

都城市議会議長 様

提出日 令和 7年 1月31日

氏 名 広瀬 功三

研 修 報 告 書

以下のとおり研修したので報告します。

1 所属会派名 会派 青雲

2 研修名

地方議員政策セミナー 「空き家対策」から考える地域の未来

主催 一般社団法人 チームまちづくり

3 受講場所 会派青雲議員控室（オンライン受講）

4 受講日 令和7年1月21日（火）

5 研修内容

●あいさつ

代表理事：東京大学名誉教授 大西 隆 氏

◇日本は過去40年間住宅を作り続けてきた。どこに街の再生につながるポイントがあるか考えていただければと考えている。

●基調講演

「空き家問題の本質に地方行政はどう向き合うのか？」

講師：(株) 日本総合研究所主任研究員 藻谷浩介 氏

◇空き家対策は「どう対応するか」の前に「何が誰にとって問題なのか」について現実を把握する必要がある。

◇日本は、世帯数が増加してきた時期に持ち家の政策が進められ、世帯数の増加に伴い住宅数も増加してきたが、新規住宅供給数が常に需要数を上回っている現状は、空き家の増につながっていく。地方行政は、これにどう向き合うか考えていく必要がある。

◇住宅増加数の2割程度が空き家になっている。言い換えると空き家関連の中古市場が機能すれば、新築戸建では自制的に抑制される。現在は、これを機能させる仕組みが無い。昭和15年頃には相続が早めに行われていたため、住み継ぎにより空き家が発生しにくい環境があった。

◇2025年頃には増加してきた「住宅を手放す高齢者年代の人口」と減少してきた「住宅の購入適齢期の人口」が入れ替わる時期となり、早急な仕組み作りが必要である。借地、借家の仕組みを見直す事による空き家問題の緩和や管理不全空き家を壊していく仕組みが必要となる。

◇公営住宅については大きな方針として縮小していく必要がある。また、機能しているか確認し、安い賃貸住宅と同様であれば廃止すべきである。また、コミュニティの形成があれば別の視点で公営住宅の運営を進めていく必要がある。

◇本質を外した議論に注意する必要がある。例えば、景気が悪いと空き家が増加する、また、移住や移民により空き家問題は解決する、といった議論は空き家問題の本質的な解決にはつながらない。空き家問題の根本には、長寿化と別居で家が住み継がれないこと、空き家の機能（断熱性、耐震化など）が新築住宅に大きく及ばないこと、高齢者が住んでいた住宅が今後大量に空き家になる可能性があること 等があり、空き家問題への基本的な対処としては、住宅静脈産業の育成、中古住宅市場の育成、集合住宅取り壊し基金の創設が考えられる。

6 研修の感想

空き家問題は、これまで「所有者」の問題であり、その所有者に対して どう対処するかが行政の課題として捉えられていたと思う。しかし、空き家問題を所有者の「個」の問題と見るのではなく「政策」として先送りされてきた課題と見れば、一地方行政としてできることも見えてくると感じた。

空き家問題の根底には、国のこれまでの経済活性化政策と絡めた住宅政策があったと思うが、この状況が継続していけば空き家は増加し続けるだろうし、街のスポンジ化は ますます進んでいくと感じた。

7 研修の成果及び市政への反映

残念ながら当日午後の講演は委員会活動と重なったため、視聴できなかったが、資料に由ると、東京大学教授 大月敏雄氏の「個の空き家対策から エリアの空き家まちづくりへ」、明治大学教授の「多主体連携による空き家の『掘り起こし力』が地域を変える！」も、基本的に基調講演の主張と軌を一にして、既に住宅政策として地方行政が行っている具体例を示されたものだと思う。

本市においては「空き家問題」の担当部署が総合政策部の人口減少対策課にあり、市全体の「政策」と言うより移住者への住居提供が主な「業務」となっていると感じている。

このため、本市においては「空き家問題」を個の問題と矮小化せず本市ができることのアイデアを広げていくために、次の点を明確にする必要だと思う。

- ① 本市の住宅政策の方針を策定すること
- ② 近い将来に「空き家問題」が「まちづくり」の大きな課題になるという危機感を市全体で共有すること
- ③ 現在の「空き家対策」の主な所管を人口減少対策課に置くのであれば、人口減少を前提とした「空き家対策」を提示すること

以上