

委員会視察報告書

委員会名	産業建設常任委員会
------	-----------

視察地	岐阜県各務原市
調査項目	D I Y型空き家リノベーション事業
調査目的	空き家対策の検討に活用するため
日時	令和7(2025年)11月6日(木)13:30~15:00
場所	各務原市役所(岐阜県各務原市那加桜町一丁目69番地)
調査概要	<p>本事業を行っている背景でとなるシティプロモーションの説明を受けた後に、D I Y型空き家リノベーション事業について説明を受けた。</p> <p>1 各務原市のシティプロモーションについて</p> <p>①目標は「選ばれるまち」の実現。各務原市のブランドイメージを確立し移住定住人口の増加につなげる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ターゲットは20~30歳代の結婚、出産、子育て世代。 特に生活にこだわりのある人、感性豊かな暮らしを求める人 <p>②移住定住 Web サイトの開設、年間10万件のアクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> 移住定住総合窓口の開設、相談件数は1,000件超、20~40歳代が7割、移住実績(平成29年~令和7年)は100世帯で、うち20世帯が本事業を活用し移住した。 <p>③シティプロモーションからの本事業の狙いは、ターゲットの年代層に対して「各務原で自分らしく暮らす」ことの訴求</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家で自分らしく暮らすための「価値共創」 D I Yによる新しいライフスタイルの創造と実現を支援 D I Yワークショップの開催。平成30年~令和6年で7か所81名の参加 <p>2 各務原市の空き家の現状</p> <p>①各務原市の空き家率は11.9% (全国13.8%)</p> <ul style="list-style-type: none"> 活用されていない空き家数は2,680戸 平成30年から令和5年にかけて減少傾向

	<p>②空き家実態調査の実施（令和2年度）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家を「他に売却したい」「賃貸として運用したい」と空き家の利活用の希望が66.6%と多数 ・空き家の維持管理は「所有者もしくは家族」が71.4%。 ・遠方の所有者に対するフォローや自治会との協力が必要 <p>③各務原市の空き家対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空き家に対する対策（審議会の設置など）、空き家の流通促進（総合窓口の開設など）、D I Y型空き家リノベーション事業、空き家見守りサービス（シルバー人材センターや自治会との連携など）、空き家バンク事業、出前講座 <p>3 借主負担D I Y型賃貸借契約を利用した「空き家リノベーション事業」について</p> <p>① 平成27年度に職員提案があり、平成29年度に事業開始</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借主負担D I Y型賃貸借契約とは、貸主が修繕義務を負わない代わりに安く貸し出す契約 ・借主が自費で修繕し、退去時の原状回復の義務はなし <p>②産官学金での事業スキーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各務原市は所有者とのマッチングと学生との連携 ・空き家リノベーション事業推進会議は借主と貸主の支援 ・岐阜女子大学はリノベーション案の作成、実践の場の提供 ・金融機関は改装資金の融資など <p>③業務の流れ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件調査：所有者の依頼を受け市職員が行う。 ・登録公開：調査により作成した物件カルテを公開 ・内覧：借手と市職員で物件内覧 ・契約希望：契約手続 ・マッチング：上記推進会議が仲介し貸主・借主で契約 <p>④効果と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業による空き家解消45件（平成28年～令和7年） ・空き家バンクとの連携による新規登録物件の掘り起こし ・各務原市5エリアの価値の向上と安全なまちづくり
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

視察の様子	 庁舎6階第1委員会室での説明	 庁舎6階議場にて
質疑応答		<p>1 事前に提出した質問事項への回答</p> <p>質問 空き家対策計画の概要について</p> <p>回答 空き家に至るまでの経緯や状態等が多岐にわたることを踏まえ、空き家の状況に応じた対策を推進するため、四つの基本方針を定めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 空き家発生の予防の推進 ② 空き家等の適正管理の推進 ③ 空き家等の利活用の推進 ④ 特定空家等に対する措置 <p>質問 D I Y型空き家リノベーション事業の経緯について</p> <p>回答 平成27年度の職員提案制度「あさけんクエスト」で採用された経緯がある。</p> <p>平成27年度当時空き家が社会問題となりつつあり、解体を要する前の状態の空き家がなかなか流通しない。その原因として、所有者の費用負担が大きいことなどが挙げられていた。そこで、市としてこれらの空き家を何か有効活用できないかと考え始めたのがきっかけで、本事業の特徴である空き家のリノベーションを可能にすることにより、貸主の修繕負担が軽減し、個性のある住まいにしたい、自由にリノベーションしたいと考える方向けにD I Yできる住まいとして付加価値を付け、貸主・借主両者にメリットのある事業になるのではないかと考えた。</p> <p>質問 市、民間企業、大学、金融機関の四位一体となっているそれぞれの役割の詳細、連携の在り方について</p> <p>回答 役割としては、市は物件紹介や借主・貸主のマッチングを実施する。推進会議の民間企業には売買や賃貸契約</p>

の手続、事務所や工務店にはD I Yのサポートなど得意分野で事業に協力いただく。大学はリノベーション案の作成や研修を含めたカリキュラムなどの検討。金融機関は改裝資金の融資など借主を支援するための金融商品の提供。連携については、行政が主軸となって産学金それぞれと連携をしている。本事業の登録物件のD I Yを実施する際に借手がつくように、所有者が自己負担でD I Yの案を大学に依頼する連携もあった。このように、それぞれの立場でできる役割を主体的に果たしてもらうことが連携の在り方と考えている。

質問 空き家リノベーション事業推進会議のメンバーの構成について

回答 設計事務所や不動産業者、工務店等の計22社で構成。本推進会議の概要については、平成29年度と平成30年度に不定期で開催し、主に本事業に関する意見交換やリノベーション事例の紹介などをしていた。例えば、一つの物件に対して複数の候補者から問合せがあった際の対応はどうするか、今回の物件のやり方についての振り返りなどを主に意見交換していた。

質問 計画、事業の目標設定と成果の検証方法について

回答 現行の空き家対策計画やD I Y型リノベーション事業において具体的な目標値の設定や検証方法はない。市の総合計画においては、空き家の登録件数を令和5年度104件を基準とし、令和11年度時点で125件の発生となっている。

また、市の総合戦略においては、空き家バンクの成約件数を令和5年度10件を基準とし、令和11年度時点で58件を支援している。

2 視察当日の質問に対する回答

質問 D I Y型リノベーションの事業を開始する前と後で空き家の解消件数が増えたなどの変化はあったか。

回答 民間での契約と合わせ、この事業が空き家について、所有者が考える一つのきっかけになり、周知できているのかなと思う。

質問 アンケートを実施したとある。市民、町内会など地域の方にどう周知しているのか。

回答 アンケートについては、高齢化率の高いところに基本的に聞いていくとした。また、周知については、固定資産税などの案内をするときに一緒にチラシを同封したところ、本事業への問合せをいただいた。また、定期的に広報誌などへ掲載した。問合せもあり、活用を考えていたきっかけになっていると思っている。

質問 学生のアイデアなど自由な発想を生かしているが、反面、専門的な耐震性や耐火性などについて専門家のアドバイスはあったのか。

回答 学生のアイデアについては、内装に関する提案をいたしている。耐震性については、市の耐震診断などを案内している。専門的なところについては、推進会議の建築業や不動産業の方々から答えられる範囲でお答えしている。昭和56年以前の住宅については、診断は無料で工事も補助している。ただし、本事業の採択の条件にはしていない。

質問 原状復帰の必要はないということだが、D I Yの工事内容について所有者の了解をもらうのか。

回答 契約の時に推進会議のメンバーが間に入って、貸主と借主との間でどこまでD I Yをしてよいかを含め、全てを契約内容に盛り込んだ上で、お互いに納得いくような形で契約書を作成している。今のところトラブルはない。

質問 移住定住ウェブサイトに年間10万件のアクセスがある。ライターはどういう方にお願いをしているのか。

回答 職員のほかにボランティアライターがいる。ボランティアライターは、ウェブサイトと市の広報誌を使った募集やイベント等のボランティアに参加された方への声掛けをして参加してもらっている。掲載内容については「こういう感じで書いてください」みたいなものをお渡しして、統一された掲載の仕方ができるようある程度のルール付けをしている。一緒に取材する形も取っている。

質問 リノベーションについて市全体のエリアを対象にして

	<p>いる。立地適正化計画との関連でこの地域については差別化していくとか、重点的にやっていく考えはあるか。</p> <p>回答 基本的に市全体の課題と考えているので、重点的にそのエリアに特化して推進していくことは考えていない。</p>
委員会所感	<p>【三宮 直人】</p> <p>空き家の利活用のための事業であるが、各務原市シティプロモーションの目標である「選ばれるまち」の実現、そして「自分らしく暮らす」の実現が本事業の背景にあり、この実現に向けた手段として本事業が連動していた。実績としても平成29年度の事業スタートから現在までに45件の契約が成立、うち23件が市外・県外の方との契約であり、正に移住・定住の地として「選ばれるまち」になっていると思う。</p> <p>柏崎市においても、空き家バンクの活用で毎年のように成約実績を上げているが、柏崎市の空き家が掲載されている三つのサイトを確認したところ、全て売却であり、若い世代には費用負担が重くはないか、若者の移住定住を図るためにも、各務原市のような支援も選択肢として必要ではないかと考える。また、リノベーションについては、市内の大学と連携しリノベーション案の検討など実践の場を提供していた。柏崎市にも建築コースのある大学がある。若い世代の感性やアイデアを生かす連携が可能と考える。</p> <p>【西川 弘美】</p> <p>シティプロモーションの観点から見たD I Yを、ライフスタイルにこだわりのある若者世代・子育て世代に対して支援し、移住・定住の促進を目指している。事業を進めるに当たり、空き家に対する実態調査について市民を巻き込んで行っていることや、産官学金と連携した協議・支援、空き家バンクとの連携などが有機的に機能している。また、市内の各地域の特性を診断した上で、その地域に合わせたまちづくりのイメージを示していることなど、参考にすべきと感じた。</p> <p>【佐藤 正典】</p> <p>空き家を活用した本事業「D I Y型空き家リノベーション事業」であるが、そのベースには、市として取り組む、しっかりとシティプロモーション事業による戦略があるということを強く感じた。移住定住ウェブサイトにより若者世代への魅力</p>

発信と情報収集を行い、移住定住総合窓口「かがみがはらオーブンクラス」による移住＝住まい相談において、更に効果を上げて、空き家活用に結び付けている。

そして、本題のD I Y型空き家リノベーション事業であるが、この事業のきっかけが、市の若手職員からのアイデアによるものであり、借主が自費で修繕を行い、退去時の原状回復義務がないことが大きな特徴となっている。契約に至るまでに、物件調査、借手の内覧などを市が責任を持って行っていることも借主の安心につながっている。

D I Yを組み合わせた斬新な本事業は、増え続ける空き家対策の一助になり得ると感じた。

【佐藤 和典】

「選ばれる居住地」という都市戦略の実現手段として、住民や学生が主体的に空き物件を改裝する事業を推進している。行政は所有者と利用希望者の仲介に徹し、地元大学が設計段階から参画して、学生が実際の作業にも関わる产学連携体制を構築している。借主が自由に改修でき原状回復も不要な仕組みは、従来活用が困難だった物件に新たな可能性を開き、事業開始以来45件が成立し半数は県外からの契約である。完成した空間は飲食店や交流施設として機能し、若年層の感性を生かした地域活性化と人材育成を両立する取組となっている。柏崎市の規模でマッチング体制が可能なのか調査研究を続けていきたい。

【柄沢 均】

借主によるD I Yによるリノベーションは、その出来栄えのよしあし、また、構造的な改修を行ってしまうことにより、その後の賃貸に影響が出るのではないかとまず考えたのだが、契約時にその点はしっかりと対応していることを確認できた。プロのサポートが必要となるが、自分好みにリノベーション、また、原状回復の必要もないことは、なかなか活用が進まなかつた物件にはメリットがある事業だと思う。本市のリフォーム補助と違う視点となる空き家対策事業であり、参考にしたい。

【星野 正仁】

各務原市では、シティプロモーションの一環として、市民・民間・大学が協働する「D I Y型空き家リノベーション事業」を展開している。行政が空き家所有者と改修希望者をつなぎ、

専門家の助言の下、市民や若者が自らの手で空き家を再生する取組である。特筆すべきは、岐阜女子大学がプラン作成段階から関わり、推進会議のメンバーとして学生が実際の設計・施工にも携わっている点である。

学生が地域住民や事業者と協働しながら現場で汗を流すことで、空き家対策が単なるハード整備にとどまらず、学びと地域貢献を両立した「人づくり」の側面も持つプロジェクトとなっている。完成したリノベーション住宅は、カフェや交流拠点、移住希望者向け住居として活用され、地域に新たなぎわいを生み出している。

行政はサポート役に徹し、民間や大学の創意を生かした運営を支援しており、その柔軟な官民学連携体制が印象的であった。

今回の視察を通じて、空き家対策を通じて地域の魅力を発信し、次世代を担う人材育成にもつなげる各務原市の取組は、持続可能なまちづくりの好例として大いに参考になった。