

# 出張報告

報告日 令和7年11月17日

会 派 名	柏崎の風
報告者氏名	阿部 基・春川 敏浩・柄沢 均
種 別	<input type="checkbox"/> 調査研究（ <input type="checkbox"/> 行政視察） <input checked="" type="checkbox"/> 研修会 <input type="checkbox"/> 要請・陳情 <input type="checkbox"/> 各種会議
用 務	地方議会議員セミナー
日 時	令和7年11月11日 ~ 令和7年11月11日
場 所 （会場）	としま区民センター（東京都豊島区東池袋1-20-10）
概 要	<p>株式会社 廣瀬行政研究所 地方議会議員セミナー</p> <p>地域を越える「移動」から考える、 いま、まちづくりに求められる 視点と考え方</p>  <p>1. 歴史的背景と国土計画の変遷</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全国総合開発計画（全総）から国土形成計画（二国形）まで、移住・定住・関係人口に関する言説は徐々に増加</li> <li>・初期（1960年代）は「都市の過密化」や「地域格差是正」が中心で、地方移住は言及されず</li> <li>・三全総（1977年）以降、「地方定住」「Uターン」「Jターン」などが登場し、地方への人口還流が政策課題に</li> <li>・21世紀以降は「IJUターン」「二地域居住」「関係人口」など多様な移動形態が政策に組み込まれる</li> </ul> <p>2. 「よそ者」の視点と地域変革</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「よそ者」は地域に新しい視点・技術・ネットワークをもたらす存在</li> <li>・地域資源の再発見、誇りのかん養、知識移転、変容促進などの効果がある</li> <li>・特に「地域内よそ者」（Uターン者など）は、地元性と外部性を融合したハイブリッド人材として注目</li> </ul> <p>3. 関係人口の概念と実践</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「定住人口」「交流人口」と異なる第三の人口概念</li> <li>・多様な関わり方（バーチャル、来訪型、風の人型、二地域居住型）を含む</li> <li>・自治体では「ふるさとワーキングホリデー」「ふるさと住民登録制度」などを通じて関係人口の創出を推進</li> <li>・ECやNFTを活用したデジタル住民の取り組み（例：山古志）も登場</li> </ul> <p>4. 移動格差とインフラの課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移動の自由は所得・性別・地域によって不平等に分配されている（B a u m a n の「移動格差」）</li> <li>・テレワークや交通手段の利用にも格差が存在</li> <li>・インフラの老朽化（道路橋・水道管など）は移動の持続可能性に直結する課題</li> <li>・岩手県矢巾町のように、住民参加型でインフラ更新を議論する事例</li> </ul> <p>5. 今後のまちづくりに求められる視点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「移動」を単なる手段ではなく、地域との関係性を築く戦略的資源として捉える</li> <li>・地域の魅力を高め、戻りたい・関わりたいと思えるまちづくりが重要</li> <li>・「未来人」の視点（フューチャー・デザイン）を取り入れ、将来世代に感謝される社会を構想する</li> </ul>
所 感 等	<p>【阿部 基】</p> <p>移住定住に関する調査研究で以前長野県を視察した経験があり、長野県では地域おこし協力隊を卒業した多くの方々が定住されていた。今回の■■■■講師も長野県出身であり、ヒントがあればと考えた。</p> <p>経済が安定している時ほど東京一極集中が進むとの分析であり、それを打破するためには地域のPRが重要である。PR費を多く掛けなくとも手法はあり、既に効果を表している自治体の例もあった。</p> <p>定住人口を増やすためには、観光などから始まる交流人口よりも、イベントなどで地域と多様に関わる関係人口を増やすことで定住に結び付ける手段があることを学んだ。</p> <p>柏崎市も地域おこし協力隊やふるさと納税、ファンクラブなど、積極的に取り組んではいるが、成果が乏しく、他の自治体から学ぶべき点は多いと感じた。</p> <p>高齢化が進む長岡市山古志地区のオンラインでつながる山古志住民会議の事例も紹介されたが、心と心のつながりに結び付くのか、課題はあると感じた。</p> <p>新潟県が掲げる「住んでよし、訪れてよし」に結び付けるには実際に訪れてもらい会うことも重要と考える。また、参加型のイベントの実施なども有効ではないかと捉えているが、更なる調査研究が必要と考える。</p> <p>【春川 敏浩】</p> <p>ひと頃のように、移住により人口構成に寄与していた時代は少々過去の話になったのかという錯覚にも陥った研修でもあった。現在は、テレワーク・二地</p>

域居住・観光・学び・仕事など、滞在や関わりを基盤とする、多様な関係人口を受け入れるまちづくりに視点が変わっているとしている。

石破政権で、「地方創生 2.0」の実現に向けた取組として、「関係人口」に着目し、住所地以外の地域に継続的に関わる方々を登録できる「ふるさと住民登録制度」の創設に向けて検討中としている。

街づくりのキーワードは、関係性を重要視し、定住者も関係人口を保ち、つながりを基盤に地域を支える。先進的な事例として、陸前高田市では、I ターン者をどれだけ呼んでもダメではないか。住民の気持ちが離れていく今日、地域を変えないといけない、そこでUターンの支援に力を入れた結果、地域に与えるポジティブな効果があることに実感したとしている。山古志では、オンラインでつながる住民会議を創設し関係人口を増やす取組をし、デジタル村民が約 1,000 人を超えたそうである。

まちづくりに求められる視点は、行政・民間・地域住民・外部人材が共同して価値をつくることが重要ではないかと学んだ。

#### 【柄沢 均】

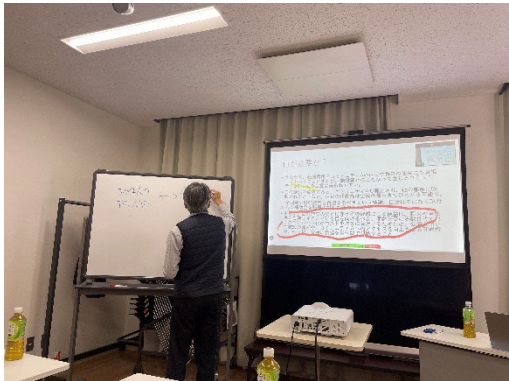
「移動」を単なる交通手段ではなく、地域の価値創造や関係性構築の起点として捉える視点が強調されていた。また、国土計画の変遷を見ると、「地方定住」から「I J U（移住）ターン」、さらに「関係人口」へと政策の焦点が移り変わってきた。背景には、人口減少や東京一極集中といった構造的課題があり、「地方農村に定住すること」から「都市から地方に移住すること」への目的の変化がある。

税金の再分配先として、I ターン政策はどこまでやるべきなのだろうか？陸前高田市では「これからは、地元の好きな地域、戻りたいと思える人がいる地域に、プラスαでI ターン者が来るのは大歓迎！という順番に変えないといけない」と考え方をシフトしてきている。他地域で就学後に U ターンした層などは、地域活動や社会活動への積極的参加傾向が強く、地域社会のハブになる傾向も明らかになっている、という調査結果がある。セミナーでは「地域内よそ者（地元出身＋域外経験を持ち帰ったハイブリッド人材）」と表現をしていた。大変参考になる事例であった。柏崎市の移住政策にも取り入れられる視点である。

矢巾町での「矢巾町水道サポーター」では住民参加型のフューチャー・デザインに取り組み、「将来世代」の視点を取り入れたワークショップから、町民自らが水道料金の値上げを選択している。この取り組みも参考になる事例である。柏崎市では柏崎ファンクラブが存在している。活動の一環としてフューチャー・デザインに取り組む方法もあるのではと考える。

# 出張報告

報告日 令和7年11月17日

会 派 名	柏崎の風
報告者氏名	阿部 基・春川 敏浩・柄沢 均
種 別	<input type="checkbox"/> 調査研究（ <input type="checkbox"/> 行政視察） <input checked="" type="checkbox"/> 研修会 <input type="checkbox"/> 要請・陳情 <input type="checkbox"/> 各種会議
用 務	地方議会議員セミナー
日 時	令和7年11月12日 ~ 令和7年11月12日
場 所 （会場）	I K E ・ B i z としま産業振興プラザ（東京都豊島区西池袋2-37-4）
概 要	<p>株式会社 廣瀬行政研究所 地方議会議員セミナー 「人口減少化のまちづくり」</p>  <p>テーマ1 コンパクトシティ</p> <p>○全体像：人口減少下の都市課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少・高齢化により生活サービス維持が困難化</li> <li>・公共交通や商業施設の縮小、地域経済の停滞</li> <li>・空き家・空地の増加による防災・景観・衛生上の問題</li> <li>・財政負担の増大（社会保障費・インフラ維持費）</li> </ul> <p>○都市政策の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクト・プラス・ネットワーク</li> <li>・居住や都市機能を集約し、公共交通で結ぶ多極型都市構造</li> <li>・医療・福祉・商業サービスの維持、行政コスト削減、地価維持</li> <li>・立地適正化計画</li> <li>・居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定し、人口集積を誘導</li> <li>・規制とインセンティブを組み合わせる都市の縮退をコントロール</li> </ul> <p>テーマ2 空き家問題</p> <p>○空き家問題の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家総数は20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）</li> <li>・「居住目的のない空き家」が約349万個、うち7割以上が木造一戸建て</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者の約５５％が相続による取得、６割超が６５歳以上の高齢者世帯</li> <li>・約３割の所有者は「空き家のままにしておく」と回答</li> <li>・売却・賃貸意向は２割超だが、実際の行動は伴わないケースが多い</li> </ul> <p>○空き家対策の制度と施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法（２０１５施行）</li> <li>・管理不全空き家への指導・勧告、特定空き家への命令・代執行</li> <li>・固定資産税特例の解除、所有者情報の把握強化</li> <li>・国・自治体の支援策</li> <li>・空き家バンク、リフォーム・除却補助、専門家相談体制</li> <li>・相続放棄や所有者不明空き家への財産管理人制度</li> <li>・改正の方向性</li> <li>・活用拡大（用途変更、活用促進区域）</li> <li>・管理の確保（所有者責務強化、管理人制度）</li> <li>・特定空き家の除却円滑化（緊急代執行、費用徴収簡素化）</li> <li>・公共施設の統廃合と合意形成</li> <li>・人口減少下では公共施設維持コストが便益を上回るケースが増加</li> <li>・統合による税負担軽減とアクセスコスト増加のバランスが課題</li> <li>・コミュニティ間で費用を分担（補助や公債活用）することで合意形成を促進</li> <li>・将来世代も含めた負担分散の仕組みが必要</li> </ul>
所 感 等	<p>【阿部 基】</p> <p>柏崎市は人口減少、少子高齢化に歯止めはかからず、中山間地域においては、過疎化が進む一方である。新たに柏崎市は町内の統合を支援する考えを示した。立地適正化計画によりコンパクトシティの計画もあるものの課題が多くあり、公共施設維持管理費の減少に結び付いていない。しっかりとした旗振りと支援が重要と考える。セミナーにおいても人口減少により医療、福祉、商業等、生活を支える機能が低下する、コンパクト化により生活利便性の維持、向上に結び付けられる、としている。また、インフラの老朽化への対応は急務とされている。これらのことから、予算補助等の誘導区域内に適応されるインセンティブにより緩やかにコントロールする仕組みについて学んだ。人口減少下のまちづくりは急務であるものの、課題は多くあり、一筋縄ではいかぬ問題と捉えている。</p> <p>柏崎市における空き家は今後、増加すると考えられる。既に行政代執行も行われているが、空き家は個人の財産であり、行政が踏み込むには課題があると考えている。状態の悪い空き家に対して、対処療法的に強い介入を行うのではなく、その前の段階、居住目的のない空き家が発生する段階、管理状態が悪い空き家となる前の段階からの幅の広い介入を行う必要性や相続人を把握しやすい環境、固定資産税負担軽減、空き家状態を確認するための電気使用情報などが有効であり、様々な関係機関との連携も重要であることを学んだ。</p> <p>能登半島の震災復興が進まない理由に空き家があることも現地視察で学んでいる。また、管理不全空き家は景観も悪くなるため、観光や移住にも悪い影</p>

響を及ぼすと考える。あくまでも個人財産であるが、特定空き家にしない取組を支援する方法を更に研究する。

【春川 敏浩】

人口減少化の今日、いかにまちづくりを形成するかが大きな課題であるとしている。各自治体での立地適正化計画は、人口減少・高齢化の中で、コンパクトで持続可能な街づくりを進めるために策定したが課題と問題点がある。

全国的に、中心市街地への集約が進まない。郊外地域の切り捨ての懸念や財政支援の在り方、住民との合意形成に至るまでの協議が必要とされる。

結論的には、人口減少社会における持続可能な都市構造の再構築を目指すものだが、人と機能をどう誘導するか、あるいは、どこを締めるかという実効性のある運用が難しいとされている。本市においても絵に描いたモチにならないように、一定期間経過した後には検証が必要と感じた。

空き家にしておく理由と利活用の課題は、物置として必要のほか、利活用を図ろうとしても更地にしても使い道がない。住宅の質の低さ、買い手や借り手の少なさ。解体費用をかけたくないと言った理由が混在していることは十分理解できるが、この先いかに課題解決に専念していくかが自治体としては至難の業であると感じた。

【柄沢 均】

人口減少下のまちづくりはコンパクトシティ化と空き家対策が両輪である。

都市の持続可能性を確保するためには、単なる施設の維持ではなく、居住・機能の集約による「密度の経済」の発揮が不可欠であると認識した。コンパクト・プラス・ネットワーク効果は生活サービスの維持、集積の経済（生産性の向上）、行政コストの縮減と地価の維持・上昇などが考えられる。柏崎市においても立地適正化計画によるコンパクト・プラス・ネットワークは必須であり今後進められていく計画ではあるが、同時に非常に困難なものであるとも予想される。仮に移動に合意できても転居先が都会になってしまうおそれもある。移転費用の負担や税負担の軽減、将来世代から税負担なども考え、市民が納得できる説明ができるような取組が必要である。

空き家の総数は、この20年で約1.5倍に増加している。相続や高齢化による所有者不在が深刻化しており、管理不全が地域の安全・景観・資産価値に悪影響を及ぼす現状が浮き彫りとなっている。柏崎市においても、中心市街地や郊外住宅団地での空き家利活用を促進し、立地適正化計画による居住誘導区域の明確化と、空き家バンク・除却支援の強化が今以上に必要である。また、世界的に見ても低いとされている「セカンドハウス」としての活用は大いに参考となる事例である。改正空き家特措法により自治体の幅広い介入が可能となった一方、費用負担やマンパワー不足は深刻な問題であり、国からの支援がセットであるべきと考える。

# 出張報告

報告日 令和7年11月17日

会 派 名	柏崎の風
報告者氏名	春川 敏浩・柄沢 均
種 別	<input type="checkbox"/> 調査研究（ <input type="checkbox"/> 行政視察） <input checked="" type="checkbox"/> 研修会 <input type="checkbox"/> 要請・陳情 <input type="checkbox"/> 各種会議
用 務	地方議会議員セミナー
日 時	令和7年11月12日 ~ 令和7年11月12日
場 所 （会場）	I K E ・ B i z としま産業振興プラザ（東京都豊島区西池袋2-37-4）
概 要	<p>株式会社 廣瀬行政研究所 地方議会議員セミナー 「空き家・空き地対策の現在地」</p> <p>1. 現状と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全国の空き家は 約850万戸（平成30年時点）で今後も増加見込み</li> <li>・団塊世代の持ち家が高齢化に伴い空き家化するすう勢</li> <li>・管理不全状態になると 倒壊・火災・犯罪拠点化など外部不経済を発生</li> <li>・空き地も急増（世帯保有空き地面積は2008→2018で2倍以上） 雑草繁茂・害虫発生・投棄など地域環境悪化を招く</li> </ul> <p>2. 法制度の変遷と改正ポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法（2014制定、2023改正）</li> <li>・特定空き家等への除却に加え、管理不全空き家への指導・勧告が可能に</li> <li>・勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例が解除</li> <li>・「空き家等活用促進区域」設定制度を創設</li> <li>・「空き家等管理活用支援法人」制度を創設</li> <li>・民法・不動産登記法改正</li> <li>・相続登記義務化（2024年施行）</li> <li>・財産管理制度を拡充（所有者不明土地・管理不全土地建物管理制度）</li> <li>・相続土地国庫帰属制度の開始</li> <li>・土地基本方針（2024閣議決定）</li> <li>・「サステナブルな土地利用・管理」へ転換</li> <li>・グリーンインフラ、防災まちづくり、DX活用を推進</li> </ul> <p>3. 空き家・空き地の活用事例</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク：移住・定住促進、観光拠点整備、子育て支援施設などに活用</li> <li>・広域連携型バンク：秩父地域など複数自治体と宅建業者が連携</li> <li>・面的活用：リノベーションでエリア全体の価値向上（地域価値共創プラットフォーム）</li> <li>・空き地活用：農園・菜園、緑地、広場、防災空間などへ転換、ランドバンク事業も拡大</li> </ul> <p>4. 体制整備と専門家連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体の人員不足が課題、宅建業者や司法書士等との連携が不可欠</li> <li>・尼崎市の例：ワンストップ窓口、自治会・福祉団体・不動産団体との協働</li> <li>・全国宅建業者協会・全日本不動産協会：空き家相談窓口を全国展開</li> </ul> <p>5. 今後の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・早期アプローチ：相続登記促進、住まいの終活支援、住教育の普及</li> <li>・有効活用支援：促進区域設定、財産管理制度活用、空き家バンク強化</li> <li>・実効性ある体制：専門部署設置、広域連携、他自治体の知見共有</li> <li>・積み残し課題：成年後見人未選任の所有者対応、多数共有空き家の処分手続、大規模空き家（旅館・工場・マンション）への対応、自治体職員・予算の不足</li> </ul>
所 感 等	<p>【春川 敏浩】</p> <p>三菱UFJリサーチ&amp;コンサルティングが調査研究した資料に基づき研修したが、空き家法に基づく空き家対策の取組状況において、本年10月20日時点で78市町村（41都道府県）が132法人を指定し、新潟県では本市の特定営利活動法人a i s aと三条市のみであった。各自治体で、指定団体を如何に活用し空き家対策に取り組むかである。山口県山陽野田市では、「空き家等跡地活用事業費補助金」上限200万円や「空き家流通促進プラットフォーム」による物件の流通ツールを市独自に活用していた事例もある。管理不全空き家等に該当する空き家等は、緊急対応が求められる特定空き家等と比較すると対象数が多いため、調査委や判定、認定後の措置に係る人員不足で対応しきれない市区町村が多数存在すると指摘している。民法の改正により財産管理制度の見直しにより管理不全の土地、建物も制度を利用して利用できるようになった。</p> <p>地域再生の実践に向け、空き家・空き地は積極的に流通・活用する。空き家バンクの活用における成果の確認も必要だが成果のでないバンクは、目的と手段の再考の時期とも指摘している。</p> <p>本市における事例として、空き家と隣接し畑がある場合は切り離しての販売となるが、この点は、農地法の括りもあるが地権者は家屋と同時売買を望むので、何か打つ手はないかと質問したが、現在の農地法ではクリアできないのが現実であるとしているがこの問題を解決しないと、当該地への対策にはつながらない課題でもある。</p>



【柄沢 均】

空き家・空き地問題が単なる個人資産の管理課題にとどまらず、地域全体の安全・景観・福祉・経済に直結する構造的課題である。特に、改正空家法や財産管理制度の拡充により、市町村が活用できる法的手段が増えた一方で、人的・財政的リソースの制約や専門家との連携体制の未整備が、実効性の確保を難しくしている現状が浮き彫りとなっている。

柏崎市においても、中心市街地や郊外住宅団地における空き家の利活用を通じた地域再生が急務である。空家等活用促進区域の設定や、空き家バンクの戦略的運用、支援法人との連携体制の構築など、制度を活かした地域特性に即したアプローチが求められる。今後は、空き家を「地域資源」と捉え、移住・定住、子育て支援、観光振興といった他施策と連動させながら、面的なまちづくりを進める必要があると強く感じた。住まいの就活支援の促進、住教育の普及も有効である。空き地活用に関しては、ランドバンク事業による土地の整除は柏崎市においてもチャレンジすることができる。また、相続土地国庫帰属制度など国の制度も広く周知が必要である。同時に国からの空き家・空き地に関する財政支援が進むよう働きかけが必要である。