

地域再生調査特別委員会報告書

地域再生調査特別委員会の調査・検討結果について報告する。

本委員会は、地域再生に関する諸施策について調査・検討するため、令和5年12月19日に設置され、付議事件「地域再生に関する諸施策について」を受け、調査項目を以下のとおりとした。

地域再生に関する諸課題のうち、県内及び県外からの移住・定住を後押しする観点から

- 1 空き家・空き店舗等の再生の取組について
- 2 住宅団地の再生の取組について

以上の項目について、県関係部局から県施策の概要及び県内の現状を聴取するとともに、参考人として招致した公益財団法人東北活性化研究センター調査研究部主任研究員加藤雄一郎氏、一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会理事長井上幸一氏及び公益社団法人全国不動産協会宮城県本部本部長佐藤昌市氏から意見を聴取し、さらに、まるもりホステル、丸森町、栗原市六日町通り商店街及び栗原市の取組について調査を実施したほか、他県の先進事例を参考にするため、北海道函館市、同厚沢部町及び同栗山町の取組などについて調査を行った。

その概要は、次のとおりである。

1 現状と課題

(1) 地域コミュニティに関する現状と対策

イ 現状について

本県の人口は、2003年の約237万人（推計）をピークに減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（2023年12月推計）」によると、2050年には約183万人、高齢化率は39.4%になると見込まれるなど、少子高齢化・人口減少が加速度的に進んでいる状況にある。

日本全体でみられる人口減少傾向、首都圏や大都市への人口流入、地方からの人口流出をはじめ、産業振興や雇用拡大、医療や地域交通の確保、教育環境の整備及び空き家・空き店舗の増加による地域の疲弊化は、本県においても課題となっている。

ロ 対策について

県内において、地域のコミュニティを維持し、その活性化を図るためには、首都圏等からの移住希望者等、担い手の確保を更に推進する方法が考えられ、移住に際しては就業が重視される傾向が強まっていることから、本県では首都圏等の移住希望者に対し、就業先等の情報提供の充実を図るため、平成30年度にみやぎ移住サポートセンターを東京都内に開設し、生活や仕事の相談に細やかに応じる体制の整備等に取り組んでいる。

また、市町村振興総合補助金に移住・定住・交流推進支援事業をメニュー化し、市町村等が行う移住・定住推進事業や、県外からの移住者向けの空き家再生事業に要する経費に対して補助を行い後押しするなど、市町村との連携に努めている。

(2) 空き家・空き店舗の現状と対策

イ 現状について

県内において空き家は増加傾向となっており、総務省の住宅・土地統計調査によれば、平成 30 年時点で約 13 万戸、令和 5 年時点で 14 万戸と過去最高となっている。

さらに、地域の賑わいの核となる商店等の店舗においても、後継者難等の問題から空き家と同様の問題を抱えている。県が令和 2 年度に実施した商店街実態調査では、県内の商店街において約 8 %が空き店舗となっていることから、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退が懸念されている。

ロ 対策について

空き家対策については「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家等対策特別措置法」という。)が平成 27 年 5 月に全面施行され、各市町村が主体となり、空き家等対策に取り組んでいるほか、移住・定住促進の受け皿として、空き家バンクにより空き家の流動化を図っている。適切な管理が行われていない空き家対策として、本県では宮城県住生活基本計画の中で、空き家の利活用や抑制を推進することとしている。令和 6 年 2 月 8 日現在、県内市町村における空家等対策計画の策定状況は、策定済みが 18 市町村、令和 5 年度内の策定予定が 3 市町となっているが、4 割の市町が未策定となっている。

また、空き店舗対策については、本県では次世代型商店街形成支援事業や商店街 N E X T リーダー創出事業により、空き店舗の有効活用や商店街の活性化に取り組んでいる。

2 参考人からの意見聴取

(1) 公益財団法人東北活性化研究センター調査研究部主任研究員 加藤 雄一郎氏

加藤氏は、空き家の現状について、次のように述べた。

同センターでは、令和５年度に空き家をテーマとして調査研究を行い、令和６年４月に最終レポートを発表している。空き家増加と空き家率上昇は全国的な問題であり、空き家率は西日本が上位を占めるが、東北地方も２０４３年には西日本と同等になると予測している。同センターによる予測では、空き家率は全国平均で２０１８年の７．９％から、２０４３年には５．７ポイント上昇し１３．６％となることが見込まれる一方、東北地方の平均では７．９％から６．４ポイント上昇し１４．３％となることが見込まれ、２０４３年時点の空き家率の上昇ポイントに着目すると、県内の複数の市町が全国ワースト１００位以内に入る見込みである。

また、加藤氏は、現状を踏まえた今後の空き家対策の方向性について、次のように述べた。

同センターでは、地域活性化・地域づくりや移住等の視点を基に、全国の空き家活用先進事例を調査している。空き家の過去の状況、未来における用途を踏まえた活用のほか、空き家対策に関わる人の拡大及び地域への展開で、これまでの利用形態を踏まえた今後の利用などの、ストーリー性を持った活用がなされている。東北地方で空き家の活用を促進し、地域を活性化する方策として、①空き家等所有者・購入希望者への的確な情報提供、②民間と連携した空き家等の活用に関わるプレーヤーの増加、③東北らしい物語性の再発見、④地域の既存事業等との連携並びに⑤空き家等の魅力の周知及び質の向上が重要である。

（２）一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会理事長 井上 幸一氏

井上氏は、空き家の活用について次のように述べた。

空き家の活用の事例については、佐賀県有田町では、国と同町が１億円ずつ拠出し、企業版ふるさと納税も併せて基金を造成し、商工会議所が中心となって空き家の賃貸の調整や買取りを始めており、空き家の貸出しや買取り希望者が増加している。また、伝統的建造物群保存地区という美しい街並みの特性を活

かし空き家の活用も図っている。

空き家の管理の現状については、市町村が主体となって管理に関する指導や特定空家の認定、行政代執行などが可能となっているが、負担が重く、結果的に空き家が減少していない。特定空家の解体は9年間で全国で350件に留まっている。空き家バンクに掲載されている空き家については人口減少等の要因もあり、売却困難なものもある。地方自治体もマンパワー不足となっていることから、空家等管理活用支援法人や、所有者不明土地利用円滑化推進法人の認定・活用も重要である。この2種類の法人については宮城県ではまだ認定がない。地域の高齢化も進んでいるため、今後は国が取り組もうとしている二地域居住支援法人の設立促進と空き家の活用が方策として勧められる。

また、令和6年4月1日から相続登記の義務化も始まっており、県民への周知が必要である。空き家は減少していないことから、官民連携で取り組んでいくことが必要である。

(3) 公益社団法人全国不動産協会宮城県本部本部長 佐藤 昌市氏

佐藤氏は、県内の空き家の現状について、次のように述べた。

仙台圏域と比較し、登米や栗原圏域では、農地付き空き家が課題になっており、また農家の後継者不足もあり空き家の買い手が限定される。農地付き空き家は農地法による農業委員会の許可が必要であり、手続が煩雑であることから空き家問題の課題解決の支障となっているのが現状である。

また、利用予定のないその他の空き家の増加も深刻な状況である。県内の空き家は13万500戸、全世帯の12%となっている。この他、東日本大震災後、沿岸部の気仙沼市や南三陸町では土地区画整理がなされたが空き地が目立っており、協会としても買い手がつくよう取り組んでいる。

県内の事例として、美里町が空き家のデータ化に関する事業を令和6年度当初予算に計上しているが、

基礎自治体における同様の事例や、空き家広報に関して、支援が必要であると考え。利府町では空き家をリフォームして入居するニーズもあり、空き家の活用として有効と考えられる。仙台市内における昭和 40 年代に建設された住宅団地について、建物解体ではなくリフォームを行えば、解体時の CO₂ の抑制にもつながると考えられる。補助金の充実など、国においても住宅のリフォームに関する抜本的な政策の見直しが重要である。

今後の空き家発生の見通しについては、株式会社野村総合研究所の試算によると 2033 年には空き家が全国で 2167 万戸になり、空き家率が 30.4%になる。少子化、子供世代の東京などへの就職集中及び移住により、地方の空き家の増加はますます進み、相続放棄された空き家が地方自治体の公金で解体される事例が発生する。

なお、日本では終戦直後に住宅が約 420 万戸不足している状況を受け、新築が奨励されてきた背景があり、昭和 27 年 6 月に宅地建物取引業法が公布され、宅地建物取引業者の報酬は 3 %と定められたが、その後政策の切替えがなく、業界として懸念している。新築物件と中古物件の仲介に係る報酬は同額であるところ、中古物件については家財処分等の作業が発生していることから、物件や業務内容に見合った報酬改善が必要である。

3 県内調査

(1) まるもりホステル（伊具郡丸森町）

まるもりホステルからは、次のとおり説明を受けた。

同施設は築 120 年の古民家を改修し宿泊施設とし、1 日 1 組限定、1 棟貸しの素泊まりで提供してい

る。令和5年度は1年間で600組の利用となっている。利用者の属性としては仙南圏域、仙台市をはじめとする県内のほか関東圏が多く、また海外もあった。本調査時点の利用料金は1人当たり約6,000円から8,000円である。建物所有者からは、月1万円で10年間の賃貸借契約を締結している。建物の改修には多額の費用を要したことから、浄化槽設置には町役場からの補助金のほか、上水道工事についてはクラウドファンディングで資金調達を行った。施設の広報については主にSNSや旅行サイトを利用しており、筆甫地区の地域活性化や交流人口の増加に寄与している。

施設開設に係る課題について、宿泊施設を運営するに当たり簡易宿泊の許可取得が必要であるが、浄化槽設置が必要であることについて情報がなかったほか、施設の所有者の確認についても調整を要した。

空き家が多い筆甫地区に関しては、空き家内の家財の存在が支障となっており、移住促進のため、家財処分に係る費用助成制度の充実が必要である。

また、移住に当たってはすぐにでも居住可能な空き家が必要であり、町が空き家を買取り、町内の工事業者と連携して対策を進める等の方策について要望したい。

(2) 丸森町

丸森町からは、次のとおり説明を受けた。

イ 空き家に関する施策について

町では、人口減少対策として町への移住・定住に注力しており、空き家の利活用に関する主な事業として、空き家バンクの運営、空き家利活用促進事業に取り組んでいる。移住・定住の推進に当たり、まるもり移住・定住サポートセンター「じゅーぴたっ」を設置し、移住・定住に関する相談事業や空き家バンク運営について特定非営利活動法人に委託している。同センターは、移住コーディネーター2人及び地域お

こし協力隊1人の計3人からなる体制で運営している。令和5年度において、空き家に関する相談件数は、所有者からが164件、希望者からが152件となっており、空き家のマッチング数は25件と、過去8年間では最高となっており、フェイスブックやインスタグラムも活用し、紹介可能な物件の情報発信に努めている。

また、空き家利活用促進支援事業補助金制度を実施しており、空き家の利活用促進と活用不能な空き家の解体による土地流通を図っている。同事業の令和5年度交付実績は、空き家再生支援事業が4件で120万4千円、家財道具処分・清掃支援事業が3件で39万6千円となっている。

なお、令和5年度に空き家の実態調査を実施しており、調査件数431件に対し、特定空家となる可能性のある物件が66件、また特定空家に近い物件が17件となっている。

ロ 空き家活用の課題について

町内には移住希望者に速やかに提供できるような居住可能な空き家が少ないことから、町が空き家を改修し移住者を呼び込む事業を検討している。空き家を求める相談者は所有すること自体のハードルが高く、マッチングの結果として賃貸が多くなっている。

取組の参考として高知県高岡郡梶原町の例があり、同町では町が空き家を借り受け、改修し、移住者に貸し出す事業を実施し、5年間で200人を超える実績を挙げている。

町では、相続登記が済んでいない空き家が多い現状や、対処の仕方がわからない所有者向けに、相談会を実施する予定である。町内ではまだ空き家に関する理解が薄いことから、国や県に対して普及啓発や制度周知の協力などについて要望したい。

（３）六日町通り商店街（栗原市）

栗原市地域おこし協力隊からは、次のとおり説明を受けた。

昭和 49 年の六日町通り商店会の設立が商店街の始まりとなっており、細倉鉱山の発展に伴い、街も賑わったが、昭和 62 年の鉱山閉山や、くりはら田園鉄道の廃線に伴い、衰退の一途をたどった。

その後、平成 27 年に移住者が空き店舗を利用したカフェ「かいめんこや」を開店し、商店街活性化の端緒となった。平成 28 年には地域おこし協力隊が着任し、空き店舗活用に向けての調査を実施し、家賃の相談等の個別説明など丁寧な対応に取り組んだ。その成果として、平成 27 年度から令和 5 年度までに、商店街の空き店舗に 21 店舗が新たに開店した。21 店舗は全て賃貸で、そのうち 6 店舗が市の空き店舗活用事業を活用している。

また、商店街のコミュニティーづくりにも取り組んでおり、商店街の交流会開催や、商店街の下部組織である未来事業部が販促活動やイベントの企画を行い、地域活性化に寄与している。くりこま夜市とのタイアップ企画も実施しているほか、既存の商店主と新規店舗との関係も良好である。

商店街の集客不足が課題となっており、SNS や紙媒体による広報に注力しているが、国や県に対して情報発信への協力・強化を要望したい。

（４）栗原市

栗原市からは、次のとおり説明を受けた。

イ 空き店舗に関する施策について

栗原市では、市内に新たに開業する小規模事業者に対して、改修・設備費用や賃借料の一部を補助する栗原市ビジネスチャレンジサポート事業を令和 2 年度から実施しており、市内の小売店や飲食店等の初期

投資の支援を行っている。事業には改修・設備導入費用、店舗等賃借料、研修参加費の補助の3種類がある。改修・設備導入費用補助は補助対象経費の2分の1以内の額で上限50万円であり、開業年度が対象である。店舗等賃借料の補助割合は同率で、1か月当たりの限度額が4万円である。これらの実績は制度開始以来35件となっており、改修・設備導入費用補助は上限まで利用される方が多い。

また、利用の要件として商工会の会員又は会員となる見込みが確実であることが設定されており、商工会が新規開業者の経営指導のサポートを実施している。市内に住所がない場合も栗原市内での新規開業者は対象としており、六日町通り商店街でも事例がある。

ロ 空き家に関する施策について

栗原市では、今後増加が予想される空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和5年度から5年にわたる第2次栗原市空家等対策計画を策定している。SDGsとの関連から住み続けられるまちづくりを目指し、空き家の適正管理や特定空家等の認定・措置、利活用推進等の5項目の基本方針の下、計画に関する市民への周知や、市内の空家等の調査等を行っている。同計画の概要版によると、令和4年7月末現在で市内に1634戸の空き家が確認されている。

4 県外調査

(1) 函館市（北海道）

函館市からは、次のとおり説明を受けた。

イ 概況について

函館市は1859年に日本最初の国際貿易港として、横浜や長崎とともに開港し、漁業、造船業及び水産

加工業を主要産業として発展して来た。市は、平成元年の青函トンネル開通により国際観光都市を標榜し、観光産業を重点施策と位置付けている。異国情緒あふれる街並みや函館山からの夜景等が観光拠点となっており、平成 28 年 3 月の北海道新幹線の新函館北斗駅への延伸に伴い、宮城県をはじめ東北地方との交流も活発化している。

一方で、昭和 52 年の約 32 万人をピークに人口は年々減少し、現在は約 24 万人となっている。人口減少数は道内自治体でワースト 1 位の状況である。同市では、令和 5 年度に人口減少対策本部を設置し、移住定住の促進、子供教育への支援及び仕事の創出等を重点方針とし、部局横断的に取り組むこととしている。

ロ 空き家・空き店舗対策事業について

函館市では、平成 25 年 9 月に「函館市空き家等の適切な管理に関する条例」を制定しており、人口減少が進んでおり空き家が増加することが予想されることから、一層対策に取り組んでいくこととしている。

空き家・空き店舗対策に関する予算措置状況としては、解体を目的として交付される空家等除却支援補助金、移住による活用を目的とした空家等改修支援補助金を設けており、除却支援補助金の令和 5 年度実績は 15 件で 450 万円であった。改修支援補助金については、令和 5 年度は実績がなかったが、令和 5 年度及び 6 年度に各 600 万円を予算計上している。

また、補助対象地区の民間賃貸住宅に入居する子育て世帯に対し、ヤングファミリー住まいりんぐ支援補助金制度を設け、空き家の活用も含め若年層の定住化を図っている。令和 5 年度の実績は 88 件、1281 万円となっており、賃貸のニーズが高い。

ハ 函館市西部地区再整備事業による地域活性化策について

函館市西部地区は、著名な観光スポットとなっている函館山から函館港や函館駅前を包含した地域であるが、産業構造の変化や人口の郊外への流出、少子高齢化等の要因により、令和6年4月末現在の人口は10,915人と、函館市全体人口の約4.6%に留まっている。同地区の高齢化率は45.2%と市内でも高水準であり、後継者不足も伴い、空き家や歴史的建造物の解体事例が発生した。

市では、これらの課題に対応するため、平成30年度から地区の再整備基本方針策定に向け、地区活性化や都市観光、コミュニティーづくり等に関する検討を行い、市民も交えた「西部まちぐらし創造会議」を立ち上げ、意見を取り入れながら、令和元年度に「函館市西部地区再整備事業基本方針」を策定している。

同方針では、将来にわたって持続可能な西部地区での暮らしと風景を構築し、多様な人々の移住などによる定住人口の回復、交流人口の底上げを定めている。また、空き家・空き地対策では、単に画一的な区画整理による方法ではなく、歴史に積み上げられた街並みを維持しながら、官民連携により進めることとしている。

市では、推進体制として、市役所内に函館市西部地区まちぐらしデザイン室を設置し、①既存ストック活性化プロジェクト、②共創のまちぐらし推進プロジェクト及び③町会（ちょうかい）活性化プロジェクトの3つのプロジェクトにより、ハード・ソフト両面からの取組を推進している。

①既存ストック活性化プロジェクトでは、空き地や空き家の他、狭小宅地、未接道敷地などの未利用・低活用不動産や、歴史的建造物の活用に向け、官民の出資によりまちづくり会社「株式会社はこだて西部まちづく R e e D e s i g n（リ・デザイン）」を設立し対応している。民有不動産の活用にも取り組ん

でおり、函館市登録建築物「旧大洋漁業函館営業所」（大正２年竣工）のリノベーションにより、令和５年５月にＴＯＰＰＡＮ株式会社のＤＸ事業拠点事業所が入居した。このほか、少子化により廃校となった地区の小・中学校跡地、道営住宅団地跡地等の公有不動産についても、地域活性化のため民間事業者の活用調査等に取り組んでいる。

②共創のまちぐらし推進プロジェクトでは、市民とともにまちづくりを進めるため、函館市西部地区振興協議会等の協力を得ながら取り組んでおり、年に複数回開催される「共創サロン」では、空き家・空き地の利活用について話し合いを行い、市民の理解を深めている。

③町会活性化プロジェクトでは、少子高齢化や地域活性化を目的とし、いわゆる町内会組織に相当する「町会」について、毎年モデル町会を設定し、町会事業での課題解決に向け外部人材も活用しながら地域活性化を図っている。

（２） a r e m o k o r e m o （アレモコレモ）（北海道函館市）

函館市西部地区では、空き家になっている伝統的建造物をリノベーションし活用する事例が増加している。「函館市元町末広町伝統的建造物群保存地区」内に立地している a r e m o k o r e m o （旧守屋住宅）は、明治４２年に建設された、１階が和風、２階が洋風の木造２階建ての建築物である。建築物の特長は、明治中期から昭和時代に多く建設された上下和洋折衷様式で、リノベーションを経て令和５年６月に複合商業施設としてオープンし活用されている。１階にビアバーや美容室等が入居している。

リノベーションに携わった建築業者 I o r i D e s i g n （イオリデザイン）の代表からは、施設は既存の部屋などを活用し区分されており、１階の三和土にはカウンターが設置されていて、カウンターのみ１～３万円台と安い賃料で貸し出すことも可能との説明を受けた。初期投資が安く抑えられる、地域活

性化に向けた空き家の利活用手法の参考事例である。

(3) 厚沢部町（北海道檜山郡）

厚沢部町からは、次のとおり説明を受けた。

イ 概況について

厚沢部町は北海道の南西部に位置し、函館市からは自動車です約 1 時間の距離にあり、主幹産業は農業である。メークインの発祥の地であるほか、アスパラガスの生産も盛んである。

町の人口は昭和 35 年には 10,651 人であったが、現在は約 3,300 人と 7 割減少、人口の増加や定着が課題となっており各種施策を講じている。子供の人数を問わない誕生祝い金 50 万円の支給、住宅建設への補助金交付、がん検診の無償化や農業者の機械導入費用の半額支給（最大 500 万円）等に取り組んでいる。

ロ 空き家対策について

町では、空き家に関する条例や計画の制定はなく、空き家対策として、平成 22 年度に町が第 3 セクターとして設立した「素敵な過疎づくり株式会社」に空き家調査業務を委託し、町内に空き家が 200 軒程度あることを確認している。その具体的な対策や利活用までは至っていなかったが、「素敵な過疎づくり株式会社」が空き家のプロモーションを行い、移住につながった事例もあった。持ち家建設に対する奨励金 100 万円は令和 6 年度から 200 万円に拡充したほか、これまで対象外であった中古物件にも対象を拡大し、予算を 860 万円計上している。

ハ 保育園留学及びワーケーションでの空き家活用について

町では、「素敵な過疎づくり株式会社」を中心に移住体験住宅を整備し、移住者の増加に向けて取り組んだが、観光目的での滞在が主であり、成果にはなかなかつながらなかった。一方で、平成31年4月に開園した町認定こども園「はぜる」（以下「はぜる」という。）に、首都圏から子供を通園させたいという希望があり、ベンチャー企業である株式会社キッチンハイクの協力を得て、令和3年11月より保育園児の一時預かり制度を活用した「保育園留学」事業の開始に向け、クラウドファンディングを活用している。また、国のデジタル田園都市国家構想交付金の採択も受け、令和4年度から3か年の事業実施となっている。さらに、企業版ふるさと納税を当事業に充当し、2か年の事業延長を見込む予定である。

この保育園留学では、株式会社キッチンハイクが窓口となり申込を受け付け、希望者は町内に6軒ある移住体験住宅又は民間の空き家に1～3週間滞在し、子供ははぜるに通園、その間保護者はワーケーション等で働くことが可能となっている。令和4年度に150組、令和5年度に131組の家族が利用しており、アンケートで「また利用したい」というリピート希望率は97%となっている。利用者の属性は、親世代では20代～40代が多く、9割近くが首都圏からの利用で、海外からの利用者もいる。課題としては、把握している空き家200軒についてすぐに使用できる状態ではなく、現状は入居可能な移住体験住宅等6軒で事業を行っており、新たに保育園留学のため「寮」と呼ばれる戸建て住宅を町の補助で株式会社キッチンハイクが整備する予定となっている。

町では事業の視点として①次の100年を創造する地域の家族と繋がりをつくる、②既存資源のシェアリングによるワーケーション促進・超長期的関係人口創出の2点を掲げている。単なる留学事業による滞在者の受入れのみならず、滞在者家族が安心して生活できるよう、オンライン診療の「キッズドクター」

を導入した。町には国民保険病院はあるが小児科がなく、小児科の場合、最短でも隣町への通院となるため、ビデオで診療を受け町内の薬局で薬を受け取る体制を構築した。

また、はぜるへ通園させている保護者の家事の負担を減らすため、町内の事業者と協力し「お迎えテイクアウト」事業を開始した。利用者は、お迎え時に園に設置されている冷蔵庫から惣菜等を受け取ることができる仕組みである。

町では子供中心、安心して子供が滞在、生活できる環境づくりを重視しており、移住・滞在者の増加、ひいてはその生活の充実や関係人口創出へ向け、空き家等の利活用も行いながら地域活性化に取り組み成果をあげている。

（４）厚沢部町認定こども園「はぜる」（北海道檜山郡厚沢部町）

はぜるは、町内３つの保育所を統合し、幼保連携型認定こども園として平成 31 年 4 月に開所した。

園の建物については、平成 29 年度サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）により建設されており、厚沢部町産木材が使用されている。内部構造は子供の目線に立った造りとなっており、遊び場にもできる広い廊下や、見守りのためガラス張りの職員室を配置するなどしている。敷地面積は約 6300 m²となっており、自然豊かな園庭で保育、教育がなされている。

園内には、保育園留学で滞在する子供への歓迎カードが掲げられ、英語を用いたコミュニケーションが可能なスタッフが、海外からの保育園留学滞在児に対応している。

また、障害児認定を受け通所できる子ども発達支援センターは隣町にあり距離が遠いことから、発達支援ルームも設置されており、療育を必要とする子供の受入れや、発達に関する相談の拠点となっている。ルームの利用は、はぜるに通園する子供に留まらず、小学生の受入れも行い対応している。保育園留学利

用者への受入れ体制の整備が関係人口の増加につながっている事例である。

(5) 栗山町（北海道夕張郡）

栗山町からは、次のとおり説明を受けた。

イ 概況について

栗山町は、北海道の中央部に位置し、新千歳空港からは自動車です約 1 時間の距離にある。町は仙台藩（現在の角田市）出身である泉麟太郎氏が明治 31 年に入植、開拓を行い発展したことから、昭和 53 年に角田市と姉妹都市締結を行った。隣町の夕張炭鉱と共に発展し、現在の基幹産業は農業や商業である。人口は 1963 年には約 2 万 4 千人であったが、現在は約 1 万人である。

ロ 空き家に関する施策について

町は平成 29 年 3 月に栗山町空家等対策計画を策定し、空き家の利活用を担当する若者定住推進課と、放置されて危険な状態の空き家の改善指導を行う建設課が連携し空き家対策に当たっている。空き家対策の 3 本柱として、①状態が悪い空き家の所有者への指導、②状態が良い空き家の活用、③所有者に対しての空き家適正管理の呼びかけを掲げている。また、空き家放置の予防策として、空き家のリフォーム補助金や空き家の管理代行サービスが可能な業者一覧表を所有者に送付している。

空き家の情報については、マッピングシステムを活用し、空き家の位置や件数、所有者と空き家の写真、所有者との対応履歴を保存する空き家データベースを構築し、若者定住推進課及び建設課が情報共有を図っている。

また、町は令和 3 年から令和 5 年 9 月までの期間、総務省の地域活性化起業人制度の活用を通して、空

き家活用株式会社（東京都）と連携協定を締結し、空き家所有者からの相談窓口「アキカツカウンター」を設置した。同制度の活用についてはその後窓口機能強化事業に切り替え、地域おこし協力隊による空き家所有者への調査を行うなど対策の強化を行い、令和3年11月時点で空き店舗を含む264軒の空き家を把握している。空き家の処分等については、解体費の助成や家財処分費の助成を行っている。

さらに、平成28年度に設置した空き家バンクに登録後利活用を行う場合は、令和元年に創設した空き家利活用促進制度により、家財処分費は10万円、リフォーム工事は20万円を上限とし、町内の事業者利用を条件として助成率50%の補助を設けており、移住者への中古住宅取得支援も行っている。

課題として、相続放棄された空き家対策を挙げており、また家財処分費は一般財源補助となっていることから、国や道からの町に対する補助を要望したい。

ハ 空き店舗に関する施策について

町の空き店舗対策としては、空き地・空き店舗活用支援事業補助金制度が主となっており、平成22年度から指定区域内に点在する空き地・空き店舗を活用する新規出店者に対し、その開業に要する経費の一部を支援している。大型スーパーの出店等による店舗の減少もあり、順次指定区域の拡大や補助対象経費の見直し等を行っている。空き店舗の取得や改修に関しては限度額150万円、空き地取得については限度額50万円、空き店舗解体に関しては限度額20万円で、いずれも2分の1以内の補助率である。実績として、平成23年度から令和6年度まで29件の新規出店の成果があった。

町では、老朽化に伴う空き店舗兼住宅等の増加について課題と捉えているが、店舗と住宅が混合している場合に該当する補助制度がない。

また、商店街の賑わいと新規創業支援として、令和2年度にチャレンジショップ事業も実施しており、

補助金だけでなく地域活性化の仕掛けづくりも重要である。

5 総括・提言

これらの調査結果を踏まえ、本委員会は、地域再生に関する諸施策のうち、「空き家・空き店舗等の再生の取組」及び「住宅団地の再生の取組」について総括し、次のとおり取りまとめた。

(1) 空き家・空き店舗再生のための提言

イ 空き家対策事業への支援

市町村が取り組む空き家取得支援・賃貸事業や、空き家情報のデータベース化並びに情報発信の取組について拡充を行うこと。

ロ 空き家のリノベーションの支援

(イ) 所有者や市町村が行う空き家の改修やリノベーションに対する、補助金・助成金や低利融資の提供の拡充の検討を行うこと。

(ロ) 空き家のリノベーションには専門知識が不可欠であることから、建築士や不動産関連の専門家の派遣等の取組について拡充すること。

ハ 商店街の活性化とインキュベーションスペース（技術革新施設）の提供

(イ) 若手起業家や地元の事業者が低コストで利用できる、空き店舗を活用したインキュベーションスペース提供について、市町村の取組支援等の拡充を行うこと。

(ロ) 空き店舗を活用した新しいビジネスのマーケットやイベント開催により、若手起業家などが地元住民と交流できる仕組みづくりを支援すること。

ニ 空き家を利用した地域コミュニティーの拠点づくり

地域活性化に向け、空き家を利用したコミュニティースペース創設の取組を支援すること。

(2) 住宅団地再生のための提言

イ 高齢化及び過疎化が進む団地の再開発

(イ) 高齢化が進んでいる地域における、公営住宅団地等の公有不動産について、函館市等の先進事例を参考とし、高齢化など地域の特性を踏まえたインフラ整備や地域活性化に向けた有益な活用等の取組について相談があった場合には、情報提供などにより支援すること。

(ロ) 若年層が住みやすい住宅への改修支援などについて相談があった場合には、情報提供などにより支援すること。

ロ 子育て世帯向け住宅の供給

保育関係施設の整備や、団地の一部を子育て世帯向けに再開発するための支援など、家族の定住促進や地域全体の活性化に向けた住宅供給の取組及び支援を行うこと。

ハ エコ住宅の推進

住宅団地再生の一環として、省エネ住宅、再生可能エネルギーを活用したエコ住宅やリフォームの手法を導入し、環境への配慮や、移住希望者に対して入居の選択肢のひとつとするなど、持続可能な地域づくりを促進すること。

(3) 移住・定住促進のための提言

イ 移住支援相談窓口や制度に関する広報の推進

(イ) 移住者向けの補助金や助成金制度のさらなる周知について取り組むこと。

(ロ) ワンストップ移住定住相談窓口についての更なる広報や、窓口における、移住希望者への空き家・空き店舗情報の提供体制について充実を図ること。

(ハ) 移住者から就職相談があった場合には、県内企業とも連携した情報提供など、就職支援の推進を図ること。

ロ 地域の魅力発信

(イ) 移住人口、関係人口の拡大及び地域活性化に向け、地域の観光資源や文化に関する情報発信及びその推進を図ること。

(ロ) 県内において取り組まれている移住体験ツアーの支援や情報発信の推進を図ること。

(4) 組織的・総合的な取組のための提言

イ 官民連携による地域再生プログラムの推進

空き家や空き店舗、住宅団地の再生には、地方自治体、民間企業、NPO及び住民の役割分担、連携が必要であることから、再生プロジェクトの立ち上げ支援や、地域の持続可能性ある支援を行うこと。

ロ 包括的な移住支援施策の推進

移住・定住希望者に対しての、住宅情報、就労支援情報や子育て支援情報の発信及び、地域社会への適応支援（地元コミュニティとの交流、文化活動等参加の機会提供）に一層取り組むとともに、基礎自治体の移住・定住推進施策についても、その特性を踏まえた支援を行うこと。

ハ 国の制度等の活用

(イ) 国が推進する「空き家等管理活用支援法人」及び「二地域居住支援法人」等の活用など、官民連携による実効性ある空き家対策及び移住・定住支援の取組を推進すること。

(ロ) 地域協力活動を行いながら移住・定住の推進や、地域活性化の役割を担う地域おこし協力隊の活用促進を図ること。

二 条例等法的基盤の充実

空き家等対策及び県内への移住・定住促進施策の一層の推進に向け、政策の一貫性と持続性の確保並びに、移住者や地元住民に対する信頼性の向上を意義とした県条例制定などについて、先進事例を参考としながら検討を行うとともに、共に重要な役割を担う市町村における対策計画策定に向けた支援を行うこと。

6 結び

本県における移住・定住を促進し、地域の活力を取り戻すためには、本委員会の調査項目だけではなく、環境、産業振興、雇用、医療、地域交通や教育等、様々な課題を解決して行かなければならないことは論をまたない。

そのような中であって、本委員会の調査項目とした、空き家・空き店舗や住宅団地の再生への取組は不可欠な要素である。特に、本件に係る法律、即ち地域再生法、まち・ひと・しごと創生法及び空家等対策特別措置法等においては、市町村（基礎自治体）が主体となって推進することが期待される枠組みとなっているが、これまでの調査結果のとおり、基礎自治体のみによる取組には限界がある事例も見られる。

これらの施策を総合的にかつ持続的に進めるためには、移住推進や空き家対策を包含した条例制定により取り組んでいる京都府や兵庫県等の先進事例に学び、県内の実情に即した施策推進体制の検討や、市町村における対策計画の策定支援を行い、一層の官民連携による組織的・効果的な取組が求められるものである。本委員会が先進地で調査した条例や計画等の事例については、本県の移住・定住促進等を制度的に支える重要な手段

として参考となり、地域社会全体が共に活力を高めるための道筋を明確にするものになると考える。

本委員会が調査項目とした観点からの地域再生を目指すには、地方自治体間の役割分担、移住者支援の多様化、地元住民との共生促進、空き家の再生支援及び地域経済の持続可能な発展など、多角的な視点が必要となるものである。また、地方自治体が制定する対策計画は、官民連携や移住者に対する包括的な支援体制の構築や、移住者や地元住民に対しての信頼性の高い支援の提供など、地域社会全体が一体となって活力を取り戻す基盤としての役割が期待されるものである。

本県と県内 35 市町村が一体となり、地域特性を活かした総合的な取組を進めることが、移住定住の促進、交流人口の増加、雇用の創出など、本県の持続可能で活力ある地域社会の実現に向けた一歩となることを信じ、これらの提言が今後の県の関係施策に十分反映されることを期待して、報告とする。

令和 6 年 11 月 20 日

宮城県議会地域再生調査特別委員長 松 本 由 男

宮城県議会議長 高 橋 伸 二 殿