

空き家の有効活用に関する 報告書

平成 26 年 3 月 17 日

安芸高田市まちづくり委員会
第 3 小委員会

**安芸高田市まちづくり委員会
第3小委員会**

委員長 松田 幸男
副委員長 古川 省三

委員 森田 耕司
渡邊 美智子
加藤 學
藤井 敏法
平野 弘則
岡田 千里
山崎 宅將
寺地 保
平田 道雄
西本 スミエ

はじめに

少子高齢化の進行やライフスタイルの変化に伴い、空き家の発生が各地域で顕著となっています。空き家の増加は地域の活気や防犯性の低下、町並みの崩壊などをもたらすことが懸念され、早急な対策が求められています。一方で、地域独自の文化や歴史を活かしたまちづくりの重要性が認識されつつある中、空き家を他地域からの人を呼び込む受け皿として活用することで、地域の活性化やまちづくりに活かしていく取り組みが必要です。

本小委員会では、空き家の増加を地域課題として捉え、この空き家を活用するための取り組みに関する審議を行ったので、経過と結果について次のとおり報告します。

1. 経過

(1) 第1回小委員会

開催日時 平成25年8月29日(木) 13:30~15:00

出席者 委員11名、事務局2名、説明者2名

会議内容 ①小委員会委員長副委員長の互選について
②「空き家」に関する現状と課題について

(2) 第2回小委員会

開催日時 平成25年10月4日(金) 13:30~15:00

出席者 委員10名、事務局2名

会議内容 ①検討テーマに関する意見交換

(3) 第3回小委員会

開催日時 平成25年12月5日(木) 13:30~15:00

出席者 委員10名、事務局2名

会議内容 ①報告書の骨子について

(4) 第4回小委員会

開催日時 平成26年1月17日(金) 13:30~15:00

出席者 委員11名、事務局2名

会議内容 ①報告書について

2. 報告

現状

安芸高田市を含む中山間地域を抱える自治体の多くが過疎化・高齢化の進行により、産業や地域の担い手不足という深刻な課題を抱えています。これらの課題と併せて、本市においては空き家が増加の傾向にあります。

空き家の増加は、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下を招き、放置すれば周辺生活環境や安全性を悪化させるものです。平成20年度住宅・土地統計調査の結果では、

本市の空き家率は15.8%となっており、6～7軒に1軒の割合で空き家が発生していることとなります。今後さらに空き家の増加が見込まれることから、空き家解消に向けた対策や活用が大きな課題となっています。

提案

安芸高田市まちづくり委員会 第3小委員会では、空き家を地域の活力の維持・増進のためのツール、または地域外から地域を支える新たな人材などを呼び込む受け皿として捉え、増加する空き家を有効に活用するための調査、検討をいたしました。その結果、「空き家の活用用途に関すること」「空き家バンクの利用登録の推進に関すること」「移住・定住に関すること」の項目ごとに次のとおり提案します。

【空き家の活用用途に関すること】

空き家の活用用途については、借り手・買い手によって多様な形態が考えられ、空き家の立地・規模・構造、周辺土地利用によって、適応する活用用途は異なってきます。

利用形態は、①賃貸借・売買を前提としたもの、②一時利用を前提としたものに分類できます。賃貸借・売買は、空き家所有者が空き家物件を長期にわたり自らが使用しないことや所有権移転することが前提となります。契約の成立には、賃貸借・購入希望者との諸条件の調整を要するため、宅地建物取引業者等の専門業者による仲介も必要であると考えます。

一方で一時利用については、空き家所有者の理解が得られれば、短期滞在やイベントの会場等に比較的容易に利用でき、地域住民の発案による様々な活用が期待できます。

なお、個人向けの住居以外に次のような活用用途が考えられます。

【賃貸借・売買】

活王者	用途区分			
	住宅系施設	コミュニティ施設	福祉施設	観光・商業施設 文化施設
自治組織		・集会施設	・福祉サロン	・宿泊体験施設 ・短期宿泊施設 ・工房 ・倉庫
企業 (事業者)	・社員寮		・介護保険施設 ・障害者施設	・民宿 ・店舗
行政		・コミュニティ施設 ・行政サービス施設	・福祉施設	・交流体験施設 ・文化施設

【一時利用】

対象者	用途
地元出身者	・倉庫 ・帰省時の短期宿泊施設
市外在住者	・宿泊体験施設 ・農業・文化等の交流体験施設

空き家の活用に向けては、行政、地域住民、空き家所有者、地元事業者等が連携して取り組むことが重要となります。

また、公共的な活用など、空き家の活用用途によっては、固定資産税の軽減を行う等、市の支援施策も必要であると考えます。

【空き家情報バンクの利用登録の促進に関すること】

安芸高田市空き家情報バンクの平成 17 年度から平成 24 年度までの実績は、登録物件数 36 件、利用希望登録者数 127 件であり、この内契約成立件数は 14 件となっています。この空き家情報バンクの利用実績を増やすために、本市においては、平成 25 年度から宅地建物取引業者と協定を締結する等の取り組みを実施していますが、十分な成果が得られているとはいえません。

空き家情報バンクの利用を促進するうえでは、利用希望者の多様なニーズに合った登録物件数を増加させることが重要です。

そのためには、空き家所有者の空き家情報バンクへの理解と登録意思を確認することや登録困難となっている問題点を把握し、行政と地域が連携して問題解決に取り組む姿勢が必要となります。また、空き家情報バンク制度の更なる周知も必要であり、以下のとおり提案します。

I. 地域に提案するもの

- (1) 空き家所有者へ空き家情報バンク制度の情報提供を行う
- (2) 空き家所有者へ空き家情報バンクへの登録の意思確認を行い、市へ登録希望者の情報提供を行う
- (3) 登録困難となっている空き家所有者の問題点を把握し、市へ問題点の情報提供を行う
- (4) 地域住民による地域特産品を使った食事会や地域文化の啓蒙等を行うことにより、地域の魅力を PR する

II. 市に提案するもの

- (1) ホームページに掲載する空き家物件を活用に適した用途別に分類し掲載する
- (2) 地域へ空き家情報バンク制度のパンフレットを提供する
- (3) 地域から情報提供を受けた所有者へ空き家情報バンク制度の案内を行う
- (4) 物件の所在地や間取りのほか、賃貸借可能な農地の情報を提供する
- (5) 登録困難となっている空き家所有者の問題点を解決する対策を行う
- (6) 空き家利用者（賃貸借・購入）の住民税・固定資産税の軽減を行う
- (7) ふるさと応援の会加入者等へ空き家情報バンク制度の PR を行う
- (8) ホームページ以外での空き家情報バンク制度の周知を行う
- (9) 物件周辺地域の特色や魅力などの情報を提供する
- (10) 空き家の実態や課題を把握するために、市民へのアンケート調査を実施する

【移住・定住に関すること】

空き家情報バンクに登録された空き家物件の賃貸借又は売買により、移住・定住者を増やすことも必要ですが、空き家物件での体験宿泊や農業体験を通して交流人口の拡大を図ることも必要です。交流人口の増加から、安芸高田市の魅力を知ってもらうことにより、最終的には定住へと繋がるものになると考えます。また、国から特別交付税としての財政支援がある「地域おこし協力隊」を活用することも有効な手段であると考えます。

このためには、地域においては、伝統芸能である神楽など地域の魅力の掘り起こしや受入体制を整えるなどの取り組みが重要となります。また、行政においては、地域の魅力の発信や財政的な支援を行う必要があると考えます。

おわりに

少子高齢化による人口減少に伴い、今後も空き家の発生は増加していくものと予想されています。この空き家の発生状況を住民共通の地域課題として捉え、地域活性化やまちづくりのために有効活用することが重要です。

地域ではそれぞれ状況や条件の違いはありますが、地域の魅力を発信し、空き家を有効に活用することが地域の活性化に繋がると考えます。このためには、地域と行政が一体となり空き家を有効的に活用する具体的な取り組みを推進していくことが求められます。

安芸高田市まちづくり委員会
(第3小委員会)

〒731-0592 広島県安芸高田市吉田町吉田791
TEL 0826-42-5617 / FAX 0826-42-4376