、移住定住の促進に効果がある。またDIYワークショップの開催や産官学金の連携によって、地域活性化にもつながっている。

また、空き家物件を市のホームページや空き家バンクに掲載することは、空き家を探している人の目につきやすくなり、自治体が運営していることで、安心して利用してもらえる効果がある。また、所有者に空き家の将来を考える一つの手段・選択肢を提供す

ることができている。

今後の課題として、空き家契約や民間での契約、解体などで空き家が解消することによって登録件数が年々減少しているが、空き家は増加していくため、空き家の掘り起こしが必要である。また市内のエリアによる登録件数のばらつきがあり、借主のエリアニーズに答えることが課題である。また、より良い貸主・借主のマッチングができるようにスキームの見直しを随時行っていく必要があると考える。

令和4年度から事業を開始した空き家バンクの市民への周知が十分でなく、登録物件が増えていないことも課題である。

### (3) まとめ

最も印象的だったのは、空き家対策をシティプロモーションの視点から取り組んでいることだった。人口減少という地方都市としての切実な実態が根底にはあると考えられるが、都市ブランドの構築と一体に、移住定住施策と空き家に関する施策を上手に組み合わせ、事業が行われていると感じた。

具体的には、D I Yによって日々の暮らしを自分らしく彩りたいと考えている若い世代の価値観やニーズに焦点を当てて、D I Yワークショップなども開催しながら、空き家を生かした移住定住施策を定着させる方法について学ぶことができた。

また、行政の体制についても、本市では建築指導課が空き家対策の所管だが、各務原市では広報課、建築指導課、まちづくり推進課が連携しており、中でも空き家の相談窓口がまちづくり推進課にあることは驚きだった。こうした点は本市でも参考になるのではないかと考えられる。

## 2 三重県伊賀市「空き家対策について～伊賀流 空き家を活用したまちづくり～」

### 【伊賀市の概要】

伊賀市は、三重県の北西部に位置する市である。平成16年に6市町村が合併し誕生した。

伊賀市は、伊賀流忍者の発祥地として知られている。市内には、歴史的建造物や博物館などがあり、忍者に関する体験や展示を楽しむことができる。また、美しい自然環境も魅力で、観光地としても多くの人々に癒しと楽しみを提供している。観光業の他に、農業も主な産業として挙げられ、主な特産品としては、伊賀牛や伊賀酒、伊賀米などがある。

交通面では、市内にはJR伊賀上野駅があり、名古屋や大阪へのアクセスが良好である。また、市内にはバスや鉄道などの公共交通機関も運行されており、市内各地への移動が便利である。

『おくのほそ道』を記した松尾芭蕉が、伊賀市で生まれ過ごしたことで有名である。

住みたい田舎ベストランキングでは、移住者が多いこと、移住施策に力を入れていること、シニア世代や子育て世代への支援が充実していることなどが評価され、4年連続三重県総合1位になっている。

人口 84,851人（令和5年10月1日現在）

面積 558.23平方キロメートル

一般会計予算 451億290万円（令和5年度）

伊賀市議会議員定数 22人

### （1）調査事項の概要・経過

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等対策特別措置法」という。）が、平成27年5月26日に完全施行され、空家等の適正管理および利活用が地方公共団体の責務として位置づけられた。伊賀市においては、人口減少に伴う空き家の増加が平成に入り顕著化してきた。そこで、危険空き家に対する取組は当然行政の責務として取り組むとしながらも、人口増加は困難としても人口維持に向けた施策を行うこととして、適正管理、流通、再生の三つの柱を掲げ、空き家を活用した伊賀市の再生を目指し、平成28年5月に第1次空き家対策計画として、「伊賀市空家等対策計画」を策定した。その後、「伊賀市特定空家等対策計画」、「伊賀市古民家等再生活活用指針」を策定し、令和3年4月には、「第2次伊賀市空き家対策計画」を策定した。このように、伊賀市は全国に先駆けた空き家対策に取り組んでいることから、本市でも学ぶべきものが多いと考え視察先に選定した。

## (2) 具体的対応策・取組状況

2019年に建設部に設置された空き家対策室は、室長、主幹、係員2人、会計年度任用職員3名の計7名で構成されている。現在、会計年度任用職員として空き家バンクを担当する1級建築士と2級建築士、特定空き家を担当する元警察官がいる。また、空き家対策における組織体制として、地域創生課移住定住係とは空き家バンクの登録状況の共有をしており、中心市街地推進課とは城下町ホテル事業において連携を図っている。

伊賀市では、全国の空き家の状況調査を基に、人口減少と空き家の増加をデータ化し、空き家が増える理由として、活用ニーズが低い、移住者を受け入れる体制が整っていないなどを課題として、平成30年に、空き家所有者活用移行調査を実施した。その結果、半数以上が現在空き家であることや、空き家になってからの年数が15年以内のものが80%以上であること、空き家の活用を望んでいる所有者が70%以上いることや、行政に関わることに肯定的な意見が多いことも分かった。また、空き家の今後の利活用について、検討中含め利用方法が未定や分からないと答える所有者が多く、検討中の多くの所有者が、空き家バンクを通じて売却を希望していることも分かった。

このまま人口減少が続き、空き家が増え続けると、最終的に地域コミュニティの消滅に繋がってしまうと考え、市は空き家対策を始動した。

空き家対策として、市と各団体が相互連携を行い、各団体間で情報共有するためのネットワークを構築し、市の空き家対策を行うための包括連携協定を締結した。取組内容としては、①空き家バンク(流通)、②城下町ホテル事業(再生)、③特定空家指導(管理)の三つを柱として掲げた。

### ①伊賀流空き家バンク

伊賀流空き家バンク制度では、市内に空き家を所有し、この制度を利用して空き家やその他の土地を合わせて売却又は賃貸することを考えている所有者に代わって、売却や賃貸のあっせんのサポートをしている。毎年約40件の成約があり、地道ではあるが継続することが大事だと考えている。無料耐震診断や、様々な補助金制度に加え、取り扱う物件が豊富なことや、ホームページでは、3Dバーチャル内覧など物件情報を詳細に掲載している他、YouTube動画による物件紹介も行っている。また、居住目的以外の事業にも利用可能なことや、移住コンシェルジュによるサポートなどが強みとして挙げられ、延べ利用登録数は国内外含め毎年300件以上増加している。オンライン利用登録申請を可能にしたことで、若年層の利用登録が増加していることや、年2回開催のワンストップ空き家相談会では、7団体の専門家からアドバイスを受けることができ、その場で空き家バンク物件登録をする所有者も多い。

成立割合は7割程度で、成約に至らない場合は価格を下げて、早く売却するようにしている。

## ②城下町ホテル事業

市内の伊賀上野城下町（中心市街地）の空き家は、郊外に比べ多い。空き家増加による住環境の悪化に伴い、若い世代が転出するなどしてまちの活気が失われつつある状態であった。また、江戸から続く町家や蔵など歴史的建築物の老朽化も進み、城下町の景観が失われつつあり、中心市街地の空き家集中は、市全域への悪影響を及ぼす恐れがあることが分かった。そこで、令和元年、古民家等再生活用指針を策定し、歴史的資源を活用した地域活性化に向けた業務連携協定を、株式会社NOTE伊賀上野と締結した。

地域にある空き家を資源と捉えて、観光産業や食文化産業を創出していくことで、移住交流人口を増加させ地域活性化を図る計画を策定し、空き家となった歴史的資源の建築物を有効活用し、伊賀上野城下町をモデル地区として、城下町全体を一つのホテルとして捉え、分散型ホテルとして開発を進めている。令和2年、市の所有文化財として、NIPPONIA HOTEL伊賀上野城下町が整備された。フロント・3客室・レストランでの営業であると同時に、管理棟にもなっており、徒歩10分圏内に他に2棟ある。管理棟以外は民間建物となっている。現在3棟10客室とレストランが営業している。客単価は1人1泊あたり3～4万円。令和5年度中に、更に2棟4客室が整備予定。リゾートホテルのような快適さではなく、文化財などを「観る」から「利用する」をコンセプトとしており、稼働率も良好である。

インバウンドをはじめとした購買意欲の高い層をメインターゲットに設定し、サブターゲットを移住・ビジネスでの利用者とすることで、途切れることのない利用者の獲得を実現している。

現在、大阪万博を見据えた開発に着手中で、1泊あたり20万円以上のラグジュアリーホテルの建設を予定している。今後は、計画では10棟30室を目指しており、宿泊だけでなく、体験施設も整備していきたいが、まずはホテル事業が先で、ファミリー向けの宿泊施設も計画している。経済波及効果が見込める高付加価値化をしていきたい。

なお、空き家等の再生又は除却に対する伊賀市空家再生等推進事業補助金の交付については、現在城下町ホテル事業に関する交付が主であり、一棟あたり最大2,000万円の補助を行うものとしている。

## ③特定空家指導

地域の関心事としてよく挙げられる、周辺の管理されていない空き家が困るという声に対して、空家等対策特別措置法に基づいてしっかりと指導している。市の予算は500万円で、1件50万円、補助率三分の一の補助を行っており、年間10件程度除却を行っている。除却を考えている所有者に、除却を後押しする大きな材料にもなっている。

特定空家指導については、所有者に寄り添いながらも法に基づいて行うため、毅然とした態度が必要な場合もあり、現在は担当者として元警察官が活躍している。

市が通知を出しても反応があるのは3割程度。反応があった所有者には現状説明や利活用などの提案などを行っている。反応がない所有者には文書、指導、勧告まで行い、それでも反応がない場合は近県に在住であれば訪問することもある。

### (3) 効果・課題

空き家バンクを流通させるための様々な工夫により、登録者や利用者の増加につながっていることを実感した。

また、城下町ホテル事業の利用者増加の状況を見ても、市の取組の成果が出ていることが分かる。

事業スキームについて、連携協定を結んだ株式会社NOTEと市で、株式会社NOTE伊賀上野を設立し、様々な事業を行っている。市は10%の出資で、オブザーバー的な役割を担っている。事業内容は、不動産所有と空き家のリノベーションで、リノベーションした後は、宿泊施設やレストランの運営事業者にサブリースしている。

株式会社NOTE伊賀上野の運営については、地元金融機関から融資を受けており、また、市の補助金も一部利用している。地元金融機関への返済については、15年返済で毎年返済していく。返済の財源として、サブリースの運営会社からの家賃収入を充てるというスキームとなっている。

市としての関わりとしては、空き家の調査や所有者の意向調査なども行っているため、物件や所有者情報についての共有が可能である。民間業者だけでは警戒される可能性があるが、市も連携している会社ということでアプローチの面で役に立てている。

事業効果としては、ホテルの年間利用者が3,000人以上、平均客室単価7万円以上であることから、経済波及効果が見込める点や、古民家改修工事は全て市内工務店が行っている点、文化財や歴史的建造物の再生・保存を、ホテル事業や収益事業とセットで行うことで、現在4棟保存することができている。また、レストランでは地元事業者からの食材を仕入れることや、ホテル従業員の地域雇用数、ホテルの売上年間1億円以上ということからも、効果は十分に感じている。

課題としては、特定空き家の所有者との連絡が取れない場合の対策であるが、市では費用対効果を鑑み、影響度の高いものについては市で対応し、特定空き家を増やさないための対策を考えるように変わってきている。

なお、インスペクション（住宅検査）等について、以前は空き家を購入する方のニーズに応えるために行っていたが、購入者の実態を見ると、あまり重きを置いていない方が多かったため、2年前に廃止している。

### (4) まとめ

全国的に、空き家対策の先進自治体として有名なこともあり、空き家対策には相当の力を入れていると感じた。その一つに、空き家対策室に、1級建築士等の人材を配置し

ていることに意気込みを感じた。空き家バンクについては、本市との相違点はどこにあるのか、もう少し研究が必要であると感じた。ただ、空き家バンクの情報発信には学ぶべきところが多いと感じた。3Dバーチャル内覧や、YouTubeを利用した動画配信など、一般の不動産会社の手法を使用しているため、アクセス数が伸び公開物件数も多くなるという好循環になっていると感じた。

伊賀市は、歴史の古い城下町であり、江戸時代からの街の面影が残り、そこに“忍者”というインバウンド等と呼ばれ込むには最高とも考えられる観光資源がある。前提として、その点は本市と大きく異なると捉えざるを得ない。

空き家の利活用も、購買意欲の高い富裕層にターゲットを絞っており、伊賀市が出資している企業「株式会社NOTE伊賀上野」を介した事業スキームと合わせて、民間企業的な取組がメインとなっている。伊賀市に民間企業の投資意欲を掻き立てるものがあるからこそ、こうした官民連携の取組が進んでいると言える。こうした点でも本市との違いを感じざるを得なかった。

参考になる観点は、ターゲットを絞ること、市のブランディングを強化すること、そしてそれらの点と空き家の利活用をうまくマッチングさせていることではないかと感じた。古民家等再生活用のホテル事業における、まち全体をホテルに見立てるというアイデアは、斬新で画期的であると感じた。

今回の視察を終え、空き家対策は自治体によって大きく異なることが分かった。本市ではどのような対策が可能か、今後も調査・研究を進めていきたい。