平川市の空き家活用と若者の住まい確保に関する一般質問のまとめ

～ 若者が住みたくなるまちづくりで、定住促進と地域の活性化を ～

1. 現状と課題 ～若者の転出と住まいの不足～

令和元～５年度の転入・転出状況（世代別）



賃貸住宅の少なさ



賃貸住宅数
802戸
（人口比 2.6%）

※周辺自治体と比べて低い

若者が転出する主な要因（一般的な要因に加え、市の課題）

- ✅ 都市部の利便性の高さ
- ✅ 地元の雇用機会の不足
- ✅ 企業情報へのアクセスの難しさ
- ✅ 地理的距離

➡ **若者向けの住宅の不足が大きな要因**

2. 移住・定住のプロセスと課題

STEP1 移住地の調査	STEP2 住環境の確認（賃貸に住んでみる）	STEP3 住環境の整備（定住の決断）
		
当市は支援策により若年層から高い評価	賃貸住宅の供給不足 築浅物件がほとんどない	住宅の質・量の課題がボトルネック

3. 提案した主な対策



4. 質疑応答のポイント

① 賃貸住宅の確保

Q 若者の定住には賃貸住宅の整備が必要。具体的な取組は？

建設部長

- 民間宅地開発事業補助金で賃貸住宅の建築を支援。
- 建築可能な区域はまだあり、引き続き補助金で誘導する。



② 公営住宅の新設

Q 若者向けの公営住宅を新設できないか？

健康福祉部長

- 公営住宅は低所得者の支援が目的であり、若年層の定住促進とは趣旨が異なる。
- 現在の市営住宅（5棟80戸）は募集を上回る申し込みはなく、新設の予定はない。



③ 公営住宅の空き部屋活用

Q 空き部屋を「お試し居住」として活用できないか？

議員の意見

他自治体の事例（山形県長井市）のように、空き部屋を短期滞在施設として活用し、移住につなげる取組を検討してほしい。



④ 空き家の活用

Q 空き家の有効活用をどう進めるか？

市　長

- 弘前圏域の空き家バンクに参画し、売買の橋渡しを実施。
- 空き家購入時に最大30万円を加算補助。
- 空き家の利活用は重要であり、他自治体の事例も参考に取組を進める。



⑤ リフォーム支援

Q 老朽化した空き家の改修支援制度の導入は？

議員の意見

リフォーム・リノベーション支援制度の導入を強く要望。



⑥ 空き家への新税（京都市の事例）

Q 非居住住宅利活用促進税の導入は可能か？メリット・デメリットは？

財政部長

【メリット】
- 管理不全の抑止、空き家の流通促進
- 空き家対策の財源確保

【デメリット】
- 老朽化が多く、課税対象が少ない
- 価格高騰の状況が京都市と異なる
- 買い手がつかない空き家も多い
- システム開発や調査に多額のコスト

⇒ **現時点では導入は困難。**

議員の意見

- 新税は所有者に行動を促す効果がある。
- 税収を空き家活用支援に使い、好循環をつくることが重要。
- 現時点で困難との答弁は理解。今後も流通促進策の調査・検討をお願いしたい。





⑦ 旧かんぽの宿の解体

Q 解体が進まない理由は？

建設部長

- 所有者の所在が不明で、通知を13回送付したが返送されている。
- 特定空家にも指定されておらず、行政代執行の手続も進んでいない。



Q 所有者不明土地・建物管理制度の適用は可能か？

建設部長

- 制度の活用は可能性があるが、裁判所への予納金（管理人報酬・解体費用等）など多額の費用が必要。
- 市が公費を投入するかは慎重に判断すべき。



議員の意見

地域の安全確保や跡地活用のため、特定空家の指定や略式代執行も含め、実効性のある対応を強く求めた。

⑧ 碓ヶ関地域のまちづくり

Q 旧かんぽの宿・旧小学校・旧消防分署跡地を活用し、宅地開発や「もらえる戸建て住宅制度」を検討できないか？

建設部長

- 旧かんぽの宿は民間所有のため市は活用できない。
- 旧小学校跡地は湧水があり、地盤の観察が必要。
- 碓ヶ関地域は都市計画区域外で土地利用の制限が緩く、民間活力を誘導していく。



議員の意見

コンパクトシティの形成と、境町の「もらえる戸建て住宅制度」を参考に、碓ヶ関地域の再生と若者の定住促進を強く求めた。

5. 碓ヶ関地域の将来イメージ（提案）



コンパクトシティの形成
＋
もらえる戸建て住宅制度などで、
若者・子育て世代の定住と地域のにぎわいを！



6. 期待される効果

空き家の減少	若者の定住	地域の活性化	安全・安心な住環境の実現
適正管理と流通の促進	子育て世代の増加	人口減少の抑制	景観・防災・防犯