

行政視察報告書

参加議員	木下靖、奈良祥孝、竹山美虎、工藤健
調査期間	令和8年6月30日（火）～令和8年7月2日（木）
調査先 及び 調査事項	① 鹿児島県鹿児島市 鹿児島市立天文館図書館について ② 福岡県久留米市 地域提案型空き家活用事業について

視 察 概 要	
■ 調査先①	鹿児島県鹿児島市
■ 調査事項①	鹿児島市立天文館図書館について
■ 調査内容	調査日：令和8年7月1日（水） 1. 天文館図書館 （1）天文館図書館の成り立ち そもそもは中心市街地活性化計画に基づく「中心街への集客」が目的で計画された。市立図書館は市内の別の場所で供用されている。 （2）経費等 建物は民間、土地を市が買い取り、土地建設費等総額約19億円。指定管理者制を導入し、ランニングコストは年間約1億1500万円。うち管理費約1500万円、共益費約2500万円。 （3）事業内容及び特長 ① 指定管理者職員26名、うち約70%が司書有資格者。 ② 全国初のタブレット貸出し。館内で使用している。 ③ 貸出機のほかに座席の予約ができるシステムとなっている。自由に好きな空いている席を予約できる。 ④ 飲食スペース（民間）、イベントスペース（毎週土日、コンサート等無料で開催）、有料（1日5000円）でのギャラリーも併設。 ⑤ 休館日は、原則元日のみ。 ⑥ 本棚の背が低く、本をテーマごとに陳列している。平日であったが、児童コーナーには親子連れ、認定こども園のスタッフと子どもの姿も。 ⑦ 各種イベント、お話し会、大学生音楽科生によるミニコンサート、こどもの日には本づくり体験等を開催。 ⑧ 蔵書数約5万冊であるが年間貸出数は約24万8千冊。 ⑨ 借りた本は市内15か所で返却可能。

■ 調査先②	福岡県久留米市
■ 調査事項②	地域提案型空き家活用事業について
■ 調査内容	調査日：令和 8 年 7 月 2 日（木） 担当課：久留米市都市建設部住宅政策課 古賀課長、西村氏 1. 久留米市の空き家対策 (1) 久留米市空き家率 令和 5 年 14.8%（全国平均 13.8%）で、住宅供給は増加しているが空き家も増加している。 特に利用目的のない空き家が 5.0%（全国平均 5.9%）で増加中。 (2) 「久留米市空家等実態調査」令和 5 年実施 登記データや住民票等から現地調査対象を抽出、外観目視（業務委託）で、空き家の確認を行い、建物の老朽度や管理状況を把握した。 空き家は 1,812 戸。うち、管理不全空家相当（大規模修繕や除去が必要）が 116 戸 6.4%、特定空家相当（危険であり除去すべき空き家）が 23 戸 1.3%。 (3) 空き家の適正管理のため所有者への措置の強化 管理不全空家等に対し、空家法に基づく指導・勧告を行い、敷地の住宅用地特例を解除。（令和 7 年度から勧告を実施、令和 8 年度課税から適用） 措置の判定基準を設定し、指導、勧告の一斉実施をした。 (4) 空き家の流通活用促進（空き家・跡地の流通のしくみ） 「空き家情報バンク」対象：流通可能な空き家 「空き家相談事業者登録制度」対象：権利関係や接道など流通に課題がある空き家 「跡地バンク」令和 6 年度から 「老朽危険空家解体後跡地の減免」（令和 6 年度から）解体に伴い増額（住宅用地特例の解除）となる敷地の固定資産税を、最大 3 年間減免（固定資産税の据え置き） (5) 空き家所有者の相談対応 これまでの取組の課題（空き家相談会・空き家情報バンク） 「所有者・相続人の課題」誰に相談したらいいのかわからない。相談先としての不動産の敷居が高い。 「不動産の課題」空き家の収益性が低い。 「空き家相談チケット」事業（令和 7 年度から） ・各団体が空き家対策に協力する会員事業者を募集。 ・令和 7 年 6 月から空き家所有者へ送付。 2. 久留米市地域提案型空き家活用事業 (1) 「久留米市まち・ひと・しごと創生」総合戦略 「安心な暮らしを守る」「中心拠点と地域生活拠点の機能を高め、暮らし続けられるコンパクトなまちをつくる」に位置づけられ、その方向性に空き家対策を含む。

(2) 定住環境整備部会（空き家活用推進プロジェクト）

平成 29 年度新規事業として開始

地域住民の主体的な取組による「空き家の実態調査」や「空き家・跡地の活用」を支援、空き家などを資源としたまちづくりや地域コミュニティの活性化を図る。

ステップ 1 「空き家調査事業」補助対象：校区コミュニティ組織、自治会
調査費及びコーディネーター委託料など、1 / 1 上限 30 万円

ステップ 2 地域の取組へ活用見込みのある空き家の適正を検討。

相談窓口を設置、建築士や司法書士等の専門家を斡旋する。

ステップ 3 「空き家・跡地活用事業」

タイプ A 空き家活用事業（空き家を改修し、施設として活用）

補助対象：自治会

補助対象施設：自治会集会所

補助率・上限：空き家改修計画・改修工事費の 2 / 3 上限 200 万円

タイプ B 跡地活用事業 空き家を除去し、土地を活用

補助対象：校区コミュニティ組織、自治会

補助対応施設：地域の広場など

補助率・上限：空き家除去費・跡地整備計画・整備工事費の 2 / 3
上限 200 万円（整備上限 100 万円）

相談件数・実績

平成 30 年 相談件数 8 件、実績 1 件、把握空き家数 35 件

令和 1 年 相談件数 4 件、実績 0 件

令和 2 年・3 年 なし

令和 4 年 相談件数 2 件、実績 1 件、把握空き家数 36 件

令和 5 年 なし

令和 6 年 相談件数 2 件、実績 0 件

事業の振り返り

- ・ 放置空き家について地域や住民の関心度が高かった。
- ・ 空き家の現況調査（マップ・台帳作成）と所有者調査を行った。
- ・ 勉強会やワークショップには、自治会だけではなく、学生や不動産業者が参加。空き家を地域の課題だけではなく、活用できる資源として意識づけができた。

〈市民目線〉

- ・ 調査実施により、地域を知るきっかけとなり、防災活動に取り組む動きなどつながりが生まれた。
- ・ 街歩きイベントを実施。
- ・ 所有者が判明し新たな住人の入居に繋がった。
- ・ 課題は地域コミュニティの希薄化であり、住民の興味関心を引き出すことが必要。

〈行政目線〉

- ・ 地域の自発的な活用や所有者との交渉のハードルが高く、改修後の物

件の維持管理における地域の費用負担が小さい。

- ・ステップ3のタイプAは活用用途が自治集会所に制限、需要がない。タイプBは、駐車場など日常的に活用できるものがあり、補助対象とニーズがミスマッチ。

3. 現状の空き家対策事業

新規「久留米市空き家活用居住誘導事業」

子育て・若年世帯を対象に、居住誘導区域内へ居住誘導を図るとともに、空き家の活用を促進し、良好な住環境を確保することを目的に、空き家の活用等を行うための工事費用の一部を助成する。

発展型「空家活用モデル事業」

空き家を活用したまちの拠点づくりなどの好事例を発信。ニーズの掘り起こしにより、空き家の利活用を促進するとともに、今後の支援体制の検討を行う。セミナー・ワークショップ、活用事例の情報発信など。

4. まとめ

市民提案型の空き家対策として、事業自体は令和6年度で終了していることを前提に、その実効性や効果と課題について伺ったが、事業当初から補助対象が自治会・校区コミュニティに限定されたことが、活用に広がりが出なかった原因と思われる。

地域には自治会以外にも、大小含め様々な活動主体があり、それぞれに地域の福祉やまちづくりの活動を行っている。また、事業実績を見れば、開始から数年のうちに事業の課題含め振り返り修正することができたはずで、適切な行政の行政事業評価と担当部署の柔軟性があれば、事業の修正による継続や拡大へつながったのではないかと悔やまれる。

今回は特に、青森市における空き家問題を、市民雪寄せ場などの除排雪問題へ結びつけることのヒントになればとの思いもあったが、地域における市民の様々な活動主体を巻き込んでいくことで、空き家の改修による利活用のほか、市民主体の地域づくりのムーブメントに繋がる可能性と、固定資産税の徴収猶予を合わせた方法が空き家の除去などへ一定の効果を持つことが分かった。