

テーマ5 空き家問題（7件）

5-1 【羽後町 40代】

県や市町村が主体となり、70歳以上で一人暮らし世帯には、別居している親族の意向を聞き、空き家になりそうな段階で、防災上危険な点から処分費用を含め、介入していくべきではないか。町内会で困ることは目に見えていることなので、相続が起き空き家になってからでは市町村は「強制代執行」以外に打つ手がない。税金の予算も制限があるため、一人暮らしになった段階で、早く自治体が介入していかなければいけない段階にあると思われる。

5-2 【秋田市 60代】

空き家問題の一つとして、市街化調整区域について意見を述べさせていただきます。

県内で市街化調整区域が設定されているのは秋田市と潟上市だけなので、県議会で問題意識を持っている議員は少ないかもしれないが、県都秋田市の土地利用と空き家問題の大きな課題の一つであるため、秋田市の市街化調整区域の課題解決を試みることは県にとっても大きな意味を持つと考える。

現在は、様々な権限が秋田市と潟上市に委譲されており、市街化調整区域の運用についての権限も両市の首長がある程度有していると思われるが、もともと都市計画法に基づいて県が主導して定めた区域区分のため、市街化調整区域の運用の大きな見直しには、県の協力も必須であると考え。そのためにも、県議会議員にも市街化調整区域の現状や課題を明確に認識していただきたい。

半世紀以上前に制定された都市計画法では、農村地帯の土地利用に細々として制限が設けられている。その中身がもはや時代錯誤になっているのが市街化調整区域の現状である。農家は代々そこに住み、次男と三男なども分家としてそこに住んで農業をするという、前時代の想定で法令が作られている。農業に関わる人という属人性を基本としているため、家を建てられる人が農家・農家の次男や三男などと明確に書かれている。が、今や前時代的な農業は破綻してきており、そのような昔の感覚で社会は動いていないのは明らかである。

厳しい規制の緩和措置として、店舗に使うなどの要件は施行当初から用意されているが、秋田市は2年前までは法令で許可が認められる店舗についても許可しない方針の運用をしており、ようやく2年前から半世紀以上前の法令に則った形で店舗も許可する方向に転じたばかりである。それは、全国的に見ても古く硬直化した運用であり、柔軟な運用をしている自治体と比べると非常に遅れているものである。空き家を活用したいと思っても、市街化調整区域の空き家は「住む」と「農業」以外のことは厳しく制限されるため、空き家の利活用や地域活性化は非常に難しくなっている。例えば、県議会や知事が空き家を活用しましょうと唱えたとしても、市街化調整区域の空き家は行政側の規則で利活用の道が極端に狭いのが現状である。

全国を見ると、すでに市街化調整区域の廃止に踏み込み新たな土地利用の制度の運用を始めている自治体もあり、また市街化調整区域の運用内容を柔軟に弾力的にして現在の社会に適応する試みなども行われている。ところが、人口減少率・高齢化率が全国一の秋田県では、ほとんど何も試みが行われていないし、論議すら十分に行われていないと思われる。これでは、空き家対策が進むわけがない。

県庁所在地・県都である秋田市は、県内で今後最も人口減少の人数が多く見込まれており、空き家件数も県内で最も多くなる。その中で大きな面積を有する市街化調整区域の空き家の利活用を活性化させる策を何も講じないまま、空き家問題を語るなど論外である。

国土交通省は、法令が古くなっているために数多くの通達を出して弾力的な運用を可能とする指針を示しているが、それも十分には機能していないのが現状である。国土交通省側が悪いのか自治体側が悪いのかわからないが、通達で示される柔軟な運用指針も、現実の運用に生かされているとは言えない。県レベルで秋田県の空き家対策や土地利用の今後の方向を明確にして、取り組む必要があると思われる。

議員の皆様にも細かく勉強していただきたいが、とりあえず実例なども示しながらわかりやすい具体的な問題点などを以下に挙げる。

- ・ 農家しか家を建てられない。これが市街化調整区域の基本である。11号指定の緩和指定もあるが、緩和指定が無ければ更地に家を建てられるのは農家だけである。すでに農家は農村地域からも姿を消しつつあるのに。法令に書かれている「農家」「次男」などがもう減ってしまい、ある意味で空文化しているとも言える。

- ・ 市民がもっと市街化調整区域を使いやすくなれば、市街化調整区域に新たな人が入り、そこで農業に興味を持つなどのケースも当然出てくる。半農半Xという言葉もあるが、今や全農が91（きゅういち）農業という少しでも農業に関わりながら生きる生活スタイルを提唱する時代となっている。趣味の域から気軽に農業を始めて、耕作放棄地を耕作してくれる人が居れば、それが今後のためにも重要になっていく。自治体の制度としても、農村地域に一般の人が入りやすい制度を作ることは大切だと思う。農事法人を作り大規模化するのも農業の一つの方向だが、祖先が作ってきた小規模な農地を耕す人を絶やさない方向も必要だと思う。そのためにも、代々の農家という属人性の強い規制は見直す必要がある。新たに人が入りやすい仕組みが必要となる。
- ・ 線引き前住宅があれば、空き家を一般の人が入手後も建て替えが可能だが、それは空き家を所有する所有者が空き家を解体できないことを意味する。更地にしてしまうと、一般の人が買っても家も建てられない利用価値の無い土地になってしまうのだから、どんなに傷んでも解体する選択肢は所有者は選びたくない。こういった場合の緩和措置として、解体前に届け出ておくと、更地を購入した第三者が後に家を建てることのできる緩和制度などを導入している自治体もある。空き家の適切な管理のためにも最低限必要な措置だと思うが、それさえも秋田には無い。
- ・ 俗に1号店舗と言われるが、日用品販売の店舗などが法令ではもともと認められているが、さらに飲食店やコンビニなどを認めている自治体は少なからずある。地域維持のためにも有用なものだからである。秋田市は非常に厳しくて、認める内容も公開されていない。市街化調整区域で新たに店舗許可をもらった事例は、非常に少ないのが現実である。
- ・ 在宅勤務などの働き方の変化を捉えて秋田への移住を促す流れもあったと思うが、半世紀前と現在では社会の業種も働き方も全く異なる。情報系の事務所なども含めて、より広い業種の市民が市街化調整区域の空き家を使えるようにするべきだと考える。
- ・ 河辺雄和地域では、芸術の里かわべゆうわと称して芸術・クラフト系の移住者を招致する活動をしていたり、雄和市民交流センターでは、芸農の里づくり事業なども行っているが、実際にはアトリエ・工房や作品を市街化調整区域に設けることは非常に難しい。芸術作品は日用品ではないため、市街化調整区域の店舗許可対象にはならない。全国の空き家活用事例や地域活性化事例などでは、アトリエや工房としての利活用は定番として紹介されるが、秋田市の市街化調整区域ではそんな当たり前のことも実現は非常に難しい。河辺雄和地域には12号指定緩和もあるが、それも幹線道路沿

いに限られるため、限定的なものである。

- ・ 秋田市の市街地に家を所有している人は、市街化調整区域の11号指定の家を所有できない条例があるが、無意味だと思う。相続で所有することになってしまう人も居るし、そもそも同一市内の2拠点生活を自治体が否定するような条例は、2拠点生活を推進する側として矛盾がある。都市部と田舎ではなくても、同一市内の2拠点生活があっても良いはずである。
- ・ 都市計画外地域と並び、市街化調整区域は郊外地域として野生動物との境界域の維持のためにも重要な地域である。そこに人が住みやすいようにすることは重要なことである。人が多く住む市街地に重きが置かれるのは現代社会では仕方ないことなのかもしれないが、郊外の既存集落が存在する土地は、自然堤防であったり段丘であったり、非常に古くから人類が生活を営んで来た土地である。湿地帯や川の下流域の埋め立て造成した市街地よりも、もともと人の営みの歴史が古い市街化調整区域の既存集落の土地利用を極端に厳しくするのは、人の歴史や文化を軽んじているとも言える。単に家が多い少ないということではなく、大昔から祖先が使ってきた土地を大事にする姿勢を県には示してほしい。
- ・ 市街化調整区域の土地利用・空き家利用をもっと柔軟にするべきだと思うが、内容が何でも良いとは思わない。身近でもあったことだが、外国人労働者の寮などができるようになれば、地域が衰退傾向となり踏ん張りどころとなっている人口の少ない市街化調整区域には大打撃である。短期間に日本人と外国人の割合が逆転することが起こり得る。連綿とつないできた地域の文化や生活が、破壊的な打撃を受けることも想像にかたくない。他県の先行事例を見ても、郊外地域は広く侵食されるケースがあるため、細心の注意が必要である。
- ・ 市街化調整区域の規制については、市民個人のレベルではなく、法人としての利活用なども当然関わってくるが、やる気のある市民、空き家・空き土地などの地域の資産を活用したい市民、地域活性化に寄与できる市民の活動などがもっと柔軟にできるようになるべきだと考える。

市街化調整区域というと、県議会も当然関与してきたであろう秋田市の外旭川開発などの件もあるが、市民の市街化調整区域でのまっとうな活動もできないような規制を放置しておいて、一企業を中心に据えた半ば丸投げのような昭和の時代の開発かと思間違うような案件の議論を何年も行われているのを不思議に思う。何人も、市街化調整区域で店舗や事業所の許可をもらえなかった人がいる。

市街化調整区域は農地を守る制度であり、農地を守ることは自然環境や固有の文化を守ることになると思う。農地・農業は国の安全保障と並行して考えるべき食料保障の問題そのものであるが、現場を見れば個人が今後も農に関われるかどうかとも重要になると思われる。大規模化の難しい農地が多く存在する日本の農地の地理的な条件を考えれば、個人が関わりやすくするという事は間違いなく必要な方向性の一つであると考えます。

市街化調整区域の空き家問題を考えることは、そのまま既存集落の維持や農業の維持についても考えることにもなる。市民が空き家を使いやすくすることは、当然地域の維持につながることである。お金を掛けずに、古い規制の枠組みを見直すだけで、地域の空き家や空き土地の利用価値が再生されて、それが地域の活性化にもつながるかもしれない。論ずることを、県議会には今すぐにでも始めていただきたい。

以上、市街化調整区域の空き家問題についての私の意見です。

古くからの課題が放置されて空き家や空き土地の利活用の足かせになっていること、やる気のある市民のせつかくの活動を、時代錯誤の古い規制が邪魔する事態になっていることを知っていただき、県議会議員の皆様にも改善に取り組んでいただきたいです。危険な放置空き家を増やさないためにも、郊外の野生動物対策の一つとしても、市街化調整区域の規制について早急な議論と対応策の実施を望むものです。

5-3 【秋田市 30代】

空き家は防犯・防災リスク。所有者が取り壊しを避け、DVシェルター、在宅医療、出所者支援などに賃貸活用し、空き家減少と社会的ニーズを両立させるのが良いのでは。

5-4 【秋田市 70代】

空き家の土地は更地と同様の税制とする改正を要望する。空き家の土地は、税制上、「家屋」があることで、「更地」よりも軽減されているため、そのままにしておくのは当然である。よって、空き家状態の土地には経過期間（3、5年）を設定し、それを超過した場合には、住宅用特例措置を解除とする税制改正を行う。つまり、空き家の土地は更地と同じ扱いとし更地に誘導する。

なお、税制上の施策は、全国問題なので、まずは県議会が国会に税制改正を要望する。当然、県選出の国会議員全員にも要望する。

また、市町村が、空き家を「老朽危険家屋」に指定し、解体を代執行することが可能となったものの、解体費の請求に応じない所有者には土地の寄贈、没収をできるような弾力的運用が可能となるよう法改正も要望する。

なお、その更地は、市町村所有の公園、避難場所、雪捨場に活用する。

5-5 【大仙市 40代】

期待される利活用として、都会の方に別荘、シェア別荘として使用してもらおう。購入や賃貸、短期滞在など様々なスタイルを設けて利用しやすいよう工夫する。

5-6 【にかほ市 50代】

過疎化と後継者不在、引き継ぐ繋ぎを作る

現状、空き家バンクにて県内市町村にて空き家利活用を推進しておりますが、それは空き家全体の氷山の一角で、空き家の実態として、そのままでは生活には適さない状態のものがほとんどで大きなつくりの屋敷のリフォーム改築には、購入者はかなりの費用負担が発生し、実際問題、空き家を活用することが難しくなっていると思います。空き家となって、使うことがない状態で、どうにもならなくなってから、手放すのではなくて、なるべく早く引継ぎがなされれば、改築費用負担も抑えることができ、引き継ぎできる可能性も残っていると思います。まずは、県としては市町村と協力して、空き家の実態調査を行って、具体的に物件情報の可視化を早急に行っていただきたいです。そして、利活用できる物件を腐らしてしまわないように、後継者と繋ぐことができるような事業推進をしたほうが良いのではないのでしょうか。現状は、各市町村の移住相談の係にて、空き家バンクを管理するような仕組みが多いと思いますが、空き家問題に取り組むには、リソースが不足していることと、不動産物件扱いに詳しくはない職員では戦略的な空き家問題取り組みができるような状況ではないと思います。移住定住事業とは別に、空き家事業（耕作放棄農地など人口減で発生している課題の一つ）として、取り組まれることを望みます。

5-7 【にかほ市 40代】

空き家問題は単なる地域の課題として捉えるのではなく、県内の他の諸問題を解決する糸口とする視点が必要です。そのためにも、まずは県全域における空き家の現状を早急に詳細に調査し、空き家および空き家予備軍を含めたデータを正確にマッピングし、数年単位で更新していくことを優先課題として取り組んでいただきたいと思います。

空き家は「住まいの資産」であり、これを活用することで若い世帯の移住・定着を促進できます。具体的には、空き家購入や実家の住み継ぎにあたり、リフォームやリノベーションにかかる経済的負担を軽減し、積極的に選択できる補助制度を創設することが不可欠です。こうした施策を県内にとどまらず全国に向けて広くPRし、県外からの関心や流入を促すことも重要です。

リフォーム・リノベーションに関しては、職人不足も深刻な課題です。秋田県の課題解決には、必要な技能を持つ職人のピンポイントな流入を積極的に受け入れる制度整備が求められます。現に技能を持つ人材の受け入れと育成を両輪で進める必要があります。大工職人の専門学校設立など若手育成に積極的な姿勢を県として示すことも必要です。

また、高知県梶原町の事例に学び、国の補助制度を効果的に活用した成功モデルを参考にすることが重要です。県政におかれましては、国の制度情報に敏感になり、各自治体や地域で活用できるよう積極的な情報提供体制を構築していただくことを強く求めます。

地域の課題は単一の視点にとらわれず複合的にとらえ、むしろ資産として活かす発想力が求められます。これを実現するには、行政の縦割り体制から脱却し、関係部門が横断的に連携できる体制の整備が不可欠です。加えて、民間出身者の登用によって、他県と比較して遅れている秋田県の行政に新たな風を通すことも強く期待いたします。現行の行政体制の課題が「暮らしやすさ」を県外に自信を持ってPRしにくい根本原因の一つであると考えております。これは個々の職員の責任ではなく組織の問題であるため、改革の推進をお願い申し上げます。