

令和7年3月21日

吉田町議会議長 大石 巖 様

産業建設常任委員会
委員長 山 内 均

産業建設常任委員会所管事務調査報告書

本委員会で決定した所管事務事項について、調査の結果を下記の通り吉田町議会会議規則第73条の規定により報告します。

記

- 1 調査事項 空家等対策の推進について
- 2 調査目的 第5次吉田町総合計画後期基本計画も最終年度を迎える。
この計画に掲げる施策の大綱・第4章「魅力あふれる多様な交流を生むまちづくり」における、分野・住環境、施策3「空家等対策の推進」について、住民の生活環境の支障となる空家等に対して「4年後の姿」の現実味など、適切な管理や利活用について調査・研究をする。
- 3 期 間 調査・研究が終了するまで
- 4 調査の経過 別紙のとおり
- 5 調査結果・報告 別紙のとおり
 - (1) 富士市役所 空家等対策の推進について調査
 - (2) 掛川市役所 空家等対策の推進について調査
 - (3) 藤枝市役所 空家等対策の推進について調査
 - (4) 袋井市役所 空家等対策の推進について調査
 - (5) 吉田町の現状
- 6 意見及び総評 別紙のとおり

4 調査の経過

令和5年6月5日 ～ 令和7年3月21日

回	日	内 容
第1回	令和5年 6月5日	1 所管事務調査について協議決定した。 (1) 調査事項は、空家等対策の推進について。 (2) 次回は目的について協議することとした。
第2回	6月15日	1 調査事項について、調査の目的と期間を決定した。 (1) 目的は、空家等対策の推進について、住民の生活環境の支障となる空家等に対して、適切な管理や利活用について調査・研究をする。 (2) 期間は、調査・研究が終了するまで。
第3回	7月10日	1 空家等対策の推進について、当局から町の現状を聞くこととし、当局への説明依頼事項について協議した。 (1) 基本計画の進捗状況について (2) 空家バンク制度について (3) 空家等対策連絡会議について (4) 空家等対策の現状について
第4回	8月18日	1 当局から説明を受けた。 (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)について (2) 後期基本計画の進捗状況について (3) 空家の定義と空家バンク制度について (4) 空家等対策連絡会議について (5) 空家等対策の現状について 2 次回委員会で説明された回答に対し、再質問を行うことに決定した。
第5回	9月13日	1 前回、担当課からの説明に対する意見及び再質問について協議した。 (1) 空家対策委員会の設置目的とスケジュール及び目標。 (2) 空家バンク制度の条件。 (3) 特定空家を認定するまでの期間。 (4) 今後の空家調査の予定等、計9項目の再質問を決定し、次回委員会にて回答をもらうことを決定した。

第6回	10月5日	<ol style="list-style-type: none"> 1 前回決定した再質問を行い、まとめを正副委員長で行うことを決定した。 2 次回の予定を協議した。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 空家等対策の推進を調査研究する上で、移住・定住が関係することから、企画課から移住・定住について説明を受けることに決定した。 (2) 空家等対策に関して、他の自治体の例を調べて報告するよう決定した。
第7回	10月27日	<ol style="list-style-type: none"> 1 企画課・都市環境課から説明を受けた。 2 各委員が調査した他市町の事例を情報提供した。 3 今後の調査の進め方について協議した。 次回空家の現状を現地調査することが可能かを確認し、次回実施することに決定した。
第8回	11月20日	<ol style="list-style-type: none"> 1 都市環境課に委員会に出席してもらい、町が把握する空家について説明を受けた。 (空家57件、空家バンク登録1件) (1) 説明に対する質問及び意見交換を行った。 2 今後の調査の進め方について協議をした。 調査対象となる自治体を選択し比較検討しながら調査していくことを決定した。
第9回	12月8日	<ol style="list-style-type: none"> 1 空家対策の施策について、各委員が調査した自治体及び取り組みの情報を報告した。 2 報告のあった自治体の情報から視察へ行く自治体4か所を選択した。 【視察先】 袋井市・掛川市・藤枝市・富士市 3 次回委員会において、視察の日程、質問内容を協議し決定することとした。
第10回	12月20日	<ol style="list-style-type: none"> 1 視察先として選択した4市（掛川、袋井、藤枝、富士）について各委員それぞれ発表を行った。 2 発表された内容をもとに、視察における質問内容について協議した。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 主な質問事項（4市共通の施策） (2) その他 4市独自の施策
第11回	令和6年 1月10日	<ol style="list-style-type: none"> 1 視察の目的（質問内容）を決定した。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 4市共通質問 <ol style="list-style-type: none"> ① 空家対策全般

		<ul style="list-style-type: none"> ② 空家の調査方法と数 ③ 空家バンク制度の対応と登録数 ④ 条例制定及び補助金制度制定等、現状の空家対策での利用状況と効果 ⑤ 民間との連携による空家減少の効果・成果 ⑥ 今後取り組んでいく必要があると考えている対策 <p>(2) 各市が行っている事業に対する質問</p> <p>2 視察日程の協議を行い、事務局に日程調整をお願いした。</p>
第12回	2月15日	<p>1 視察の日程について協議した。</p> <p>2 町の空家等対策について協議した。</p> <p>(1) 「吉田町空家等対策協議会」について担当課から説明を受ける。</p> <p>(2) 町内の空家を確認（視察）する。</p>
第13回	3月12日	<p>1 担当課より「吉田町空家等対策協議会」について説明を受けた。</p> <p>(1) 「吉田町空家等対策協議会」は特定空家を指定するだけでなく、空家の利活用を考えていくために設置した。</p> <p>(2) 令和6年3月18日、第1回協議会を開催予定。</p> <p>2 説明に対する質問を行った。</p> <p>問 吉田町空家等対策計画策定が、他市より遅れているので急いでほしい。</p> <p>答 計画期間は、令和3年から12年であるが早めにと考えている。</p> <p>3 町内の空家を視察、確認した感想を3月末日までに提出することを決定した。</p>
第14回	4月11日	<p>1 「吉田町空家等対策等協議会」について内容確認を行った。</p> <p>2 3月12日に行った、委員から見た吉田町における「空家」の視察の感想を各自発表した。</p> <p>(1) 移住・定住に利用可能な家が多い。</p> <p>(2) 管理されていない対策が必要な空家も見受けられた。</p> <p>(3) 吉田町が把握している空家57戸より多くの空</p>

		<p>家が想定される。町全体としての空家の認定が必要。</p> <p>(4) 空家対策には、空家の判定基準を示し、空家の判定を行い、状況を把握して対策を行うことが必要ではないか。</p> <p>等の意見が出た。</p>
第15回	5月13日	<p>1 富士市の視察・調査を行った。 視察及び調査結果は別紙「富士市視察報告」を参照</p> 
第16回	6月11日	<p>1 富士市視察について各委員の感想をまとめた。</p> <p>(1) 各委員からの主な意見</p> <p>① 空家対策についてスピード感をもって対処している。</p> <p>② 職員の仕事に対する熱意が感じられた。</p> <p>③ 空家対策について5人の職員で取り組んでいるところが凄い。(技術職を含む)</p> <p>2 次回の視察日程について協議した。</p>
第17回	7月9日	<p>1 富士市視察・調査についてまとめた。</p> <p>(1) 事前に提出した質問に対する富士市都市整備部からいただいた回答と各委員から提出された感想のまとめを確認し修正協議を行った。</p> <p>問答、意見については、これから行う、掛川市、袋井市、藤枝市を含めた4市と吉田町とが比較できる形で表記することに決定。</p> <p>(2) 7月29日の掛川市視察の準備、確認をした。</p>
第18回	7月29日	<p>1 掛川市の視察・調査を行った。 視察及び調査結果は別紙「掛川市視察報告」を参照</p>

		
第19回	8月19日	<p>1 掛川市視察について、各委員の感想をまとめた。</p> <p>(1) 各委員からの感想の報告。</p> <p>① 取り組みの速さと的確な対策・対応を感じた。 (国よりも早くからの対策)</p> <p>② 市長自らの政策の一つであり、職員の空家対策に対する熱意を感じた。</p> <p>③ 民間の専門家集団「NPO 法人かけがわランドバンク」との協力のもと、事業がうまく進められている。</p> <p>④ 補助金制度についても力を入れている。</p> <p>2 藤枝市、袋井市視察日程について協議した。</p>
第20回	9月13日	<p>1 掛川市視察・調査についてまとめた。</p> <p>(1) 掛川市視察・調査の各委員の意見を確認した。</p> <p>2 次の視察の日程について協議を行った。 藤枝市視察は12月20日に視察することを決めた。</p>
第21回	11月13日	<p>1 都市環境課より「令和5年度 第1回 吉田町空家等対策協議会」について説明を受け、質問・意見の発表を行った。</p> <p>問 協議会において空家認定をするのか</p> <p>答 役場職員が現地調査を実施、役場が認定する。 そのためにも専門家の意見を聞きながら進めていきたい。</p> <p>問 協議会の開催が年1回では回数が少なすぎないか。</p> <p>答 計画の見直しが終われば、協議会の回数を増やして進めていく。</p> <p>意見 担当課の意識改革をして、協議会を先に進めてほしい。</p>

		<p>意見 協議会の委員に、町議会議員がいなくて良いのか。</p> <p>2 掛川市視察調査についてのまとめを確認した。</p> <p>3 袋井市視察について協議した。</p>
第22回	12月6日	<p>1 藤枝市視察及び袋井市視察について。</p> <p>(1) 藤枝市視察について協議・確認をした。</p> <p>① 藤枝市の視察の日時を確認。 12月20日10時。</p> <p>② 質問事項を協議。 移住・定住に対する補助金制度や事業に対する補助金等について。</p> <p>(2) 袋井市の視察の日時を確認。</p> <p>① 令和7年2月6日14時。</p>
第23回	12月20日	<p>1 藤枝市の視察・調査を行った。 視察及び調査結果は別紙「藤枝市視察報告」を参照</p> 
第24回	令和7年 1月16日	<p>1 藤枝市視察のまとめを行った。</p> <p>(1) 各委員から提出された藤枝市視察の意見及び感想をもとにまとめたものの修正を行った。</p> <p>2 袋井市視察について協議・確認をした。</p> <p>(1) 袋井市視察の日時を確認。 令和7年2月6日14時。</p>
第25回	2月6日	<p>1 袋井市の視察・調査を行った。 視察及び調査結果は別紙「袋井市視察報告」を参照</p>

		
第 26 回	2 月 20 日	<ol style="list-style-type: none"> 1 袋井市視察のまとめを行った。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 各委員から提出された感想を公表した。 (2) 各委員から出された感想をまとめたものを発表、内容の確認をして修正を行った。 (3) 4市のまとめについて <ol style="list-style-type: none"> ① 4市に対する質問の回答を、比較できるように決定した。 2 定例会最終日に報告することを決定した。
第 27 回	3 月 6 日	<ol style="list-style-type: none"> 1 袋井市視察のまとめについて確認した。 2 4市のまとめについて再度確認した。 3 委員会調査報告書について協議した。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 視察の総評の提出を決めた。 (2) まとめて総評とすることを決定した。
第 28 回	3 月 14 日	<ol style="list-style-type: none"> 1 調査報告書について協議した。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 最終報告の確認をした。

以上が産業建設常任委員会の調査記録です。

富士市視察報告

令和7年3月21日

令和6年5月13日（月）午前10時から午前11時50分

視察：富士市 目的：空家等対策の推進

【事前の質問事項】

- 1 空き家対策全般
 - (1) 空き家対策開始の時期
 - (2) 空き家対策制度制定の背景及び目的

- 2 空き家の調査方法と数
 - (1) 空き家及び特定空き家の数
 - (2) 空き家認定及び特定空き家認定の条件
 - (3) 空き家の管理に関するガイドブックの内容について
 - (4) 空き家に対する指導措置とは

- 3 空き家バンク制度の対応と数

- 4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空き家対策での効果と利用状況
 - (1) 空き家対策補助金制度と耐震補強補助等と他の補助金制度等との連携について
 - (2) 補助金制定の内容（補助金額等）と設定理由について

- 5 今後取り組んでいく必要があると考えている対策

【事前の質問への回答】

富士市役所では、富士市都市整備部住宅政策課が担当。職員10人のうち5人が空家対策を担当。

1 空き家対策全般

質問

(1) 空き家対策開始の時期

回答

国が平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定。平成27年5月に全面施行された。

富士市では、平成29年に富士市空家等対策協議会を設立。

令和3年3月空家条例を制定。

質問

(2) 空き家等対策の背景と目的について

回答

今後の空家対策の方向性や施策展開のあり方を見直すことが目的。

2 空き家の調査方法と数

調査方法 上水道事業等からの視点でも実態調査を行っている。

質問

(1) 空き家及び特定空き家の数

回答

全国では2023年10月1日時点で約900万戸（土地統計調査）ある。

富士市では空家実態調査を実施、（令和4年4月現在）

- ・一戸建て住宅
- ・一戸建て空家2,228戸。
- ・管理不全空家813戸。
- ・特定空家8戸を認定した。

※ 上水道事業等からの視点でも実態調査を行っている。

質問

(2) 空き家認定及び特定空き家認定の条件

回答

- ・空家等：建物等が居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年間）である物及びその敷地。
- ・特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険・衛生上有害

となる恐れがある状態。著しく景観を損なっている状態等。

質問

- (3) 空き家の管理に関するガイドブックの内容について

回答

空き家を適切に管理する方法や要点、所有者の管理責任等をわかりやすくまとめたガイドブック。損をしないための知識や方法を紹介している本の全戸配布。

質問

- (4) 空き家に対する指導措置とは

回答

特措法に基づく助言、指導、勧告。

3 空き家バンク制度について

質問

- (1) 空き家バンク制度の対応と数
- (2) 空き家バンク制度
- (3) 対応と数

回答

- (1) 空き家バンク制度は、市が仲介宅建業者と協力して所有者と利用者をつなげ手伝いをする制度である。
- (2) 富士市では、平成30年から令和3年まで17戸対応した。目標値は令和7年20戸。

4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空き家対策での効果と利用状況

質問

- (1) 空き家対策補助金制度と耐震補強補助等と他の補助金制度等との連携について
 - ① 富士市空き家利活用支援補助金（リフォーム支援制度）
住むためのリフォーム費用 80万円
市外からの移住者 最大100万円
 - ② 富士市空き家利活用支援補助金
地域の活性化に繋がる利活用をする空家のリフォームを応援。

対象となる空家と戸数

- ・概ね1年以上、空家である一戸建て住宅（兼用住宅を含む）。
- ・リフォーム後に地域活性化につながること。
- ㊦ 地域活性化施設

- ・地域交流　：集会場、地域サロン、NPOの拠点等
- ・子育て支援　：子供支援施設、児童クラブ、こども食堂等
- ・健康福祉支援　：高齢者支援、障害者支援施設等
- ・交流支援　：展示スペース、アート・イン・レジデンス、民泊等

① 地域活性化提案施設

③ 富士市危険空家除去促進補助金（危険な空家の解体）

最大50万円

委員の意見

- ・富士市の空家対策は、当町と比較すると進んでいると感じた。
自分たちで汗をかき苦勞し、試行錯誤を重ねながら取り組んでいる姿に共感を覚えた。
- ・安全で快適なまちづくりのための住宅政策を進めることにより、空家が減少するようになることを目指していると感じた。
- ・事業者を取組むことで、スピード感をもって住みやすい住環境の実現を目指すため、多岐にわたる制度が用意されていると感じた。
- ・国が、平成26年1月に空家対策の推進に関する特別措置法（空家等対策措置法）制定に対し、富士市では平成27年度に空家実態調査を行った。平成29年度に「富士市空家等対策協議会」を設立。令和3年3月「富士市空家等の適正管理に関する条例」を制定。職員5人体制で取り掛かっている。体制はしっかりしていると感じた。
- ・富士市都市整備住宅政策課、担当職員5人が空家対策を担当しており、「空家」の問題に対して危機感をもって対応していると感じた。当町は令和5年度に「空家等対策協議会」を設置、令和6年3月18日に第1回協議会を開催。早急な対応が必要と感じた。
- ・富士市では空き家実態調査から、一戸建て空家2,228戸。管理不全空家813戸。特定空家8戸を認定した。（令和4年4月現在）
吉田町の空家の数は57戸と報告があったが、実態調査をした数値ではないと認識している。富士市では、上水道事業等からの視点でも実態調査を行っていることも聞いた。実態の把握が最重要課題であると考え。実態調査を早く行い、正しく現状を把握しなければ、空家対策の方向性や施策展開ができないと考える。
- ・空家対策の開始時期が平成29年度からと聞いて感心した。国の法令が平成26年度からなので、空家対策について早々に取り組んでいることが分かった。委員会の視察の質疑や回答を受けて、富士市の担当職員の空家に対する熱意や姿勢が大きいことが分かった。当町では始まったばかりの空家対策。空家が増えていく状況をいち早く察し対策を講じているところや特定空家に対しても厳しく対処しているところも今後見習わなければならないと思った。
- ・富士市空家対策計画庁内検討部会委員には、総務部、財政部、市民部まちづくり課・市民安全課・環境部、産業交流部商業労政課・農政課、都市整備部、建設部、消防本部予防課、富士市空家対策庁内検討部会8部11課が合同で富士市空家対策後期計画を策定していたことが分かった。

掛川市視察報告

令和7年3月21日

令和6年7月29日（月）午前10時から午前11時50分

視察：掛川市 目的：空家等対策の推進

【事前の質問事項】

- 1 空き家対策全般
 - (1) 空き家対策開始の時期
 - (2) 空き家対策制度制定の背景及び目的
 - (3) 関係課との連携

- 2 空き家の調査方法と数
 - (1) 空き家及び特定空き家の数
 - (2) 空き家認定及び特定空き家認定の条件
 - (3) 特定空き家「0」の結果について
 - (4) 空き家見守りサービスの内容と成果について

- 3 空き家バンク制度の対応と数

- 4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空き家対策での効果と利用状況
 - (1) 補助金制定のない理由について
- 5 民間との連携による空き家減少の効果と利用状況について
- 6 今後取り組んでいく必要があると考えている対策

【事前の質問への回答】

掛川市では、掛川市都市建設部都市政策課が担当。 建築・空家対策係都市政策課 17人のうち、建築・空家対策係 7人が担当。

1 空き家対策全般

質問

(1) 空き家対策開始の時期

回答

平成26年4月、掛川市空き家等の適正管理に関する条例施行。

(国)平成27年5月、空家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)完全施行。

平成29年8月には掛川市空家等対策計画(特定空家ゼロのまち)策定。

平成30年2月には、市とNPO法人かけがわランド・バンクが「空き家対策に関する協定書」を締結、同年4月から掛川市空家対策を本格始動。

質問

(2) 空き家等対策の背景と目的

回答

空家の状況は、住宅総数 48,760戸、空家総数6,340戸、戸建て住宅は2,020戸で、空家の急激な増加の背景がある。

今後の空家対策の方向性や施策展開のあり方を見直すことが目的。

2 空き家の調査方法と数

質問

(1) 空き家及び特定空き家の数

回答

平成29年調査を実施。水道使用量3リットル以下の家屋と平成20年以降の閉栓情報、家屋課税データ、住民基本台帳データ調査により、空家候補を抽出した結果、候補総数は2,730戸となった。令和元年に自主防災会にアンケートを実施したところ、戸建て住宅の空家数は1,490戸となった。

質問

(2) 空き家認定及び特定空き家認定の条件

回答

国・県の基準による。

質問

(3) 特定空き家「0」の結果

回答

掛川市で特定空き家の認定をした物件は令和元年度の1戸のみ。

質問

(4) 空き家見守りサービスの内容と成果について

回答

空き家管理サービス（NPO法人かけがわランド・バンク自主事業）
令和6年度は5件の物件を管理中（ライトコース2件、しっかりコース3件）

3 空き家バンク制度の対応と数

回答

空き家管理サービス（NPO法人かけがわランド・バンク自主事業）
平成30年2月には、市とNPO法人かけがわランド・バンクが「空き対策に関する協定書」を締結。

目的は空家・空き地の放置問題を解決することで、地域の活性化及び空家の利活用につなげる。

メンバー 1・2級建築士、宅地建物取引士、介護士、司法書士、土地家屋調査士、トータルライフコンサルタント、ITコンサルタント等

4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空き家対策での効果と利用状況

質問

(1) 補助金制定がない理由について

回答

NPO法人かけがわランド・バンクの力により、空家の除却及び活用が促進されていた。しかし増え続ける空家の総数を減らしていくには所有者自らが空家の解体等をしてもらう必要があると考え、令和4年4月から補助金制度を創設するに至った。

NPO法人かけがわランド・バンク以外の企業とは連携協定を締結していない。

5 民間との連携による空き家減少の効果と利用状況について。

回答 なし

6 今後取り組んでいく必要があると考えている対策

回答

空家の実態把握が肝要であると認識している。

実態を把握したうえで、今後は啓発と活用に力を入れていく。特定空家等「0」のまちとして住宅政策協議会及び検討委員会で空家の予防と活用を重点施策としていく。

委員の意見

- ・掛川市の空家対策は、平成26年4月には「掛川市空き家等の適正化に関する条例」を施行していて、スタートも早く進んでいると思われる。
- ・NPO法人かけがわランド・バンクをうまく活かしている。
- ・市長の政策の課題の一つであることも大きな要素と思う。
- ・掛川市の都市政策課の熱意が感じられた。
- ・掛川市では、国の空家等対策の推進に関する特別措置法が施行する以前から掛川市空き家等の適正管理に関する条例の施行が行われていて、積極的に独自の空家対策に取り組んでいることが確認できた。
- ・国の条例が制定される前に早く取り掛かったことに、行政としての責任感を強く感じた。
- ・NPO法人かけがわランド・バンクに業務委託を行い、民間との協力により空家の利用が多方面にわたって利活用されている。
- ・「空家」の問題に対して強い危機意識を持ち、市全体が重要課題と位置付けて活性化を目指し、かけがわランド・バンクとの協定等、課題に対応していることが感じとれた。また、人の重要性が感じられた。
- ・令和6年4月、空家除却事業費補助金、空家活用お片付け補助金創設をして空家対策を強力に進めていることに掛川市の取り組みの速さと的確な対策・対応を感じた。
- ・担当課の職員が明るく頑張っているのを強く感じた。
- ・特定空家0の町を目指し、平成29年に「掛川市空家等対策計画」が策定されたことも大変早い対応であると感心した。
- ・「かけがわランド・バンク」という空家を全面的に管理するNPO法人を設立し協定書を締結して業務委託を行なっている。これは、危険空家の除去を進める為と伺った。
- ・かけがわランド・バンクは、各方面の専門家の集団であり現在活躍している。このような事を考えたのは市の職員で、アイデアマンの方だと伺った。自ら考え実行して行く事はすばらしいと思った。

藤枝市視察報告

令和7年3月21日

令和6年12月20日（月）午前10時から午前11時35分

視察：藤枝市 目的：空家等対策の推進

【事前の質問事項】

- 1 空家対策全般
 - (1) 空家対策開始の時期
 - (2) 空家対策制度制定の背景及び目的
 - (3) 関係課との連携

- 2 空家の調査方法と数
 - (1) 空家及び特定空家の数
 - (2) 空家認定及び特定空家認定の条件
 - (3) 水道使用量での空家把握の新制度導入理由
 - (4) 空家サポーターとは

- 3 空家バンク制度の対応と数
 - (1) 「リバース（逆）空家バンク」の内容と成果

- 4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空家対策での効果と利用状況

- 5 民間との連携による空家減少の効果・成果

- 6 今後取り組んでいく必要があると考えている対策

【事前の質問への回答】

担当は、藤枝市都市建設部住まい戦略課 課長、係長、主査、3名が対応。

1 空き家対策全般

質問 空き家対策開始の時期

回答 平成29年度に空き家対策に特化した部署として空き家対策室を設置した。また、同年度に空き家対策計画を策定し、空き家対策事業を開始した。

質問 背景および目的空き家認定及び特定空き家認定の条件

回答 平成20年から平成25年の間に空き家戸数が急増した。平成26年には空き家等対策に推進に関する特別措置法が制定された。このような背景のもと、空き家の適正管理及び利活用を促進するため、上記の専門部署を設置することとなった。

「主な空き家対策制度」

① 空き家等対策計画の策定

市の空き家対策の計画について体系的に記載し進捗を管理。

② 空き家等の適切な管理に関する条例

準特定空き家制度などの特定空き家になる前の状態の空き家を指導等の対象とすることを明示した。令和5年の法改正により、管理不全空き家の導入が規定された。

③ 空き家ゼロにサポーター制度

藤枝市の空き家対策に意欲的な民間業者の集まり。

質問 関係課との連携について

回答 空き家の利活用に関して、中山間地域活性化推進課が中山間空き家バンクを運営し、同地域への移住定住の受け皿作りを進めている。空き店舗については、中心市街地活性化推進課、旧市街地活性化推進課などが所管地域の活性化の手段として空き店舗活用を検討している。

2 空き家の調査方法と数

質問

(1) 空き家及び特定空き家の数

回答 空き家件数は、平成20年4,250戸、平成25年5,720戸、平成30年6,980戸への増加に対し、令和元年「空き家ゼロにサポーター」を発足、令和4年条例制定等、空き家対策制度の制定を行い令和5年5,990戸まで空き家減少に導いた。

質問

(2) 空き家認定及び特定空き家認定の条件

回答

① 空き家の認定条件

- ア 概ね1年以上使用実態がないこと。
- イ 住民登録の情報
- ウ 水道等のライフライン使用状況
- エ 現地調査による使用形跡の有無により総合的に判断。

質問

② 特定空き家の認定条件

回答

- ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- イ 著しく衛生上有害となる状態
- ウ 著しく景観を損なっている状態
- エ 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

質問

(3) 水道使用量での空き家把握の新制度導入理由

回答

空家と判断するため。当該建物において1年以上使用実態がないことが必要。

質問

(4) 空き家サポーターとは

回答

- ア 空き家ゼロにサポーターとは、当市の空き家対策に意欲的な民間業者の集まり。
- イ 空き家所有者が抱える問題は多岐にわたるため、当市が相談窓口を担いワンストップ的対応を行うことで課題の迅速かつ効果的な解決を目指す。
- ウ 運用方法は、空き家所有者が当課窓口にて空き家に関する相談をし、職員がその相談内容の解決に資するサポーター事業者を紹介する。

3 空き家バンク制度について

質問

(1) リバース（逆）空き家バンクの内容と成果

回答

- ① リバース空き家バンクは、空き家の取得や賃借を希望する人が、空き家の活用内容などの「想い」を市ホームページ上に掲載し、所有者からの提

供の申し出を受ける。

質問

4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空き家対策での効果と利用状況

回答

(1) 藤枝市の補助金制度は

- ① 空き家活用促進事業補助金と空き家等解体除却費補助金の2種類がある。

質問

5 民間との連携による空家減少の効果と成果

- ① 空き家ゼロにサポーター等によって空家が減少した。

質問

6 今後取り組んでいく必要があると考えている対策

回答

(1) 多様な利活用案の提案力を強化すること

- ① 空家の中には狭小住宅空家や個性的な空家等流通に適さないものもある。そこで、空家等利活用支援法人や空き家ゼロにサポーターなどの民間事業者とともに空家の多様な利活用を検討し、所有者の支援につなげていきたい。

委員の意見

- ・藤枝市の空家の担当は、藤枝市都市建設部住まい戦略課の課長、係長、主査、3名が積極的な対応をしていると感じた。
- ・藤枝市では空家軒数が、平成20年4,250戸、平成25年5,720戸、平成30年6,980戸と右肩上がり急増し最大となった。
この間、平成29年に空き家対策室設置、空き家対策計画策定。令和元年に「空き家ゼロにサポーター」を発足、令和4年条例制定と空家対策制度を制定して対策を行った結果、令和5年には5,990戸と減少した。
空家対策制度が生かされた結果であり、「空き家ゼロにサポーター」等、制度を支える空家対策に意欲的な事業者の活用や、当市が相談窓口を担いワンストップ的対応を行うことで、迅速かつ効果的な解決を目指した積極的な結果であると感じた。
- ・わずか数年の間に1,000戸減少したことはとても凄い事である。それには、担当職員が知恵を絞り頑張った成果だと思う。また、空家所有者に対して、直接指導を行なう事もできると聞いた。我が町の職員もこのようになっていただきたいと願う。
- ・空家対策に特化した部署として空き家対策室を設置し、空き家対策計画を策定。空家対策事業を開始したのが平成29年度と聞いた。事業を実施していくのがスピーディーである事に感心した。
- ・藤枝市の空家対策は非常に実践的な対策を編み出していると思った。
現状調査を行い空家であることを確認し、どの場所にどれくらいの空家があるのか把握する。それぞれの物件の損傷状態を調査しランク分けをして対応している。
- ・調査は、水道閉栓台帳、水道廃止台帳、住民基本台帳に基づいて行っている。
実態調査から実際の空家の戸数を把握することが対策には絶対必要であると感じた。
- ・藤枝市では、山間部と駅前を中心市街地と旧市街地とに分類し、中山間地は中山間地活性化推進課が担当、空き家バンクを運営し移住定住の推進を担当している。
空家店舗については中心市街地活性化推進課が担当して、空家店舗の活用を担い対策を進めていて、街の活性化を目指す方向を見た政策であると思う。
- ・補助金においては、特定空家等の解体を促し地域の安全を確保するためや、空家を取得しやすくなるような支援は市外からの転入者を増やす人口減少対策の一面がある。当町も、人口減少対策や町の安全対策として早急にこのような補助金制度を確立し、空家対策の推進を実行していただきたいと思う。

- ・今回も非常に有意義な視察であると感じた。視察を通し感じたことは、当町の担当職員もこのような視察と一緒にいき他市の状況を把握し、当町の空家対策に取り入れる必要があると考える。

産業建設常任委員会 袋井市視察報告 まとめ

令和7年3月21日

令和7年2月6日（木） 午後2時から午後4時30分

視察：袋井市役所 目的：空き家等対策の推進

【事前の質問事項】

- 1 空き家対策全般
 - (1) 空き家対策開始の時期
 - (2) 空き家対策制度制定の背景及び目的
 - (3) 空き家対策を行う体制（関係課との連携等）について

- 2 空き家の調査方法と数
 - (1) 空き家及び特定空き家の数
 - (2) 空き家認定及び特定空き家認定の条件

- 3 空き家バンク制度の対応と数

- 4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空き家対策での効果と利用状況
 - (1) 三世同居・近居や地域活性化交流整備のための空き家改修支援事業及び空き家跡地利用のための空き家除去支援事業の成果

- 5 民間との連携による空き家減少の効果・成果
 - (1) 住まいの相談センターの内容と利用状況、連携による実勢と効果
 - (2) 市民の反応について
 - (3) 空き家等見守り管理業務の内容及び成果
 - (4) 空き家等不動産流動化業務の内容及び成果
 - (5) 空き家等解体の内容及び成果
 - (6) 空き家等相続相談業務の内容及び成果

- 6 今後取り組んでいく必要があると考えている対策

【事前の質問への回答】

担当：袋井市都市建設部建築住宅課 課長、課長補佐、ふくろいすまいの相談センター所長が対応。

1 空き家対策全般

質問

- (1) 空き家対策開始の時期

回答

平成30年度（2018年度）

質問

- (2) 空き家対策制度制定の背景及び目的

回答

住宅・土地統計調査において平成10年度から平成25年度にかけて、国・県・本市において大幅な増加傾向にあった。また、空き家等対策の推進に関する特別措置法が制定されたことを受け、2018年に袋井市空き家等対策計画を策定した。また同年、空き家等対策協議会も策定した。

質問

- (3) 空き家対策を行う体制（関係課との連携等）について

回答

所有者等からの相談を受け必要に応じて、各課と連携・対応している。（固定資産税課税、介護保険、生活保護など）

2 空き家の調査方法と数

回答

自治会に依頼している。具体的には、管内で把握している一戸建ての空き家について地図にマーキングを依頼、その後、市職員による現地確認を行い、空き家として認定しています。5年おきに実施することとしている。

質問

- (1) 空き家及び特定空き家の数

回答

平成27年度766戸、令和2年度714戸、令和7年1月末時点
508戸、特定空き家0戸

質問

- (2) 空き家認定及び特定空き家認定の条件

回答

およそ1年間使用していないこと。現地調査実施が認定の可否を判断。

3 空き家バンク制度の対応と数

回答

空き家バンクは設置していない。ふくろいすまいの相談センターが、空き家相談の窓口として空き家バンク業務を担っている。

4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空き家対策での効果と利用状況

質問 三世代同居・近居や地域活性化交流整備のための空き家改修支援事業及び空き家跡地利用のための空き家除却支援事業の成果は。

回答

- (1) 三世代同居・近居のための空き家改修等支援事業
- (2) 地域活性化交流施設等整備のための空き家改修支援事業
- (3) 空き家等跡地利用のための空き家除却支援事業

3つの支援事業は、令和2年度から実施しているが利用実績はなし。令和6年度から新たに移住支援空き家活用事業を創設している。令和7年度は1件実施中。

5 民間との連携による空き家減少の効果・成果

質問

- (1) すまいの相談センターの内容と利用状況、連携による実績と効果

回答

すまいの相談センターは、空き家の所有者等の悩みや困っていることを幅広く、気軽に相談できる相談窓口を本庁舎内ではなく、旧中村洋裁学院の建物を活用している。

主な業務内容は、

- ① 住まいに関する様々な相談に対応している。
- ② 現地確認・調査・苦情対応・補助制度紹介などを行い適正管理に向けて所有者の意識啓発を実施している。

また、ア見守り管理業務、イ不動産流動化業務、ウ解体業務、エ相続相談業務を団体及び業者の協力を得ながら進めている。

- ③ 施設の利用実績（窓口）

令和4年度78件、令和5年度79件、令和6年度(1/31現在)81件。

質問

- (2) 市民の反応について

回答

市民の反応は調査していないが、自治会等からの苦情や要望に対しては、対応状況を伝え市民との信頼関係を築いている。

質問

(3) 空き家等見守り管理業務の内容及び成果

回答

シルバー人材センターと障害者就労支援事業所（5 事業所）と見守り管理業務に関する協定書を締結し、依頼に基づいた除草等作業を実施している。

実績は、R 2 : 3 軒 3 回、R 3 : 7 軒 7 回、R 4 : 1 6 軒 2 4 回、R 5 : 1 5 軒 1 9 回。

質問

(4) 空き家等不動産流動化業務の内容及び成果

回答

空き家等の適切な管理及び利用の促進並びに解消に関する業務ができる市内外の宅建業者の登録を行い、空き家の売却や賃貸を希望する所有者の意向確認後、その物件情報を登録業者に提供することで空き家の解消を促している。

実績は、（解消軒数/紹介軒数）R 3 : 0 軒/3 軒、R 4 : 1 軒/6 軒 R 5 : 3 軒/8 軒。

質問

(5) 空き家等解体の内容及び成果

回答

空き家等の適切な管理及び利用並びに解消に関する業務の提供ができる市内に本社、支社、営業所を有する解体工事業者の登録を行い、空き家の解体を希望する所有者の意向確認後、その物件情報を登録業者に提供することで空き家の解消を促している。

実績は、（解消軒数/紹介軒数）R 3 : 0 軒/0 軒、R 4 : 0 軒/1 軒 R 5 : 3 軒/5 軒。

質問

(6) 空き家等相続相談業務の内容及び成果

回答

すまいの相談センターが空き家の所有者から相続、登記等に関する内容を聞き取りした後、必要に応じて司法書士会へ情報提供し、司法書士の紹介を求めるもの。

6 今後取り組んでいく必要があると考えている対策

回答

- ① 管理の行き届いていない空き家への対応。
- ② 所有者不明、相続人不在空き家の対策。
- ③ 空き家所有者・管理者に対する早期の個別対応。(不動産の利活用・処分)など。

委員の意見

- ・平成27年5月、空き家等対策の推進に関する特別措置法制定を受け、平成30年度(2018)に袋井市空き家等対策計画を策定した。(1)発生の予防 (2)流通・利活用・除却の促進 (3)管理不全の空き家の防止・解消、を3つの基本方針に掲げ推進している。同年空き家対策協議会を設立していることから、空き家に対する問題意識も高く、スピード感を持って早くから取り組んできた事が分かる。
- ・袋井市では「ふくろいすまいの相談センター」を歴史的建物の中に設置して窓口を設け、空き家に関する利活用や管理方法などの問題の解決や見守り業務、相続相談業務、不動産流動化業務、解体業務等の支援業務を行っている。そこには民間業者との協力があり、官民一体で空き家に対する問題解決を担っていることも大いに興味を持った。
- ・民間の力を活用することで最大の効果を出していると思われる。吉田町も民間の力を活用しスピード感を持って取り組む必要があると考える。
- ・袋井市の空き家対策での空き家の実態調査は、自治会に依頼して地区内の地図にマーキングされたものを、その資料に基づいて市職員による現地確認を行い、空き家として認定し台帳を作る。この方法を5年ごとに行なうことで、空き家の追跡調査が可能となっていた。
- ・空き家の認定は使用していない常態が1年以上となる物件で、自治会や隣家の意見も聞き取り判断をして認定していた。このような方法で、市と住民が空き家について共通認識を持つことが重要である。加えて、空き家所有者が気軽に立ち寄り相談を受けやすい環境を整えていた。市民との空き家についての情報交換がスムーズとなり信頼関係が築かれていることが空き家の減少という効果となって表れていると感じた。また、空き家だけが対象ではなく、発生の予防から空き家の防止解消を基本方針に掲げて未然に防ぐことを盛り込んでいることに、将来空き家が増加することへの危機感を喫緊の課題として向き合っていることを感じた。
- ・空き家の支援制度も充実している。除去支援、移住支援空き家活用事業では、地域の活性化との組み合わせで、耐震補強制度に空き家のリフォーム工事の一部が利用できると聞いて大いに興味を持った。吉田町も今すぐにも対策・対応を講じなければならないと感じた。
- ・空き家所有者支援としての、空き家のリフォーム工事補助制度の設置や、「空き家になると問題がいっぱい」「我が家の就活ノート」というパンフレット(職員が考案)等から、袋井市の空き家対策に対するやる気がしっかりと感じられた。

空家等対策の推進について

【吉田町の現状】

1 空家等対策全般

(1) 空家等対策開始の時期

- ① 令和元年12月1日から 吉田町空き家バンク事業実施要項施行
- ② 令和2年3月27日 「吉田町空家等対策連絡会議」設置
- ③ 令和3年3月「吉田町空家等対策計画」の策定
- ④ 令和6年3月18日 第1回協議会を開催

(2) 空家等対策制度制定の時期

- ① 空家対策に係る条例の制定はしていない。

(3) 空家等対策を行う体制（関係課との連携等）について

- ① 吉田町空家等対策連絡会議には、防災課、企画課及び建設課が入っている。

2 空家の調査方法と数

(1) 空家及び特定空家の数

- ① 空家 56戸（R7.3月現在）
- ② 特定空家 0戸

(2) 空家認定及び特定空家認定の条件について

- ① 空家 自治会等からの情報提供により役場職員が現地を確認し、認定したもの。
- ② 特定空家 特定空家等と判断するための判断基準に基づき吉田町空家等対策協議会に諮り認定をする。

3 空き家バンク制度の対応と数

(1) 希望があれば登録する

(2) 令和5年度末までに2件

4 条例制定及び補助金制度制定等現状の空家等対策での効果と利用状況

(1) 無し

5 民間等との連携による空家減少の効果・成果

(1) 吉田町は、民間の力を借りて吉田町空き家バンク事業を実施しているが

効果・成果は無い

- (2) 静岡県司法書士会と「吉田町における空き家等対策の推進に関する協定」を令和5年6月21日に締結した。

6 今後取り組んでいく必要があると考えている対策

- (1) 空家相談会の実施

6 意見及び総評

産業建設常任委員会では2年かけて「空家等対策の推進」を調査・研究してきた。

富士市、掛川市、藤枝市、袋井市への視察を実施して感じたことは、視察したすべての市は、担当部局職員2人から5人態勢でスピード感をもって、しっかりと組織的に積極的に苦労を重ねながら、個性をもって知恵を絞り出し合い活躍していた。特に掛川市職員が新潟市まで行って勉強してきたと聞いて驚いた。個の力を生かす信頼や環境作りも大事なことであると感じた。

全国的な課題となっている“空家問題”に4市とも早くから取り組んでいて、その速さとの的確さには驚いた。

平成30年には空家等対策計画を策定した所もあるように、高い危機意識のもと、スピード感をもって、対策が幾重にも講じられている。その対応も、職員自らがいろいろとアイデアを出し空家等対策に力を入れている。

当町ではこの4市に比べ、空家等対策の推進について、具体的な対策はまだ手付かずの状況でずいぶん遅れていることが分かった。

空家等対策の中で、現実的に空家の数を減少させ、成果を出している対策に共通していることは、民間のビジネスに寄り添いながら、民間の力を上手く最大限に活用していることであると感じた。

視察した富士市、掛川市、藤枝市、袋井市では、民間業者がNPO法人などを立ち上げ連携し、民間の専門業者の方々に広く協力を仰ぎながら、具体的な空家等対策や制度をそれぞれに独自の方法で構築している。

特に、藤枝市は令和元年に「空家ゼロにサポーター」を発足、令和4年条例制定と空家等対策制度を制定して対策を行った結果、令和5年には5,990戸に減少と大きな成果を出していた。しかも、藤枝市内だけではなく他市町への対応も考えに入れていた。空家の問題はグローバル的な視野を目指すものであると強く感じた。

町の「空家等対策協議会」では、不動産業、リフォーム業、解体業、司法書士、行政書士、金融業など、より多くの人と関わることにより多様な解決方法が見つかることで、大きな役割を担うと思う。

今後町として取り組んでいく必要がある事は、管理の行き届いていない空家、所有者不明、相続人不在空家等、多くの問題解決を図る必要がある。

既に待ったなしの吉田町の空家等対策を、スピード感を持って効果的に推進していただきたいと思う。