

復 命 年 月 日	令和7年12月24日（水）		
出張年月日	自 令和7年11月19日（水） 至 令和7年11月20日（木）	2日間	宿泊 有
用 務 地	山口県山陽小野田市、津屋崎ブランチ（福岡県福津市）		
用 務	空き家対策調査特別委員会視察		
て ん 末 （ 資 料 添 付 ）	11月19日（水） ○山口県山陽小野田市（13時30分から15時00分） ・ 空き家対策の取組について （山口県山陽小野田市泊）		
	11月20日（木） ○津屋崎ブランチ（13時30分から15時00分） ・ 空き家対策の取組について		
	※詳しい視察内容及び空き家対策調査特別委員会各委員の所感については別紙のとおり		

空き家対策調査特別委員会報告書

梶山 太

【山陽小野田市】

空き家支援制度の「解体」「改修」「創業支援」「融資」については、生活安全課、商工労働課の2課が担当しており、今回の視察では、生活安全課が対応してくれた。国の動きにより様々な施策を展開しているのは伊万里市と同じである。また、周知用のパンフレットの委託先が同じ会社で、レイアウト等も似ており何となく親近感がわいた気がした。

印象に残った点は、空き家の現地調査等をシルバー人材センターとの協力で行っていることである。伊万里市も10年くらい前までは業者に委託をしていたようだが、今は市の職員が行っており、職員不足が叫ばれる現状や個人負担の軽減などを考えると一考の余地があると感じている。

2024年3月28日に締結された、山陽小野田市とシルバー人材センターの「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」内容をいかに記す。

この協定は、「空き家が管理不全な状態（倒壊、景観悪化、不審者侵入などのリスク）とならないよう、適正な管理を促進する」ことを目的としている。

この協定により、①建物の外観チェック、②敷地・外構の点検、③報告書の作成・送付、④除草・剪定などの作業も相談可能というサービスが受けられる。

ちなみに④の料金は 1 回あたり 3,000 円（税込） ということである。

【津屋崎空き家活用応援団】

一般的に空き家を管理、移住・定住の促進等については、行政が主体となっている。この点では伊万里市も同様である。これに対し、視察先の福津市では「津屋崎空き家活用応援団」という任意の団体が、空き家の再生や地域活性化を目指して取り組んでいる点が大きく違っており、現場を見ても感心する事例ばかりであった。以下に取り組み事例を紹介したい。

* 玉乃井旅館

築 120 年を経過している旧玉乃井旅館は営業終了後、個人による美術展、上映会、喫茶営業などで活用されてきた。しかし、応援団への相談をきっかけに本格的な利活用を検討している。その後、2022 年春、応援団が募った基金を用いて一期目の大規模改修を完了。現在は、1 階にクラフトビール醸造所がテナントとして営業している。建屋 2 階を本屋と貸しテナントにするため、現在も改装工事中である。2 階の大広間からのオーシャンビューのロケーションは素晴

らしく、訪れた一同感嘆の声がしきりであった。過去の「旅館」ではなく、今後の「まちの拠点」を目標としており、地域の人や来訪者が気軽に立ち寄れる場所の完工が望まれる。

* 糶屋

江戸時代から明治時代にかけて営業していた、歴史ある古民家の旧「糶屋」。津屋崎千軒の中心部に位置し、長らく空き家となっていた物件を応援団が借り受けて活用している。福津市の2度の大火にも耐えて存続していると聞き及んでいる。現在は、喫茶店営業を中心に毎週日曜日の「朝ごはん会」、月替わりのワークショップなどを開催しており、地域の人や2階の宿泊客が「まち家族」のように繋がる拠点となっている。

その他にも開発業者が購入していた土地を、空き家活用応援団が3000万円で買い戻し、現存する建物を活用し、レコード店やゲストハウスに改装している物件もあった。また、旧精米所を多層階のオープンスペースに改装し、家具店舗開店のため準備をしている物件もある。

津屋崎空き家活用応援団と福津市との包括連携協定も見逃せない大きなポイ

ントである。この締結により、団体は、空き家所有者の確定、利活用の意向調査等が円滑になり、仕事のスピードが早まったということである。今回の視察は、最終報告への道筋を導いてくれて、委員会にとって非常に効果が大いなものになったと感じている。また、担当者のけがにより、予定外でも快く視察を引き受けてくれた、津屋崎空き家活用応援団の山口 LLP に感謝したい。

※参考

LLP とは、2005 年 8 月 1 日に創設されている。有限責任事業組合(LLP/Limited Liability Partnership リミテッド・ライアビリティ・パートナーシップ) 制度のこと。企業同士のジョイント・ベンチャーや専門的な能力を持つ人材による共同事業を振興し、もって創業を促すために創設された制度。

LLP は、(1) 法人格を持たない組織であること、

(2) 構成員全員が有限責任であること、

(3) 柔軟な経営が可能であること、

(4) 構成員課税の適用を受けることをその特徴としています。

経済産業省資料より引用

【山口県山陽小野田市】

1. 山陽小野田市における空家の現状

山陽小野田市においても人口減少や高齢化の進行により空家が増加しており、特に老朽化が著しい空家については、倒壊の危険や衛生環境の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす事例が見られる。

こうした状況を踏まえ、同市では空家等対策計画に基づき、段階的かつ実効性のある 空家対策を推進している。

2. 特定空家に対する代執行について

山陽小野田市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家を特定空家に認定し、所有者に対して助言・指導、勧告、命令といった段階的な措置を講じている。

それでも、なお改善が図られない場合には、最終手段として行政代執行による除却を実施している。

視察では、代執行に至るまでの慎重な手続きや、所有者不明・相続未了といった課題への対応などの課題について説明を受けた。一方で、危険空家を除却することにより、地域住民の安全確保や不安解消につながるなど、代執行の果たす役割の大きさも改めて認識した。

3. 近隣住民空家等除却支援事業について

山陽小野田市の特徴的な取り組みとして、近隣住民空家等除却支援事業が挙げられる。

本事業は、所有者による除却が困難な空家について、近隣住民が主体となって除却を行う場合に、市が費用の一部を補助する制度である。

この制度により、特定空家に認定される前の段階で危険な空家の除却が進み、行政代執行に至るケースの抑制にもつながっている。また、近隣住民自らが住環境の改善に関わることで、地域の合意形成やコミュニティ意識の向上にも寄与している点が印象的であった。

一方で、所有者との権利関係の整理や、住民間の調整など、制度運用には丁寧な説明と行政の関与が不可欠であることも確認できた。

4. 視察を通じた所感

今回の視察を通じ、山陽小野田市の空家対策は、代執行という強い手法を適切に位置づけていること、住民参加型の除却支援制度を組み合わせ、予防的な対策を講じていることが大きな特徴であると感じた。空家問題は、所有者責任の原則を踏まえつつも、行政・地域住民が連携しなければ解決が困難な課題である。本市においても、代執行の制度整備だけでなく、近隣住民を巻き込んだ柔軟な支援策を検討することで、より実効性の高い空家対策につながるものと考えている。

今後は、山陽小野田市の先進的な事例を参考にしながら、本市の実情に即した空家対策の充実に向け、検討を進めていく必要があると感じた。

【津屋崎ランチ（津屋崎空き家活用応援団）】

1. 津屋崎地区における空家の現状

津屋崎地区は、かつて漁業や商業で栄えた地域であり、歴史的建築物や町割りが今も残されている。一方で、住民の高齢化や後継者不足により空家が増加し、放置された空家が地域の課題となっていた。

このような状況の中、行政主導ではなく、地域住民や民間団体が主体となって空家活用に取り組む仕組みとして誕生したのが「津屋崎空き家活用応援団」である。

2. 津屋崎空き家活用応援団の概要と仕組み

津屋崎空き家活用応援団は、空家の所有者、活用希望者、地域住民、専門家、行政が連携し、空家を地域資源として再生・活用することを目的とし

た団体である。

主な取り組みとしては、①空家の掘り起こしと所有者への働きかけ②活用希望者との マッチング③改修や活用に関する相談支援④空家を活用した店舗や交流拠点の創出

などが挙げられる。視察では、応援団が単なる仲介役にとどまらず、地域の将来像を 共有しながら、活用内容を丁寧に検討している点が特徴的であるとの説明を受けた。

3. 空家活用による地域活性化の成果

津屋崎空家活用応援団の取り組みにより、空家がカフェや工房、事務所、交流スペースなどとして再生され、地域内外から人が訪れる拠点が生まれている。これにより、空家の減少、歴史的町並みの保全、新たな雇用や交流の創出、地域コミュニティの再生といった効果が現れている。特に印象的であったのは、空家を「問題」として扱うのではなく、「可能性のある資源」として捉え直している点であり、住民主体の取り組みが地域に前向きな変化をもたらしていることであった。

4. 視察を通じた所感

今回の視察を通じ、津屋崎空家活用応援団の取り組みは、空家を除却ではなく活用するという明確な方針、地域住民と民間主体が中心となった持続可能な仕組みの好事例

であると感じた。

空家対策は、安全確保を目的とした除却施策と並行して、地域特性を生かした活用施策を進めることが重要である。本市においても、地域団体や民間事業者と連携し、空家を地域資源として生かす仕組みづくりを検討することで、まちの魅力向上と定住促進につながる可能性がある。

今後は、津屋崎の事例を参考にしながら、本市の実情に応じた空家活用のモデル構築に向け、研究・検討を進めていきたい。

空き家対策調査特別委員会 行政視察 所感

児玉

～空き家対策の取組について～

◆令和7年11月19日

山口県山陽小野田市 山陽小野田市議会

・山陽小野田市の空き家対策は、「活用による地域再生」と「危険空き家への厳格な行政対応」とを両立させた、実効性の高い取組であると感じた。

・空き家を地域コミュニティスペース等へ用途転換するための改修補助制度は、単なる住宅再生にとどまらず、交流拠点や地域活動の場としての利活用を後押しすることで、空き家対策を地域コミュニティの維持・再生につなげている点は大いに参考になった。

◆令和7年11月20日

津屋崎ランチ 津屋崎空き家活用応援団

・物件の状態や立地条件だけでなく「どのような人が、どのような思いで使うのか」を重視している点が特徴的であり、結果として店舗や交流拠点など、地域コミュニティの維持・再生につながる活用が実現していたと感じた。

・空き家を「負の遺産」として扱うのではなく、「人と地域をつなぐ資源」として捉え直し、行政が地域の取組を後押しする仕組みづくりを検討していく必要があると強く感じた。

1 山陽小野田市の取組について

特に注目すべきかつ参考になった取組みは、①シルバー人材センターとの業務委託や連携協力による実態調査や見守り活動による管理不全の予防。②空き家等活用促進区域内の空き家等を解体する費用や空き家等を活用し地域コミュニティの維持・再生を促進する施設に改修する場合の費用を支援。③不動産、建築、法律などの各種団体と協定を結び、市がコーディネートし様々な相談をワンストップで受付。④特定空き家等に関する略式代執行であった。

市が、民間に丸投げすることなく我が事として、様々な手法を用い丁寧に取組む姿がとても印象的であった。

2 津屋崎空き家活用応援団の取組について

地域住民の思いと共感を作りながら、まちづくりに取組まれているのがとても印象的であった。①まちを守るために結成された。②空き家等所有者の賃貸及び売却は考えないという意識を覆した活動。③ボランティアで所有者と話をし、折り合いを見つけ津屋崎に移住したいという人とまちをつなぐコーディネート。

これまで地域の風土や文化を守ってきた地域住民に寄り添い、ただ空き家を空き家ではなくするのではなく、津屋崎に住み暮らすことに付加価値を付けブランド化されていることを改めて実感した。

●山陽小野田市の取組について

(1) 公益社団法人山陽小野田市シルバー人材センターに業務委託して実態調査が行われていた。安心安全なまちづくりの推進に寄与することを目的として、市と連携協力し、市内の空き家等が管理不全な状態にならないように見守り活動をされていることが参考になった。

(2) 解体、改修、創業支援、融資の4種類の補助金が制度化されていた。とくに空き家等を活用し地域コミュニティの維持・再生を促進する施設にする場合の費用支援が参考になった。

(3) 略式代執行をした後の跡地利用がどの自治体にとっても課題になることが予想された。

●津屋崎空き家活用応援団の取組について

(1) 当時の状況を見かねた LLP の山口氏が中古物件をなんとかして自分たちの力で生かそうと、設計・施工・不動産、そしてまちづくり分野の有志を集め、任意団体である「津屋崎空き家活用応援団」を結成された熱き想いに感動した。

(2) 伊万里市においても包括連携協定を結び団体の円滑な活動につなげるようにしたい。しかし、まず山口氏のような人材を見つけ出すことが先決だと感じた。