

空き家を活用した空き家対策
に関する政策提言書

令和7年9月

一関市議会

総務常任委員会

< 目 次 >

第1章	はじめに.....	1
第2章	現状と課題.....	2
第3章	調査・研究等の取組経過について.....	10
第4章	政策提言.....	18
	提言1 空き家バンクの登録促進と運用の効率化を図るため、手続きの簡略化やオンライン登録の導入を検討するとともに、空き家バンクの運営を民間業者等に委託すること。また、不動産業者や全国規模のバンクとの連携により情報を広く拡散させることで移住希望者の利用促進を図ること。	
	提言2 空き家バンクの利用促進と魅力向上を図るため、未登録物件の無料建物診断や空き家バンク登録者に対する報奨制度の導入について検討すること。また、他自治体にはない優遇策を検討し、移住希望者の興味を引き付けることで、人口の増加や地域の活性化につなげること。	
	提言3 空き家情報を充実させたホームページを整備するほか、マッチングイベントの開催や移住希望者との交流の場を提供することで地域の魅力を発信し、移住の促進と空き家活用の促進を図ること。また、空き家のリスクや活用事例を周知することで、空き家バンクへの理解を深めること。	
第5章	おわりに.....	21

第1章 はじめに

人口減少と高齢化により、空き家の増加が深刻な問題となっています。

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家総数は900万2千戸に達し、2018年の848万9千戸と比べて、51万3千戸増加しました。

空き家率は過去最高の13.8%に達し、そのうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く実質的な空き家の空き家率は5.9%となっています。

全国の空き家数は一貫して増加を続けており、1993年から2023年までの30年間で約2倍に増加しました。

空き家の増加は安全面や景観の観点から全国的な課題となっており、本市においても空き家対策が喫緊の課題となっています。

このような状況下で、空き家の利活用による課題解決が注目されています。

空き家バンクはこの課題に対する有効な解決策の一つとされており、空き家バンクの効果的な活用と空き家の利活用に向けた取組が期待されます。

今期、総務常任委員会では、空き家バンクを空き家の利活用の有効な手段として捉え、空き家バンクによる空き家流通対策を重点に、現地調査やオンライン視察などの調査研究に取り組んできました。

こうした経過と内容を踏まえ、空き家を活用した空き家対策に関する政策の提案を行います。

図2-1 空き家数及び空き家率の推移—全国（1978年～2023年）



出典「令和5年の住宅・土地統計調査結果」（総務省）
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf

第2章 現状と課題

1. 現状について

(1) 一関市の空き家数と空き家率

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は48,620戸で、空き家数は8,690戸、空き家率は17.9%となっている。このうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く実質的な空き家は、5,290戸で、総住宅数に占める割合は10.9%となっており、この割合は、全国や岩手県を上回っている。

本市の空き家数と空き家率の推移をみると、平成30年度調査と比べて、空き家数は1,050戸増加し、空き家率は2.6ポイント上昇している。このうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は750戸増加し、空き家率は1.8ポイント上昇している。

空き家のうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は、用途がなく使用されていない空き家であり、住み手が見つからないまま放置されてしまうなど、定期的な管理が行われず、地域の安全性や環境に悪影響を及ぼす可能性がある。このことから、早急な対応が求められており、この割合を減少させることが喫緊の課題である。

【空や家数と空き家率】

(単位：戸)

		平成25年	平成30年	令和5年
一 関 市	住宅総数	48,100	49,890	48,620
	空き家数	6,340	7,640	8,690
	うち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	4,650	4,540	5,290
	空き家率	13.2%	15.3%	17.9%
	うち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の空き家率	9.7%	9.1%	10.9%
岩 手 県	住宅総数	552,100	579,300	579,400
	空き家数	76,300	93,500	100,400
	うち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	41,000	50,200	54,100
	空き家率	13.8%	16.1%	17.3%
	うち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の空き家率	7.4%	8.7%	9.3%
全 国	住宅総数	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	うち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	3,183,600	3,487,200	3,856,000
	空き家率	13.5%	13.6%	13.8%
	うち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の空き家率	5.3%	5.6%	5.9%

〔平成25年、平成30年、令和5年の住宅・土地統計調査結果〕（総務省）を基に作成。

(2) 空き家バンクについて

一関市では、市内の空き家の有効活用を通して、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、平成 25 年度に「空き家バンク事業実施要綱」を創設し、空き家バンクの運営に取り組んでいる。

空き家バンクに登録される物件は、倉庫や物置、事務所、会社などには利用できず、住居としての利用が基本であり、社宅としての利用も可能とされている。

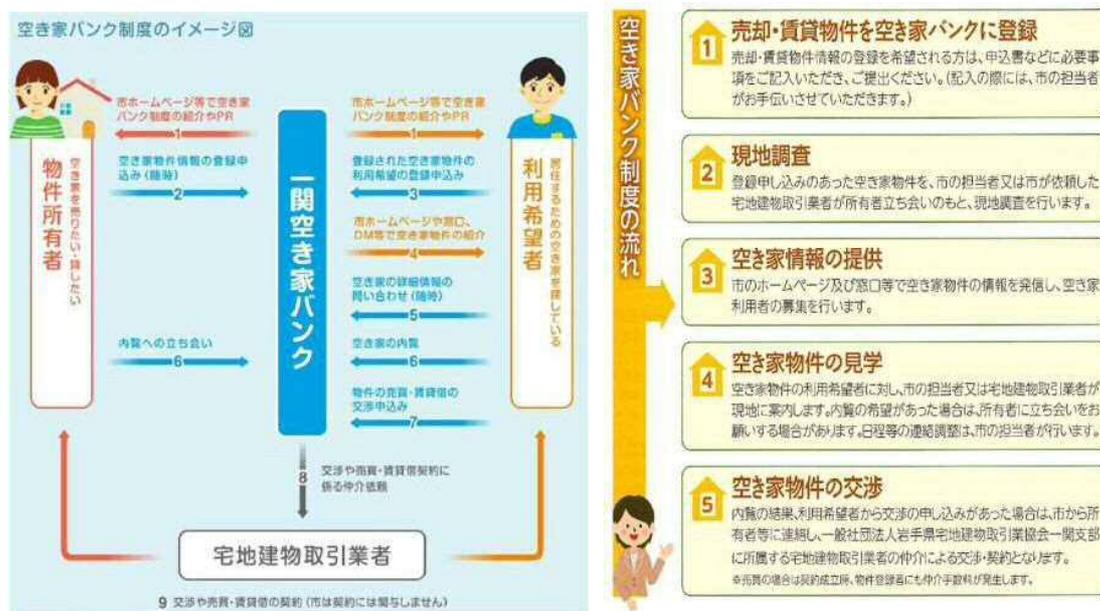
空き家バンクの情報は市のホームページ上で、物件の写真、間取り、売買価格、築年数、電気・ガス・水道の情報などを掲載しているほか、以前は掲載できなかった宅地建物取引業者が取り扱う物件についても平成 30 年 1 月から掲載可能となっている。

登録手続きの支援等は、移住コーディネーターなどが相談に応じているほか、空き家利用希望者との交渉や売買・賃貸借契約に係る仲介については、一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会と協定を結び、同協会一関支部 16 社に依頼をしている。

現在は、まちづくり推進部の交流推進課が空き家バンクの担当をしており、市のホームページや首都圏での相談会を通じて、移住を検討している人たちに空き家バンクの情報を提供している。

一方で、空き家の管理に係る業務は市民環境部の生活環境課が担当している。

【空き家バンクのイメージと空き家バンクの流れ】



令和 7 年 1 月 31 日所管事務調査資料 まちづくり推進部資料より

(3) 空き家バンク登録後の支援策について

空き家バンクに登録した空き家を利用しようとする際に実施する改修工事等の費用の一部を補助する制度として、「空き家バンク登録住宅改修等補助金」がある。

同補助金は、令和7年度より、これまでは対象経費に対して補助率が2分の1であったものを3分の2とし、また、限度額の上限についても、これまでは限度が40万円であったものを、40歳未満の方が取得する場合は200万円、40歳以上の方が取得する場合は100万円、また加算額として18歳以下のこどもがいる場合は、1人につき10万円、そして、市内施工業者が施工する場合は20万円が加算されるなど、補助内容の大幅な拡充がなされている。

一方、空き家バンク登録物件に限らず、移住者が住宅を取得した場合に受け取ることができる「移住者住宅取得補助金」については、令和6年度の受付をもって廃止となっている。

【一関市空き家バンク登録住宅改修等補助金】

令和7年度からの補助内容は、下記資料のとおりである。

空き家バンク登録住宅改修等補助金

□目的：

- ① 空き家バンクへの登録を促す
- ② 空き家バンクの利用のために必要な改修等の経費を支援する。

□対象者：

- ① 所有者 空き家の所有権を有し、入居者に対し賃貸する者
- ② 入居者 所有者と賃貸借契約を締結し、空き家を賃借する者
- ③ 取得者 所有権の移転(売買、贈与等)契約を締結し、空き家を取得した者
- ④ 二地域居住者 市外に住所を有し当市にも生活拠点がある者であって市長が別に定める者。

※同一物件について、申請できるのは所有者又は入居者のどちらか一方
※入居者及び取得者は、契約を締結した日の前日に市外に住所を有していた者に限る。



令和7年1月31日所管事務調査資料 まちづくり推進部資料を基に作成

(4) 市独自の取組について

平成 31 年度から、空き家バンクの仲介不動産業者に対し仲介謝礼を支払っている。

これは、不動産業者は契約するまでの費用（現場確認、打ち合わせ、登記簿取得など）が会社負担となっており、空き家バンクでの低価格の物件の仲介では負担が大きいため、売買 300 万円以下、賃貸借 5 万円/月以下の物件の仲介時に、契約の成立不成立に関わらず謝礼 3 万円の支払いを行っているものであり、この謝礼を行ったことで、仲介の引受け業者が増えるなど、一定の効果が見られた。

令和 6 年からは、物件登録後、半年間成約に至らなかった物件について、市民に加え、二地域居住者（住所を市に異動しない人）の利用も可能としている。

また、令和 5 年 10 月に、まちづくり推進部に地域おこし協力隊員を空き家活用プロデューサーとして配置し、令和 6 年度の取組として、一関市舞川地域をモデルとした試験的な空き家調査の実施のほか、学生協働空き家活用プロジェクトの立ち上げや、学生と共に空き家活用のワークショップや DIY 体験会を開催するなどしている。

(5) 空き家バンクの PR・周知方法について

空き家バンクへの登録を検討してもらうため、物件所有者向けに固定資産税納税通知書の送付の際に案内通知を同封し、空き家バンクについて周知している。

固定資産税納税通知書は納税者に送付されるため、空き家所有者等への確実な周知が見込まれるほか、他自治体に居住している所有者等にも周知可能であり、同封後は実際に、問合せ件数が増えている。

また、要望により市民センターで説明会を開催したり、生活環境課主催の空き家セミナーなどで周知するほか、物件購入希望者等に向けて首都圏等の移住定住のイベントで案内するなどしている。

なお、登録物件情報に関しては、市の移住定住サイトである「あばいん一関」の「空き家バンク」で公開しているほか、県の移住定住ポータルサイトと連携するなどして周知を行っている。

【固定資産税納付書に同封した案内の内容】

「空き家バンク」への登録を検討してみませんか？

・市では「空き家バンク」を運営し、まだ住まいとして活用できる空き家を「売りたい人・貸したい人」と「買いたい人・借りたい人」をつなぐお手伝いをしています。

「空き家バンク」ホームページはこちら <https://www.city.itinoseki.iwate.jp/ijyu/bank/> 

登録には要件がありますので、まずは事前にご相談ください。

空き家バンクについての問い合わせ先 交流推進課 0191-21-8194 koryu@city.ichinoseki.iwate.jp

令和 7 年 1 月 31 日所管事務調査資料 まちづくり推進部資料より

(6) 空き家バンクの登録状況について

令和7年1月末現在の空き家バンクの登録物件数は約80件となっている。

空き家バンクには、古民家や最近の住宅など様々な物件が登録されているが、その多くの所有者は空き家を手放したいとの考えから登録されている。

成約の傾向は、市街地、田舎、古民家、普通の住宅など多岐にわたっており、ニーズの多様化が見られるほか、リフォーム済みの空き家は成約しやすい傾向となっている。

【空き家バンク物件登録実績】

※単純な登録件数。登録後の制約や取下実績は反映していない。

令和7年1月16日現在

年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
件数	22	8	17	22	23	23	37	39	49	44	28	44

令和7年1月31日所管事務調査資料 まちづくり推進部資料を基に作成

(7) 空き家バンクの成約状況について

空き家バンクの成約状況は、次頁の空き家バンク成約実績のとおりである。

成約物件の価格帯は、賃貸の場合は3万円から5万円であり、売買の場合は50万円から2,500万円となっている。

なお、売買物件の多くは100万円から500万円の価格帯で成立している。

成約者の状況については、令和5年度および令和6年度の成約者への聞き取り結果（26世帯中14世帯回答）によると、移住前の住所地は市内が8件、県内が4件、関東が2件で、市内利用が半数以上となっており、移住施策としては効果が低い状況にある。

成約者の年代は20代が1件、30代が3件、40代が8件、50代が1件、60代が1件で、家族構成は単身が4件、本人と配偶者が4件、本人と子が2件、本人と配偶者と子が4件となっており、現役世代の活用が多くなっているが、子育て世代は半数を切っている。

また、移住前の職業については、会社員が8件、自営業が1件、パートが1件、無職が3件、未回答が1件となっており、会社員が半数以上となっている。

空き家バンクを知ったきっかけは、市ホームページが10件、インターネット（不動産HP）が1件、未回答が3件で、ほとんどが一関市のホームページ上から情報を得ている。

空き家バンクを利用した理由としては、購入額・家賃が安い4件、自然が豊かな2件、職場に近い2件、教育環境が1件、農業体験への参加が1件、未回答が5件となっており、家賃が安いといった空き家バンクの特性によるものが半数以上となっている。

【空き家バンク成約実績】

令和7年1月16日現在

年度	県内		宮城		東北		関東		その他		市内		全体	
	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数
H25	1	4					1	4					2	8
H26	1	2	2	5									3	7
H27	1	4	4	8									5	12
H28	3	9	1	2									4	11
H29	1	2	1	2			1	1					3	5
H30	8	13							2	4			10	17
R1	3	5	2	3	1	2							6	10
R2	9	21	4	7	1	1	4	10	1	1			19	40
R3	11	25	5	10	1	1	6	15	1	1	1	3	25	55
R4	2	4	2	3			2	4			6	16	12	27
R5	7	15			1	1	3	5			5	24	16	45
R6							1	1	4	6	5	5	10	12
合計	47	104	21	40	4	5	18	40	8	12	17	48	115	249

令和7年1月31日所管事務調査資料 まちづくり推進部資料を基に作成

【空き家バンク利用者移住先実績】

令和7年1月16日現在

年度	一関		花泉		大東		千厩		東山		室根		川崎		藤沢		全体	
	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数	世帯	人数
H25	2	8															2	8
H26					1	2	1	2			1	3					3	7
H27			2	3	2	6			1	3							5	12
H28	3	9			1	2											4	11
H29	1	1			1	2	1	2									3	5
H30	6	8			2	6	1	2	1	1							10	17
R1	4	5					1	2	1	3							6	10
R2	8	12	3	12	3	7	1	1	2	3	2	5					19	40
R3	16	37	3	4	2	2	1	5			1	4			2	3	25	55
R4	5	10	2	5	3	10					1	1			1	1	12	27
R5	5	10	3	13	1	2	3	11	1	1					3	8	16	45
R6	6	6	1	1	1	1	1	1	1	3							10	12
合計	56	106	14	38	17	40	10	26	7	14	5	13	0	0	6	12	115	249

令和7年1月31日所管事務調査資料 まちづくり推進部資料を基に作成

2. 課題について

(1) 空き家バンク制度について

市民の空き家バンク制度に対する理解度が高いとは言えず、空き家の実態、安全面、景観といった地域への影響や空き家対策の取組事例を積極的に発信することが求められている。

広報活動も地域のイベントや広報誌、市のホームページなどを通じた継続と強化が必要である。

(2) 空き家バンクの登録について

空き家になる前から市民への啓発を行い、空き家になれば早期に空き家バンクに登録して利活用を図る意識を醸成することが必要である。

また、所有者が空き家バンクに登録する際の手間やコスト、活用に対する不安感が原因で登録が進まないなど、登録率を向上させるための支援策が必要である。

(3) 空き家バンクの成約率について

空き家バンクに掲載されている物件の情報が、利用者にとってわかりにくいことから、掲載情報の改善と利用者に対するわかりやすい方法での情報提供が必要である。

(4) 空き家の流通について

民間業者や全国規模の空き家バンクとの連携が不足しているほか、移住希望者や二地域居住希望者への効果的な情報提供が必要である。

(5) 職員の配置について

担当部署のマンパワー不足や空き家活用に関する専門的知識の不足も課題であり、プロである民間事業者との連携・委託や空き家対策の専任職員の配置が必要である。

(6) 移住者ニーズ、利用者へのフォローアップについて

利用者のニーズやフォローアップに応える施策が不足していることから、空き家バンクに登録される物件の条件（立地、状態、価格）など、移住希望者や利用者のニーズを反映した物件提供とサポートが必要である。

(7) 空き家の地域資源としての活用について

空き家をコワーキングスペース、カフェ、宿泊施設、シェアハウスなどへ活用するほか、空き家購入後のリフォーム費用補助や体験移住プログラムの整備、空き家マッチングイベントの開催など、移住者や利用者のニーズに応える施策を講じる必要がある。

(8) 地域団体等について

空き家を活用した取り組みを行う地域団体や地域おこし協力隊に対し、資金提供や取り組み支援が不足していることから、地域団体や協力隊への支援強化と民間との連携が求められる。

第3章 調査・研究等の取組経過について

1. 委員会の開催状況

(1) 令和5年度

月日	会議等	内容
10月30日	常任委員会	・常任委員会新体制での政策提言に関する調査項目について報告（提出）依頼
11月17日	常任委員会	・政策提言に関する調査項目について、各委員が取り組みたい12項目と内容を発表し、意見交換を実施
12月5日	常任委員会	・政策提言に係る調査項目について、調整後の10項目と調査活動の進め方について意見交換を実施
12月19日	常任委員会	・政策提言に係る調査項目について、再調整後の7項目と当局説明の日程について協議
1月15日	連合審査会	・空き家対策について、教育民生常任委員会との連合審査会を実施
1月25日	常任委員会	・当局説明（まちづくり推進部） ・調査実施後の進め方の協議と調査済5項目の課題・意見等と継続調査の確認について報告依頼
2月13日	常任委員会	・継続調査項目と課題・意見等のとりまとめ結果の報告と継続調査項目の絞込み。 ・令和6年度行政視察内容の報告（提出）依頼
3月25日	常任委員会	・視察内容のとりまとめの結果報告及び視察先の選定

(2) 令和6年度

月日	会議等	内容
4月15日	常任委員会	・視察先と日程の決定及び質問事項の報告依頼 ・政策提言に係る調査項目について、令和6年度の調査活動の進め方について意見交換を実施
5月10日	常任委員会	・視察先質問事項のとりまとめ結果報告及び役割分担
5月28日	行政視察	・長野県松本市「地域公共交通の取組について」
5月29日	常任委員会	・2日目以降の行政視察中止を決定
6月6日	常任委員会	・行政視察後の当局との意見交換を実施 ・オンライン視察の実施について協議、決定。
6月11日	行政視察	・オンライン視察 長野県中野市「中野市空き家バンク事業について」
6月27日	常任委員会	・当局説明（総務部）

月日	会議等	内容
7月31日	常任委員会	・当局説明（総務部）
8月20日	管内視察	・空き家活用事例現地調査 ふれあい交流館「なに〜か・あ〜る」（一関市大東町）
12月12日	常任委員会	・地域おこし協力隊による学生空き家活用プロジェクトの取組について調査 ・今後の所管事務調査の進め方について意見交換を実施 ・3つの調査項目について調査結果を踏まえた所見、意見等の報告（提出）依頼
12月23日	常任委員会	・政策提言に係る調査項目について、各委員の所見、意見等を発表し、意見交換を実施 ・政策提言に係る調査項目を「空き家バンクによる空き家流通対策について」に決定 ・残りの調査項目の取扱いについて協議
1月10日	常任委員会	・政策提言の素案作成に係る今後のスケジュールの説明 ・委員の所見、意見等を反映させた政策提言書案について意見交換を実施 ・令和7年度行政視察内容の報告（提出）依頼
1月31日	常任委員会	・空き家バンクについて調査（当局説明） ・空き家バンクに関する政策提言書について自由討議を実施 ・視察内容のとりまとめ結果の報告と意見交換の実施
2月12日	常任委員会	・自由討議の内容を反映させた政策提言書案について意見交換を実施
3月5日	常任委員会	・政策提言作成の今後の進め方について意見交換を実施
3月28日	常任委員会	・政策提言書案の内容確認

(3) 令和7年度

月日	会議等	内容
4月16日	常任委員会	・視察先と日程の決定及び質問事項の報告依頼
5月9日	常任委員会	・視察先への質問事項について役割分担
5月14日～16日	行政視察	・栃木県栃木市「空き家対策事業について」 ・茨城県水戸市「いばらき消防指令センター 広域共同運用について」 ・千葉県南房総市「移住定住について」
7月22日	常任委員会	・政策提言について

2. 行政視察

実施日：令和6年6月11日（オンラインでの実施）

実施内容：長野県中野市「中野市空き家バンク事業について」

《行政視察報告書》

報告者：佐藤幸淑委員

1. 視察目的

当市の空き家対策について、先進地の事例を研究し今後の空き家対策や議員活動に活かすこと

2. 視察概要

- ・空き家流通対策や空き家の有効活用および移住定住の促進を図るための取組
- ・官民連携事業「100均空き家マッチング事業」の取組み
- ・空き家活用ハンドブック、地域おこし協力隊、空き家補助金、空き家活用補助金の説明

3. 参考とすべき事項・所感

行政と民間企業が連携し、空き家対策に力を入れていることが窺えた。

特にも、より住に特化した登録サイト「空き家ゲートウェイ」を活用して100均空き家マッチングを運用している点は参考となった。

この取組みは基本的には、利用希望者と宅建協会が連携し、不動産物件から漏れるものは「100均空き家マッチング」へと棲み分けができており、マッチング精度を高めるための実現可能性をスキームの原則としていた。

また、地域おこし協力隊が空き家所有者と利活用希望者の意識のギャップを埋めるため、一貫して「空き家活用のハードルを下げること」を意識してメッセージを送り届けたことも大変興味深く感じた。

一方で、まだ需要と供給がアンバランスであり、需要はあるが供給が少なすぎる課題も伺えた。

今後は、新たな挑戦として情報提供に特化した「空家等管理活用支援法人」の指定に向けて、空き家対策に取り組む市の補完的な役割を担っていくとのことであった。

さらには、空き家を利用した移住を考えている方々への手厚い補助も大変参考になったことから、引き続き中野市の取組みを注視して参りたい。

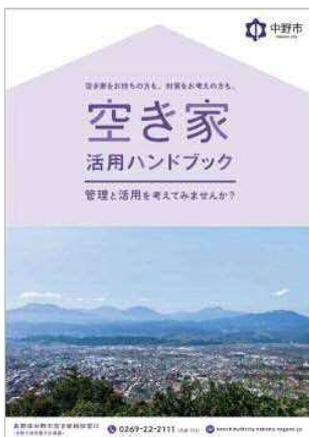
《質問事項への回答》

中野市の空き家バンク事業について、空き家の登録は、不動産業者と地域おこし協力隊が現地で立ち合い、所有者と掲載する金額等を協議した上で空き家バンクへ登録しているほか、利用不可能な空き家については、所有者の希望により100均空き家で売却するか、倒壊などの危険な状況であれば解体撤去を指導するなどの対策を行っている。

空き家バンクの情報については、市公式ホームページまたは、全国規模で実施されているライフフルホームズ及びアットホームのホームページでも閲覧可能であり、広く周知されている。

補助金制度については、「中野市民間事業者対象型空き家改修等事業補助金」「中野市空き家活用補助金」「中野市空き家改修等事業補助金」があり、このうち「中野市空き家活用補助金」は、移住者の家屋の家財道具等の搬出及び処分並びに屋内及び清掃等に要する経費に対する補助となっている。

100均空き家マッチング事業については、所有者の希望により値段がつかない売れない物件を100均空き家（100円や100万円）として、「空き家ゲートウェイ」などのマッチングサイトを通じて買い手を募集している。



中野市空き家活用ハンドブック



オンライン視察の様子

実施日：令和7年5月14日

実施内容：栃木県栃木市「空き家対策事業について」

《行政視察報告書》

報告者：岩淵典仁委員

1. 視察目的

一関市は、少子高齢化や人口減少に伴い、空き家の増加が深刻な地域課題となっている。総務省の「住宅・土地統計調査（2023年）」によれば、市内の空き家率は約18%と推計されており、全国平均を大きく上回る状況にある。特に農村地域や旧市街地などで、相続後に放置された住宅や、高齢者の転出・死亡によって空き家となった物件が目立っている。

そこで、今回、空き家対策に先進的に取り組んでいる栃木市を訪問し、同市の具体的な施策内容や、行政・地域・民間の連携のあり方、課題と成果を学ぶことで、一関市における空き家施策の立案・改善に資することを目的とする。

2. 視察概要

栃木市では、高齢化と人口減少により、空き家の増加が深刻な課題となっている。防災・防犯・衛生・景観の面から早急な対応が求められ、2016年に「栃木市空家等対策計画」を策定した。

主な事業である、栃木市空き家バンク「あったか住まいるバンク」は、空き家・空き地に関する物件情報を市のホームページで提供（公開）し、物件を「売りたい・貸したい」という方と、「買いたい・借りたい」という方との仲介を行う制度である。空き家バンクリフォーム補助金は、補助率1/2、限度額リフォーム工事50万円、家財処分10万円であった。

栃木市の空き家対策事業の特徴は、「除却」と「利活用」を両立させた総合的な空き家対策、民間との連携による、持続可能な活用モデルの創出、空き家バンクを通じた成約件数や相談件数の増加、空き家を「地域課題」から「地域資源」へ転換する実践的な施策展開などであった。

3. 参考とすべき事項・所感

今回、栃木市の空き家対策事業の視察を通じて、同市が抱える空き家問題に対し、除却と利活用の両面から総合的かつ実践的な対策を展開している姿勢がととても大きな学びとなった。

特に、空き家バンクを活用した移住・定住支援の連携や、民間事業者や地域団体と密接に連携した取り組みは、一関市においても非常に参考になると感じ

た。単なる課題解決に留まらず、空き家を地域の資源として捉え、活用に向けた支援を積極的に行っている点は、まちづくりの視点からも参考となった。

一関市では、人口減少や高齢化が進む中、空き家対策は地域の安全・環境維持だけでなく、まちの活性化に直結する重要な課題である。今回の視察で得た知見を基に、一関市独自の実情に即した空き家対策の強化・充実を図っていくべきであると認識した。一関市における空き家対策においても、総合的かつ多角的なアプローチを進めていく必要があると強く感じた。



視察の様子



3. 現地調査

■空き家活用事例現地調査

実施日：令和6年8月20日

調査先：ふれあい交流館「なに〜か・あ〜る」（一関市大東町猿沢）

《視察内容》

空き家活用事例として、一関市大東町猿沢にある古民家を活用した交流施設「ふれあい交流館『なに〜か・あ〜る』」の現地調査を行った。

この施設は、商店街の活気不足という地域課題を解決するため、空き家を活用する取り組みの一環として、地域住民や振興会が協力して改修・運営を行い、令和4年6月にオープンした。

施設名「なに〜か・あ〜る」には、「ここに来れば何かある、何かやってる、まんつ来てみらいん」という思いが込められており、地域の交流拠点として誰もが自由に利用できる場所となっている。

この施設では、フリーマーケットや健康体操、手芸作品の展示・販売、農産物の朝市など多彩なイベントが開催されており、昭和レトロな雰囲気を活かした古民家カフェやマルシェも企画されるなど、古民家を活用することで地域の交流促進と活性化を図っている。



猿沢地区振興会のみなさんによる説明の様子



ふれあい交流館「なに〜か・あ〜る」

4. 事例調査

■空き家活用事例調査

実施日：令和6年12月12日

実施内容：地域おこし協力隊による学生空き家活用プロジェクトの取組について

《調査内容》

一関市地域おこし協力隊の松尾さんは、「空き家問題の解決」と「移住促進」を目標に活動している。

空き家問題の解決においては、一部地域や特定の空き家への対応にとどまらず、市全体の底上げを目指しており、その一環として、市内の空き家の現状や所有者の意向を把握するため「空き家実態調査」を計画し、舞川地域を調査エリアとして現地調査やアンケート調査を実施している。

また、移住促進の面では、一関市を「移住したい街」として魅力ある場所にすることに重点を置いており、一ノ関駅前の空き店舗を利用した「学生空き家活用プロジェクト」を立ち上げ、地元の学生と都内からの学生が共同でアイデアを出し合い、ワークショップを通じて交流拠点の設計や運営方法を考案するなど、一ノ関駅前を中心とした地域の活性化の取り組みを行っている。

なお、このプロジェクトで実施したクラウドファンディングでは、目標金額の100万円を達成しており、これを資金に学生たちによるDIY工事を行うなど、今後の拠点オープンを目指した取り組みを行っている。

外部から新たな視点を取り入れることは、地域の魅力を再発見するだけでなく、空き家問題の具体的な解決と移住促進が進むなど、持続可能な地域づくりへの貢献が期待される。



地域おこし協力隊員の松尾さんによる説明の様子

第4章 政策提言

提言1 空き家バンクの登録促進と運用の効率化を図るため、手続きの簡略化やオンライン登録の導入を検討するとともに、空き家バンクの運営を民間業者等に委託すること。また、不動産業者や全国規模のバンクとの連携により情報を広く拡散させることで移住希望者の利用促進を図ること。

1. 提言のねらいと効果

- (1) 空き家バンクの手続き等に関する手引きと、オンライン登録を導入することで、登録物件数を増加させるとともに、職員業務の負担の軽減につなげる。
- (2) 専門知識を持つ民間業者に空き家バンクの運用を委託し、専門知識と経験を持つ専任職員を配置することで、運用の効率化と迅速な対応、関係機関との連携強化による情報共有や円滑な課題解決が期待される。
- (3) 不動産業者との連携と情報共有により空き家バンク登録物件の効率的なPRや空き家利用希望者とのマッチングにつなげる。
- (4) 全国規模の空き家バンクとの連携と登録により情報の窓口を増やし、当市の空き家バンクの情報を広く拡散させることで、全国の移住定住希望者や二地域居住希望者等の利用につなげる。

2. 提言に基づく具体的施策の提案

- (1) オンライン登録システムの構築
空き家バンクにオンライン登録システムを構築するとともに、登録に必要な書類や助成制度などの情報を掲載したハンドブックを作成することを検討すること。
- (2) 空き家バンク運用の外部委託の検討
民間不動産業者や宅地建物取引業協会等へ空き家バンクの運用を委託することについて検討し、専門的な知識と経験を持つ専任職員の配置を検討すること。
- (3) 不動産業者、全国規模の空き家バンクとの連携と情報の発信
全国規模の空き家バンクへの登録や不動産業者との連携を通じて、全国の移住定住希望者や二地域居住希望者等への情報の拡散とサイト訪問者数の増加を図ること。

提言2 空き家バンクの利用促進と魅力向上を図るため、未登録物件の無料建物診断や空き家バンク登録者に対する報奨制度の導入について検討すること。また、他自治体にはない優遇策を検討し、移住希望者の興味を引き付けることで、人口の増加や地域の活性化につなげること。

1. 提言のねらいと効果

- (1) 未登録の空き家物件の無料建物診断や空き家バンク登録者に対する報奨制度の導入により、空き家への関心を高めるとともに、空き家バンクへの登録を促す。
- (2) 他の自治体にはない優遇策により、全国の移住定住希望者等の関心を引き付けることで、空き家バンク活用による人口の増加や地域の活性化につなげる。
- (3) 地域団体や地域おこし協力隊の空き家を活用した取組に対する助成制度の強化や支援により空き家活用の促進につなげる。

2. 提言に基づく具体的施策の提案

- (1) 助成等制度導入の検討
空き家の無料診断（建物検査）等のサービスの導入や登録前物件の状態評価やリフォームに関する診断を行うほか、登録者に対する報奨制度の導入を検討すること。
- (2) 特色のある長期的優遇策の検討
移住定住者等の空き家購入者に対する固定資産税の長期的な減額など、他の自治体では実施していない特色ある優遇制度の構築を検討すること。
- (3) 移住定住者以外の空き家活用に対する助成の検討
移住定住者以外の空き家活用に対する助成など負担軽減の導入について検討すること。
- (4) 地域団体や地域おこし協力隊への支援
地域団体や地域おこし協力隊の取組に対する助成制度を創設するほか、円滑な活動を進めるための支援を行うこと。

提言3 空き家情報を充実させたホームページを整備するほか、マッチングイベントの開催や移住希望者との交流の場を提供することで地域の魅力を発信し、移住の促進と空き家活用の促進を図ること。また、空き家のリスクや活用事例を周知することで、空き家バンクへの理解を深めること。

1. 提言のねらいと効果

- (1) 空き家情報を充実させたホームページを構築し、利用者が必要な情報をスムーズに収集できる環境を整えることで成約率の向上につなげる。
- (2) マッチングイベントを開催し、空き家の利用希望者と移住希望者が交流できる場を提供することで、ネットワークを広げ、地域の魅力を発信して移住促進を図る。
- (3) 空き家のリスクや活用事例を周知することで、所有者や地域住民の関心を高め、空き家バンクへの理解を深める。

2. 提言に基づく具体的施策の提案

(1) 空き家バンク掲載情報の充実

空き家バンクに物件の内外部の写真を掲載するほか、動画やバーチャル内見・内覧を可能とするなど視覚的に分かりやすい情報の掲載について検討すること。

また、物件に付随する庭や畑を含め、医療施設、スーパー、公共交通など周辺情報を掲載すること。

(2) 広報活動の強化

空き家バンク制度の特徴やメリットを広報誌、公式ウェブサイト、SNS で情報発信し、懇談会やワークショップで直接説明する機会を増やすこと。また、空き家所有者や住民に直接説明する機会を増やすこと。

(3) 移住促進とコミュニティづくり

空き家所有者と利用希望者をつなぐマッチングイベントを定期的に開催し、空き家の利用者の掘り起こし、利用促進を図ること。

(4) 空き家活用に対する支援策の拡充

コワーキングスペース、カフェ、宿泊施設、若者や学生向けのシェアハウスなど、多様な用途で空き家を活用するための情報提供やワークショップなどを行い、移住定住者以外の取組についても支援を行うこと。

第5章 おわりに

空き家問題は、市民の快適な暮らし、地域の活性化、そして市の持続的な成長にとって重要な課題です。少子高齢化や人口減少が進む現状では、空き家の増加が避けられず、これまでの「発生後の解消対策」に加えて、「発生前の予防対策」を進めることが求められます。そのためには、不動産業者等民間業者や自治会、地域協議会など官民が連携し、地域全体で一体となった取り組みが必要です。

総務常任委員会の調査においては、活発な議論が交わされました。その一つとして、空き家関連業務を一元化し、企画や対策、空き家バンクの運営、移住・定住施策を包括的に推進する専門部署の設置について提案がありました。今回の政策提言として正式な採用には至りませんでした。業務が複数の部署に分散している現状では、効率的な施策の展開が難しいことから、専門部署を中心に、庁内各課が連携して空き家の課題解決に取り組むとともに、市民の意識向上を図りながらより効果的な空き家対策を推進する必要があります。

また、空き家を活用した住環境の整備や魅力的なまちづくりを通じた移住・定住の促進についても多くの提案が寄せられました。アンケート調査やヒアリングを実施し、移住希望者の求める住環境（例えば、自然の豊かさ、利便性、価格帯など）を分析し、空き家バンクへの確に反映させること。加えて、安定した就業の支援により生活基盤を整え、住宅取得や改修費用の補助を拡充して住まいの確保を後押しすること。さらに、移住後の生活支援や地域コミュニティとの交流を促進する長期的なフォロー体制を整えることで、移住者が定着しやすい環境を築き、地域の活性化を図ろうというものです。

空き家問題の解決は、一関市の持続可能なまちづくりに寄与するだけでなく、観光や産業の振興にもつながる重要な取り組みです。官民が連携して空き家の有効活用を進めることで、地域の魅力と住みよい環境を創出し、さらに経済的な発展にも貢献できます。今後は、こうした施策を通じて、一関市がさらなる成長を遂げ、活力ある地域へと発展していくことを心から願います。