

民間事業者・地域コミュニティと
連携した空家等の対策に関する提言書



令和8年4月15日
松本市議会

目 次

1	はじめに	1
2	空家等の定義	2
3	調査研究の方法及び経過	2
4	本市の取組状況	3
5	直近の空家法改正	5
6	他市の事例研究	6
7	住民・関係団体との意見交換	10
8	調査研究から見てきた現状と課題	12
9	政策提言	13
10	おわりに	16

1 はじめに

総務省が行った令和5年住宅・土地統計調査¹によると、日本の空家²数は約900万戸、空家率（全住宅総数に占める空家の割合）は13.8%であり、平成30年に行われた同調査の空家数約849万戸、空家率13.6%から増加しており、ともに過去最多（最高）の数値となっています。

超少子高齢型人口減少社会を迎え、地域における家族構成や社会的ニーズの変化、既存の住宅や建築物の老朽化に伴い、全国的に空家等の数が年々増加³している状況であり、ここ数年、ニュース等でも空家に関する様々な情報を目にする機会が増えてきています。

本市の空家の状況は、令和5年住宅・土地統計調査によると、空家数17,050戸、空家率は13.9%であり⁴、空家率は全国平均を上回る結果となっており、市内の空き家数も今後増加していくことが想定されます。

適切な管理がされていない空家の増加は、火災の恐れや治安の悪化などにもつながり、市民生活の安全に関わる問題として関心も高まっています。また、空家が放置されると、ひいては地域コミュニティの活力低下の要因にもなります。

本市では、平成27年5月に全面施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）に基づき、平成31年3月に「松本市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定し、空家の発生予防から管理、利活用まで様々な取組みを行っていますが、空家に関する課題は多岐にわたり、行政だけの対応には限界がある状況です。

このままでは10年後、20年後の松本市はどうなってしまうのでしょうか。空家に関する問題はまちのあり方にもつながります。

誰もがその時になってからではなく、日頃から空家に対する関心を持ち、空家を出さないという予防の意識を持つこと、また、空家になっても早期解消に向けて、まちづくりの一員、当事者の1人として関わっていくことが必要であり、その実現のために必要となる「住民に寄り添った行政の在り方」を探るため、令和7年度建設環境委員会の調査研究テーマに選びました。

¹ 総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」(<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>)

² 「空き家」の表記について。空家等対策の推進に関する特別措置法及び松本市空家等対策計画の表記に合わせ、本提言書では「空家」と表記する。ただし、「空き家バンク」等の固有名詞となっているものについては、そのまま表記する。

³ 松本市空家等対策計画 p1

⁴ 住宅・土地統計調査の数値は人口規模から推計されたもの。松本市が町会の協力を得て独自に行った調査では、令和5年時点の市内の空家数は2,153戸であり、数値に乖離が見られる。

2 空家等の定義

本提言書で対象とする「空家等」の定義は、空家法第2条で定める「建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態⁵であるもの及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）」をいいます。

ただし、国又は地方公共団体等が所有し、又は管理するものを除きます。

3 調査研究の方法及び経過

(1) 調査研究の方法

本市の取組状況等を整理した上で、官民連携による空家等対策を行っている自治体を事例研究の対象とし、本市との違いを明らかにするため調査を行いました。その後、本市の現状に沿った取組みを探求するため、地域コミュニティ及び松本市空家等対策協議会委員との意見交換を行い、本市の課題と改善点について率直な意見を伺うことで、考察を深めました。

(2) 調査研究の経過

R 7.	8. 20	令和7年度建設環境委員会調査研究テーマの選定
	9. 11	調査研究の進め方について協議
	10. 14	建設部（住宅課）との意見交換、現状と課題の把握
	11. 4	調査研究（意見交換を踏まえた他市の事例研究）
	19	長野県塩尻市（建設部建築住宅課）への行政視察
	12. 1	調査研究（行政視察を踏まえた他市の事例研究）
	12	調査研究（提言の方向性及び中間報告の検討）
	17	松本市議会全議員に対し、令和7年度常任委員会テーマ調査研究中間報告（建設環境委員会）を配布、意見等を募集
R 8.	1. 13	調査研究（行政視察及び意見交換の実施について）
	16	三重県名張市（都市整備部住宅室）のオンラインによる行政視察
	23	入山辺地区の「こんな山辺にするじゃん会」との意見交換
	26	松本市空家等対策協議会の傍聴及び委員との意見交換
	2. 6	政策提言に向けた検討
	3. 5	政策提言書素案の検討・とりまとめ
	19	議長へ政策提言書素案を提出
	27	政策討論会において政策提言書素案を協議
	4. 7	政策提言書案を議会運営委員会に協議

⁵ 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

4 本市の取組状況⁶

本市の空家等対策は、5つの基本方針の下、総合的かつ計画的に推進しています。

(1) 空家の発生予防

所有する建築物が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家とならないよう、発生要因や、住宅資産として活用する方法、適切な管理が行われないことにより生じる問題等を周知し、空家としないように備えることの必要性等の啓発を進めています。

また、まちづくりの視点から、地域で適切に管理されていない空家を発生させにくい環境づくりを進め、地域活性化を図っています。

主な取組みとして、以下の3つの施策があります。

- ア 空家の発生を予防し、適切な管理を行うための具体的な手順やポイントを分かりやすくまとめた「松本市 空き家の手引き」の発行
- イ 空家予備軍⁷に対するエンディングノート⁸を活用した、空家発生の未然予防のアプローチ
- ウ 市ホームページ等での家財処分に関する情報発信



「松本市 空き家の手引き」

(<https://ebooks.scinex.co.jp/contents/12399/>)

(2) 空家の所有者等への適切な管理の促進

所有者等に対し、適切に管理しなければならないことや、将来的に所有者等が不明とならないように、予め備えが必要であること等を広く周知しています。

主な取組みとして、空家の管理代行を希望する所有者や管理者に、松本市内の空家の管理サービスを行う空家管理事業者を紹介する制度である松本市空家管理事業者登録・紹介制度⁹があります。

⁶ 松本市「空家等対策の5つの基本方針」

(<https://www.city.matsumoto.nagano.jp/soshiki/85/93898.html>)

⁷ 高齢者のみが住む住宅のうち、家族や親族が将来住む予定のない住宅は、相続を機に空家になる可能性があるため、本市では、65歳以上の高齢者のみの世帯が住む住宅を「空家予備軍」と捉え、対策を打つことで空家発生の未然予防につなげている。

⁸ 長野地方司法書局及び長野県司法書士会が編集発行する「自分自身に何かあったときに備えて、ご家族が様々な判断や手続を進める際に必要な情報を残すためのノート」

長野地方司法書局「「エンディングノート 長野地方司法書局／長野県司法書士会」を作成しました！」

(https://houmukyoku.moj.go.jp/nagano/page000001_00178.html)

⁹ 令和6年3月開始。令和8年3月時点で15事業者が登録している。

(3) 空家利活用の促進

建物の状態や所有者等の意向により、最も適した活用方法は、個々の空家によって様々に異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたら良いか分からないケースも多くあるため、所有者等がそうした情報を得られるように情報発信を行っています。

主な取組みとして、松本市空き家バンク¹⁰の運営、松本市空き家バンク利活用促進事業補助金¹¹の交付及び空き家相談会の実施があります。

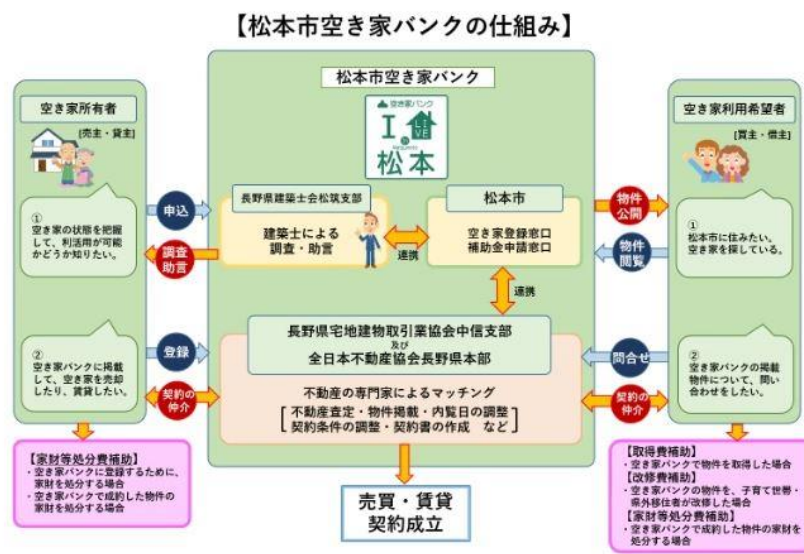
(4) 管理不全な空家への対策

問題のある空家等について、所有者等へ適切な管理の働き掛けを行っています。そのまま放置すれば倒壊等により著しく保安上危険、著しく衛生上有害な状態にある場合には、空家法に基づく特定空家等として判定を検討するなど、問題解決のための対策を講じます。

また、除却以外に解決方法がないケースについては、所有者自身による自発的な除却を促すために、除却費用の助成制度¹²を実施しています。

(5) 空家等対策に係る体制の整備

空家の適切な管理、利活用及び相続など空家に関する市民、所有者等からの相談や問い合わせに対応し、多岐にわたる問題の解決に取り組むため、総合相談窓口である建設部住宅課を中心に、庁内の空家対策関係課、地域づくりセンターや町会、民間団体との連携による体制の整備を行っています。



¹⁰ 空家物件を「売りたい・貸したい」と考えている所有者から提供された情報を、専用ページにおいて「買いたい・借りたい」という利用希望者に紹介する制度

松本市空き家バンク (<https://matsumoto-akiyabank.jp/>)

¹¹ 空き家バンクに登録する物件の家財処分費、登録された物件の取得費等を補助する制度。

松本市「空き家の利活用等補助」(<https://www.city.matsumoto.nagano.jp/site/benricho/3268.html>)

¹² 要件を満たした老朽危険空家等の除却費を補助する制度。

松本市「令和7年度 老朽危険空家等の除却費補助」

(<https://www.city.matsumoto.nagano.jp/soshiki/85/3269.html>)

5 直近の空家法改正¹³

令和5年12月に空家法が改正され、空家の除却・活用・適切な管理を推進するための措置が強化されることになりました。

主な改正点は次のとおりですが、本市ではこのうち、(1)～(3)への対応が十分ではありません。

(1) 「管理不全空家等」に対する措置の新設

改正前の空家法は、対象となる空き家が特定空家等の状態になる前の段階では、市区町村は法的拘束力のある指導や勧告といった措置をとることができませんでした。放置すれば特定空家等になるおそれのある空家を、市区町村が管理不全空家等に認定し、管理指針に即した管理を行うことを空家の所有者等へ指導できるようにするものです。

指導してもなお状態が改善しない場合には、市区町村は勧告を行うことができ、勧告を受けた管理不全空家等は、敷地にかかる固定資産税などの軽減措置の適用を受けることができなくなります。

(2) 空家等管理活用支援法人制度の新設

空家の所有者等が空家の活用や管理などに係る情報を入手したり、相談したりできる環境が十分でないことが課題となっているため、市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人や社団法人などを空家等管理活用支援法人に指定できるようになりました。指定された法人は、所有者からの空家の活用や管理方法についての相談への対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行い、空家の活用を促進します。

(3) 空家等活用促進区域制度の新設

市区町村が重点的に空家の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」に設定できる制度が新設されました。この区域内では、市区町村は空家の所有者に対して、市区町村が定める指針に沿った空家の活用を要請できるようになりました。また、建築基準法の規制などがネックになっているケースがみられることから、必要に応じて用途規制や前面道路の幅員規制の合理化ができるようになりました。

(4) 行政による強制撤去等の円滑化

緊急的に除却などが必要な特定空家に対して、命令等の手続きを経ずに行政による強制撤去等（代執行）をすることが可能となりました。台風など自然災害による危険が迫っているときなどに、迅速な安全確保ができるようになります。

¹³ 政府広報オンライン「空き家の活用や適切な管理などに向けた対策が強化。トラブルになる前に対応を！」(<https://www.gov-online.go.jp/article/202403/entry-5949.html>)

6 他市の事例研究

直近の法改正を反映し、空家等管理活用支援法人を活用した官民連携による空家等対策を実施している自治体を対象に、調査を進めました。

(1) 長野県塩尻市

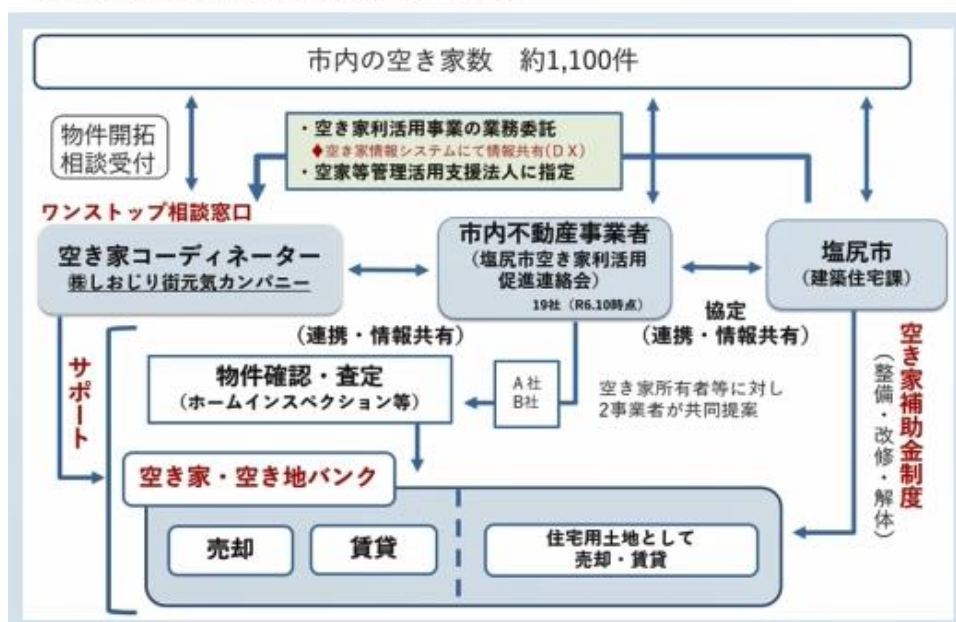
塩尻市には令和7年11月19日に訪問し、塩尻市建設部建築住宅課と塩尻市の空家等管理活用支援法人に指定されている株式会社しおじり街元気カンパニー（以下当社の通称である「街カン」という。）が連携して行っている空家等対策の取組みについて行政視察を行いました。

ア 空家等管理活用支援法人を活用した空き家等利活用事業¹⁴

塩尻市では、平成23年11月に設立された第3セクター¹⁵の会社である街カンを、令和6年6月24日付で塩尻市空家等管理活用支援法人に指定し、空家等対策の取組みを進めてきました。

主な取組みとして、街カンを移住定住及び空家等に関する全般的な相談に対応できる「空き家コーディネーター」として配置し、移住定住と空家等に関する相談を1か所で行うことができる「ワンストップ窓口」の設置や第三セクターの強みである情報収集能力を生かした「塩尻市空き家・空き地バンク」の運営サポートが挙げられます。

○塩尻市空き家等利活用事業の仕組み



¹⁴ 塩尻市「第2期塩尻市空家等対策計画」(<https://www.city.shiojiri.lg.jp/soshiki/34/3443.html>)

¹⁵ 国や地方自治体（第1セクター）と民間企業（第2セクター）が共同出資して設立した法人

イ 奈良井区における地域独自の取組み¹⁶

塩尻市では、先ほどの取組みの他に、地域の住民自治組織が独自に空家等対策に取り組んでいる例があります。

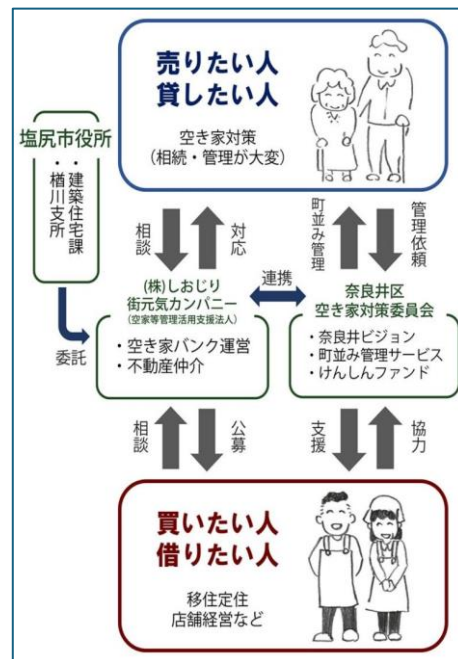
塩尻市奈良井区では、令和6年4月に空き家対策準備会を立ち上げ本格的な空家等対策に乗り出し、その一環で区内に現存するすべての建物所有者に対して、今後の意向や管理等の希望を把握するためにアンケート調査を行いました。この情報をもとに、令和7年5月に奈良井区空き家対策委員会を設置し、地域として空家等対策を行っています。

具体的には、奈良井区空き家対策委員会が地域独自の「奈良井ビジョン 町並みに生きる¹⁷」に基づき、町並み管理や資金面などで所有者等に対してサポートを行いつつ、街カンが所有者等の抱える相続等の悩み相談の窓口となり、最適な活用や仲介を丁寧にサポートします。

この取組みに対して塩尻市もバックアップを行い、3者が手を取り合うことで、伝統ある奈良井宿の「町並みに生きる」環境づくりを推進しています。

なお、この取組みは、令和7年度の国土交通省空き家対策モデル事業¹⁸にも採択されています。

奈良井区の仕組み



(2) 三重県名張市

名張市は、大阪のベッドタウンとして昭和50年代に人口が増加し、昭和56年には人口増加率が日本一になるなど発展を続け、住宅数も増えましたが、現在は住宅数が世帯数を上回り、空家問題が課題となる中、早くから地域コミュニティや民間事業者と連携した空家等対策に着手してきました。そんな名張市のこれまでの取組みと今後の展開を調査するため、令和8年1月16日にオンラインによる行政視察を行いました。

¹⁶ 奈良井宿観光協会「奈良井宿の空き家対策について」(<https://www.naraijuku.com/akiya/>)

¹⁷ <https://www.city.shiojiri.lg.jp/uploaded/attachment/35590.pdf>

¹⁸ 国土交通省が令和5年度から実施している、NPO法人や民間事業者等の創意工夫による空き家対策に関する取組の提案を広く公募し、モデル性の高いものとして採択された取組に対して支援を行うことにより、先行・優良事例の蓄積と全国への横展開を図る事業。国土交通省「空き家対策モデル事業」(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000174.html)

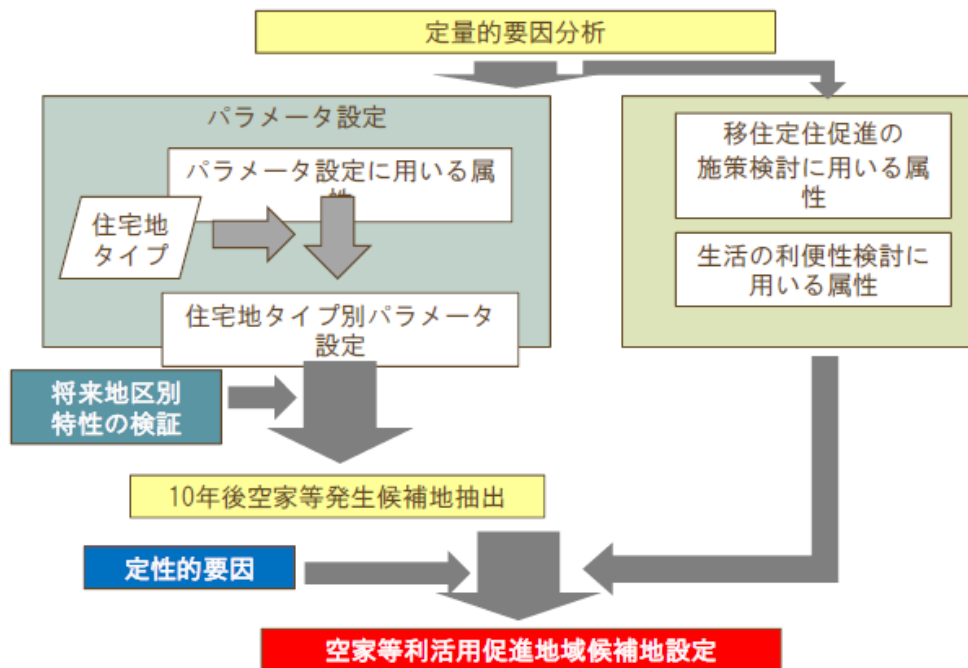
ア 将来予測に基づく「空家等利活用促進地域」の指定¹⁹

名張市は平成28年度に国土交通省の先駆的空き家対策モデル事業²⁰に採択された事業として、実態調査と国勢調査等のビッグデータを活用して10年後に発生する空家等の発生予測を行い、空家等利活用促進地域を住宅地タイプ別に3か所指定し、空家等の流通活性化を図ってきました。

具体的には、市内の中でも特性の違う3つの住宅地タイプ（「既存市街地」「農村・山間集落」「住宅開発地」）から年齢、高齢者率、勤務地・通学地などの属性を詳細に分析し、「10年後の空家等発生候補地」を抽出しました。候補地において若年層の移住・定住促進を図ることを目的として、経済的に延床面積の狭い住地域ごとの特性を数値で把握し、何が効果的な施策かを検討し、空家等利活用促進地域の指定をしています。

なお、「空家等利活用促進地域」は、空家法で定める「空家等活用促進区域」とは異なりますが、今後空家等活用促進区域への指定を検討しているとのこと。

空家等利活用促進地域候補地設定方法の検証フローチャート



¹⁹ 名張市「先駆的空き家対策モデル事業について」

(<https://www.city.nabari.lg.jp/s043/030/080/290/20171109181132.html>)

²⁰ 国土交通省が平成28年・29年に実施した、空家対策に関する市区町村の取組を促進するとともに、全国の空家対策を一層促進するため、市区町村等にノウハウの蓄積が十分ではない事務や官民が協力して取組む事業等について、先駆的に実施される取組を支援し、その成果の全国への展開を図る事業。国土交通省「先駆的空き家対策モデル事業」

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000045.html)

イ 空家等管理活用支援法人との連携²¹

名張市では、令和7年10月に2つの法人を空家等管理活用支援法人に指定し、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備するとともに、指定された法人が空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことで、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たしています。

指定された1社目は特定非営利活動法人名張空き家相談センターで、空き家バンクの業務委託を行っており、令和6年度の活動実績は登録物件23件、登録物件成約数19件となっています。

2社目は名張近鉄ガス株式会社で、令和7年8月からふるさと納税を活用した空家等管理²²を行っており、名張市内の空家となった実家や自宅の定期的な管理ができない遠方に住んでいる人が、ふるさと納税により空家等管理が行える制度を構築しています。

ウ 空家等対策に対する市のビジョン明確化

名張市では、名張市総合計画「なばり新時代戦略」²³に掲げる7つの基本政策を動詞で表現していますが、その1つである「ととのえる」の中に、「家や住環境をととのえます」と明記し、「空き家の活用促進並びに適正管理や危険空き家の除却等を推進」することとしています。

これにより、市全体で空家等対策に統一されたビジョンをもって取り組むことができている。

エ 固定資産税特例措置²⁴の適用解除

名張市では、空家等の所有者等に対する空家法に基づく勧告に改善が見られない場合に、固定資産税の課税率を上げることで、管理を促す取組みを行っています。

令和7年度の実績は17件で、管理不全空家等の改善割合²⁵は、令和5年度の26.58%から令和6年度は47.75%まで向上しています。

²¹ 名張市「2つの名張市空家等管理活用支援法人を指定いたしました。」

(<https://www.city.nabari.lg.jp/s043/030/080/310/20250401084427.html>)

²² 名張市「【テレビ朝日「羽鳥慎一モーニングショー」にて、紹介されました】名張市における「ふるさと納税」を活用した空家等適正管理の受付開始しています。」

(<https://www.city.nabari.lg.jp/s043/20250731115054.html>)

²³ https://www.city.nabari.lg.jp/s009/110/040/222/0262/sougoukeikaku_nabarisinjidai_.pdf

²⁴ 住宅用地や新築住宅、一定の事業用資産に対して、税負担を軽減する特別措置で、主に住宅用地は最大6分の1、新築住宅は3～5年間の税額が2分の1に減額される制度。

²⁵ 「改修・除却された件数」を「空家認定数」で除した数値。

7 住民・関係団体との意見交換

(1) こんな山辺にするじゃん会

地域コミュニティの取組みとして塩尻市の奈良井区の例を聞きましたが、松本市内でも長い取組みをしている地区として、令和8年1月23日に入山辺地区の将来ビジョンを考える会、愛称「こんな山辺にするじゃん会」との意見交換を行いました。

こんな山辺にするじゃん会との意見交換の様子



ア 入山辺地区の概要

入山辺地区の人口は1,712人（令和7年11月1日時点）で、若い世代の人口減少が特に激しく、高齢化、農業後継者不足、公共交通の縮小等が課題となっています。

イ こんな山辺にするじゃん会の概要

上記の課題に対して、「早く手を打たないと地区の存続が危ぶまれる」との危機感から平成23年に発足しました。市民有志、町会役員、市職員、松本大学等で会員数は当初21人だったところから、現在は95人まで増加しています。

松本大学の先生を招き、毎月定例学習会を行い、「住んでみたい・訪れてみたい入山辺」を形作るため、課題の掘り起こしと共有を行い、活動グループ²⁶別に各種活動を行っています。

ウ 空家等対策に関する取組み

住みやすい地域づくりグループにおいて、令和3年から令和5年まで空家等の調査と家屋状態の把握を実施しました。空家等対策の検討を行うも、当時は「自分たちだけでできることは限られる」との結論に至ったそうです。

その後、民生委員・児童委員協議会が高齢者等の居住状況の調査を行い、高齢者の1人暮らし・夫婦等2人暮らし及び空家等のマップを作成しました。地区内に100件の空家等があることが判明するとともに、空家等の見える化ができたとのことでした。住民主体で空家等マップを完成させたことは大きな成果といえます。

エ 空家等の調査を通じて確認できた課題

上記調査において、空家等所有者は空家等を何とかしようとする意識が低く、「そもそも空家という意識を持っていない」「利活用する場合の費用負担が心配」「所有者と借りる（買う）側の条件が合わない」といった課題が確認できたとのことでした。

²⁶ 「観光と魅力発信グループ」「食農振興グループ」「住みやすい地域づくりグループ」「DIYグループ」の4つのグループ

オ 移住促進の取組みから分かったこと

入山辺地区独自の移住促進の取組みにより、農業をやるために移住した人など、直近4年間で10組が移住してきています。「入山辺地区の特産物であるぶどう作りと移住促進をつなげたい」という思いが、空家等の対策にもつながると考えています。

しかし、空家等のデータベース化など情報の一元化が課題であり、地元の熱意と取組みをバックアップする市の情報提供や規制緩和が必要であることが分かりました。

カ 規制緩和区域に係る周知

入山辺地区では上記のとおり移住、定住促進の取組みを進めていますが、市街化調整区域、都市計画法、農地法といった法令による制限があり、新たな住宅を建てるのが困難とのことです。入山辺地区内には都市計画法第34条第11号区域²⁷が指定されていますが、指定範囲やルールが住民に周知されていないとのことです。

キ 全体を通して

地域住民が危機感を持ち、自ら行動している点は住民自治の基本であり、空家等のマップ作りも他の地区に広げていきたい取組みです。「空家等対策は地域づくりにもつながる」という意識の醸成が、今後の松本市全体の空家等対策にも必要です。

(2) 松本市空家等対策協議会の傍聴、意見交換

これまでの行政視察や意見交換で民間事業者との協力・連携が重要であることを認識し、本市の現状を確認するため、令和8年1月26日に本市が設置する「松本市空家等対策協議会」の令和7年度第2回の会議を傍聴し、会議終了後に委員の方々と意見交換を行い、以下の指摘をいただきました。

松本市空家等対策協議会との意見交換の様子



ア 空家等管理活用支援法人を設けるにあたっては、まず市として空家に對

するビジョンを明確にすること。その上で予算や人をつけるべきである。圧倒的に予算とマンパワーが不足している。

イ 空家等のデータベースを作成する際は、信州大学や松本大学といった学術機関に依頼するなどして、公平性を担保すべきである。

ウ 本市で空き家バンクが低調なのは、民間事業者が運営費を負担している状況の中、物件が少なく魅力的でないから。

²⁷ 本来は建物を建てるのが制限されている「市街化調整区域」の中で、自治体が条例で指定することにより、一定の条件を満たせば住宅などの建築が可能になる区域のこと。

8 調査研究から見えてきた現状と課題

以上を示した調査研究を踏まえ、委員間でその結果について議論を行い、本市の空家等対策の現状と課題を次のとおり整理しました。

(1) 現状

日本が抱える超少子高齢化は、人口減少と地域コミュニティが大きく変化する中、空家等対策が松本市内でも地域の課題として、大きく取り上げられるとともに、対策に苦慮した地域の声ますます大きくなっています。

これまでは、市が策定した計画に基づき各施策が取り組まれてきましたが、今後は、地域との連携、民間事業者との連携に力を入れた取り組みが必要です。

(2) 課題

ア 【課題1】 空家等に対する本市としてのビジョンの策定

地域の方や民間事業者と連携するために、空家等対策を進める上で、本市の将来としてどのような姿を目指すのか、将来像を明確にして取り組んでいく必要があります。

イ 【課題2】 民間事業者の利活用と連携

現在の松本市空家等対策協議会、松本市空き家バンクの活動では、発生予防、管理促進及び利活用まで連携した取り組みとなっていません。利活用に関しては民間事業者へ委託するなど、本市と民間事業者の分野と役割を振り分けて取り組む体制づくりが必要です。

ウ 【課題3】 地域コミュニティとの連携

個人の資産である空家等は、今後さらに増加することを見据えると、行政だけでは解決できない課題です。市内35地区ごとの地域づくりの環境が大きく違うため、地域に即した、地域独自の取り組みも必要です。

エ 【課題4】 空家等に対する市役所内の体制づくり

空家等に対する相談窓口、空家等になる前の相談窓口、空家等利用に対する地域の窓口など、相談内容が多岐にわたり年々増加してきています。部局の連携と垣根をこえた体制づくりと窓口の集約化が必要です。

9 政策提言

以上の課題を踏まえ、本市が今後行うべき4つの具体的施策を次のとおり提言します。

(1) 時代の変化や将来の展望を見据えた第2期計画の改訂【課題1】

現在の計画は、平成31年度を初年度として、令和10年度までの10年間の計画期間となっています。

なお、施行後5年を経過した場合において、必要があると認めるときは、所要の措置を講ずると位置付けており、実施状況や目標の達成状況を考慮し、必要に応じて計画を見直しすることとしています²⁸。

空家等対策については、新たなステージでの取組み及び直近の空家法改正に係る速やかな対応が必要であり、(2)以降の実現を図るためにも、計画期間中ではありますが、計画の見直し改訂を早期に進めることを提案します。また、改訂を行う際には、以下の5つの項目を十分に考慮することを提案します。

ア 空家等対策のグランドビジョンの作成

現在の計画には、市内の空家等の現状や課題、施策の方針等の記載がありますが、空家等対策を進める上で、本市が目指すまちの姿、どのようなまちにしたいのか、そのための空家等対策としてどこに力点を置くかといった方針が必要です。

関連計画である住宅マスタープランや都市計画マスタープラン等にも、空家等の現状を踏まえたまちづくりのビジョンの記載がないため、空家等の対策としてのグランドビジョンを計画に位置付けることが必要です。

イ 管理不全空家等の判断基準の作成

令和5年12月の空家法改正を踏まえ、管理不全空家等の判定を行い、的確な対応が行えるように判断基準を作成することが必要です。

ウ 住宅用地の特例除外措置の検討

管理不全空家等の導入に伴い、特定空家等を含めた住宅用地の特例除外措置の導入に係る検討を進めることが必要です。

エ 空家等活用促進区域導入の検討・住宅建設可能用地の周知

令和5年12月の空家法改正を踏まえ、空家の利活用や規制緩和を図るため、空家等活用促進区域導入の検討と住宅の建設可能用地の周知を進めることが必要です。

オ 空家の最新の実態調査・地域ごとの特徴の分析

効果的な地域コミュニティとの連携を創出するため、町会の協力を得ながら実態調査を進め、地域ごとの課題や特徴を分析することが必要です。

²⁸ 松本市空家等対策計画 p3

(2) 空家等管理活用支援法人の指定と民間事業者との連携【課題2】

塩尻市、名張市で活用されている空家等管理活用支援法人は、自治体から指定された民間事業者等が、公的立場から活動しやすいよう環境を整備し、自治体の補完的な役割を担う制度であり、指定された法人は空家等の管理・活用に関する調査・普及啓発などを行います。

本市では、空家等の発生予防、管理促進、利活用、管理不全な空家等への対策までの全てを市が担っており、限られた人員では限界があります。

そこで、空家等管理活用支援法人を指定することで、民間事業者との連携体制を構築し、民間事業者に委託できる業務と本市で行うべき業務を整理することで、効率的な体制づくりを進めるべきであると考えます。

本市ホームページ²⁹の記載によると、「空家等管理活用支援法人の指定に関しては、支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長はこれを行わないこととします」とあり、関連条例の整備、指定にあたっての公平性の担保といった課題が考えられますが、指定に向けた環境整備及び活用に関する方針の策定を早急に進めることを提案します。

以下に、空家等管理活用支援法人を指定・活用して行うべき取組みを2つ提案します。

ア 「ワンストップ相談窓口」の構築

本市は現在、相談内容により所管課が異なるため、ワンストップでの対応ができていない状況です。所管をまたぐ内容については、市の職員での対応だけでは限界があるため、プロフェッショナルである民間事業者を活用したワンストップ相談窓口の構築を提案します。

イ 空き家バンクの充実、効果的な資金面での支援

松本市空き家バンクは登録物件が少なく、情報が十分に共有されない、業者にとっては利益も少なく魅力が薄いなど課題が多くあります。これは松本市空き家バンクの仕組みが、登録や契約の運営を事業者に委ねている一方、資金面、情報面での支援が不足しているためと考えます。

塩尻市、名張市では空き家バンクの運営自体も空家等管理活用支援法人が行っており、松本市も指定・活用とあわせて空き家バンクの再構築を検討すべきと考えます。

事業者との意見交換などを通じて、市と民間事業者の役割分担や民間事業者への運営資金の補助等を検討し、空き家バンクが充実した魅力あるものとなるよう提案します。

また、上記取組み以外に、調査研究を行った名張市で行われている「ふるさと納税を活用した空家等管理」についても、市内の空家等の適正な管理につながる有効な手段であると考えられるため、検討を進めることを提案します。

²⁹ 松本市「松本市の空き家対策」(<https://www.city.matsumoto.nagano.jp/soshiki/85/93773.html>)

(3) 地域コミュニティと連携した空家等対策【課題3】

空家等の利活用については、空家等管理活用支援法人に委託し、本市で行う業務としては、「空家等を発生させないための取組み・管理」と「地域力の強化」に注力すべきと考えます。また、住民の意識醸成に努め、塩尻市の奈良井区や本市の入山辺地区のように、住民自らが空家等対策に動き、地域力が高まるような体制づくりと支援が重要であると考えます。

本市は地域によって状況が大きく異なり、また、それぞれの地区で独自に地域づくりに取り組んできた経緯もあります。入山辺地区のように、地域で空家等のマップを作った例などを共有し、他の地区にも促すなど、住民の自主的な動きを後押しする取組みを地域づくりセンター、地域づくり支援課などと連携して行うことを提案します。

地域コミュニティでの活動実績がある地域に対しては、その活動を本市でバックアップしていき、地域コミュニティの活動だけでは補えない部分を、本市で情報提供や規制緩和等を行い、サポートすべきであると考えます。

以下に、考えられる具体的な取組みを5つ提案します。

- ア 空家等の発生抑制、適正管理のための所有者等に対するアプローチ
- イ 地域ごとの空家等マップの作成
- ウ 空家等のデータベース化（学術機関との連携）
- エ 勉強会開催等の情報発信
- オ 広報まつもとでの地域別空家等情報の発信、空家等に関するシンポジウムの開催

(4) 新たな空家等の発生抑制に向けた全庁横断の体制づくり【課題4】

名張市では、空家等の発生予防に関する取組みの一環として、月に1回、市の全部署と空家等管理活用支援法人が集まり、エリアディレクター会議を開催しています。

本市においても、空家等の関係部署が集まる機会を設け、全庁的に空家等の発生を予防する取組みを進めることを提案します。

具体的には、健康福祉部と連携することで、終活情報登録事業³⁰において住まいの終活を加えることや、こども若者部と連携することで、若い世代が相続について考える機会を設け、早い段階から家の将来に対する意識を持てるようにすること、移住交流推進室や農政課と連携することで、移住支援・就農支援と空家等対策を結びつけて推進していくことを提案します。

³⁰ 自身の万が一の事態に備え、自身の希望や、家族へ伝えたいこと等の終活関連情報を市に登録することで、万一の際、指定した人にその情報を開示し、自身の意思の実現・遺族や関係者への負担軽減を図る事業。

松本市「終活情報登録事業」(<https://www.city.matsumoto.nagano.jp/soshiki/63/169549.html>)

10 おわりに

全国の空家が約900万戸、実に7軒に1軒が空家になっているという時代になりました。また、少子高齢化の進展とともに、人口減少が続いていく時代でもあります。

社会全体が縮んで行く中で、今のままでは空家だけが増加していくこととなってしまいます。

全国の自治体が取組みを進めている中で、本市においても、空家等対策は、行政だけに頼るのではなく、地域の力、民間事業者の力を最大限活用し、住民が安全で安心して暮らせる地域づくりを進めていく必要があります。

今年度の建設環境委員会の調査研究テーマとして、「民間事業者・地域コミュニティと連携した空家等の対策」について研究を進めてきました。

特に、先進自治体であるお隣の塩尻市、三重県名張市、民間事業者である、松本市空家等対策協議会の委員との意見交換、また、地域として空家等対策に取り組んでいる入山辺地区との意見交換を通じ、現状と課題を整理し、これから本市に必要な取組みについて、政策提言としてまとめてきました。

民間事業者の皆さんとの意見交換で、「空家は悪くない。建物の問題ではなく人の問題、空家を発生させない取組みは、行政の敷居を下げるのが大事」との言葉が印象的でした。

地域の皆さんとの意見交換では、「空家を目の前にして困っているのはそこに住む人々」、「農地が荒れ、山林が荒れ、環境の悪化につながる。その結果、住みたくない地域となり負のループになっている」との地域の声をいただきました。

民間事業者の皆さんも、空家等をうまく活用して市に協力していきたいとの思いを強く感じ、地区の活動する皆さんも、危機感をもって地域づくりに取り組んでいる姿と意識を強く感じました。

地域の特徴や強みを生かした移住促進と農業後継者の循環型の地域づくりが必要であり、塩尻市奈良井区のように、住民が主体となった地域ビジョンの策定と空家等対策の取組みでは、地域が知恵と汗を出し、行政が資金面を含めた支援に取り組むという好循環が生まれており、これは本市の地域づくりと空家等対策にも必要だと思います。

ご協力いただいた入山辺地区の「こんな山辺にするじゃん会」の皆さん、松本市空家等対策協議会の委員の皆さんには、お忙しい中ご協力をいただき感謝申し上げます。

この政策提言が、民間事業者と地域コミュニティと行政の連携を通じた新たな空家等対策の体制と事業展開につながり、地域の住民の皆さんが、快適に安全で安心して暮らせる松本市になることを望み、本提言を締めくくります。