

(R7.10.27~10.29)

令和 7 年度 平政会行政視察
視察内容報告書

視察先

大分県国東市

大分県宇佐市

宮崎県延岡市

平政会行政視察（R7.10.27～10.29）

視察先 大分県国東市

視察項目 空き家対策について



国東市議会元永議長より、国東市の概要説明と歓迎の挨拶をいただいた。その後、平政会、後藤会長より能代市の紹介を含め、視察を引き受けて頂いた感謝とお礼の挨拶を行った。

視察概要 空き家対策について

説明員

まちづくり推進課、財前課長。同課地域コミュニティーサポート係高橋リーダー。同係、辻主任。

① 事業概要と質疑

事業の説明はなく、質問の回答をいただく流れで説明を受けた。

1. 空家等対策計画の全体方針と重点分野は。

質問：特に「利活用」「除却」「防災」のどこに注力しているか。

市側回答（要旨）：

計画は「①住環境保全 ②安全・安心 ③利活用による定住促進」を三本柱に運用。

体制は、危険・管理不全＝総務課危機管理室／利活用＝まちづくり推進課の二軸。

運用上の重点は、①危険度が高い物件の迅速な是正（防災・景観）、②空き家バンクによる流通量の確保（利活用）の両立。

2. 空き家バンクの登録～マッチング～成約までの流れと課題は。

質問：発掘、同意、見学、契約支援、現場のオペレーション体制は。

市側回答（要旨）：

流れ：物件情報収集（地域・台帳） → 所有者打診・同意 → 現地確認 → 物件登録（3年） → 利用登録（2年） → 見学調整 → 当事者間交渉 → 売買/賃貸成約。

役割：市は情報提供・調整が中心（契約行為は当事者・宅建事業者）。

課題：①部署間の情報共有の強化。

②移住施策における住民との温度差。

③制約になかなか結びつかない物件への対応強化。

3. 成約後の移住者フォローは。

質問：トラブル対応、地域とのつながり支援について。

市側回答（要旨）：

居住後のトラブルについては、民事上の問題に該当するため、市が直接仲介することはできない。

ただし、契約段階でトラブルを未然に防ぐための事前案内を実施しており、発生した際には相談を受け付けたうえで、司法書士・弁護士など専門家による無料相談の紹介を行っている。

4. 所有者への啓発・相談事業は。

質問：住教育セミナー、定期相談、相談傾向について。

市側回答（要旨）：

固定資産税通知書にチラシを同封し、空き家バンク登録や相続手続きの啓発を実施。また、出前講座を開催し、売却・相続に必要な手続きや注意点を事例を交えて説明している。

地域ごとに24名の空き家活用推進員を配置し、現地確認や情報提供を推進。これまでに情報提供139件、登録9件の実績。

現在は定期相談会を行わず、窓口や電話で随時対応。相談内容は「田畑付きでも売れるか」「相場（200～300万円）」「成約件数（年約30件）」「家財付き物件の登録可否」などが多い。

出前講座で使用する資料



5. 「空き家活用住宅（子育て世帯向け賃貸）」の制度概要と実績は。

質問：家賃・入居条件・契約年数・件数・利用者の声について。

市側回答（要旨）：

市内の空き家を市が借り上げ、移住希望の子育て世帯に月額 25,000 円で賃貸する「空き家活用住宅制度」を運用している。

この制度は、総務省の『過疎対策定住促進空き家活用事業』活用し、市が改修を行った上で提供している。

入居条件は、

① 市外から転入しようとする 18 歳未満の子どもがいる世帯。

② 市外から転入してから 6 か月以内の 18 歳未満の子どもがいる世帯。

のいずれかに該当することが要件。

これまでに 6 件の住宅を登録・改修し、入居実績は 4 件。賃貸期間は 10 年を想定しており、学校から距離のある物件では入居が進みにくい傾向がある。今後は、広報の強化と、入居見込みの早期把握が課題とされている。

空き家活用住宅（子育て世帯向け賃貸）の現場視察の様子





6. 空き家の利活用と移住・定住施策の連携体制は。

質問：子育て世帯・若者・Uターン者への定住支援制度との一体的な運用について
市側回答（要旨）：

子育て世帯・若者・Uターン世帯など移住希望者の要望に応じて空き家バンクを案内しており、空き家バンクの補助制度と移住補助金を併用できる仕組みとして運用している。

移住希望者の状況（世代・家族構成・就業形態など）により必要な支援が異なるため、ニーズに合わせた柔軟な制度設計を重視している。

また、防犯面の安全性確保にも配慮しており、全国的に問題となっている不適切利用を防ぐため、警察と連携し、空き家バンク登録者に対する暴力団等の照会・情報共有体制を整備。少しでも不審な点があれば報告・確認を行うなど、安心・安全なまちづくりと空き家の適正利活用を両立させる体制を取っている。

7. 地域の空き店舗・空き工場など住宅以外の活用方針は。

質問：空き家バンクから対象を拡大し、民間との連携事例などは

市側回答（要旨）：

空き店舗・空き工場も空き家バンクに登録可能とし、民間事業者などが利活用できる仕組みを整備。実際に、空き家バンクを通じて店舗を購入・改修し、飲食店等として活用している事例もある。

市と民間が直接連携して行う事業は現時点でないが、地元事業者が自主的に空き家をリノベーションし貸し出す取り組みや、利活用ワークショップを行う動きも見られ、自治体以外の主体による活用も進みつつある。

② 所感

この度の視察から、空き家対策における「行政主導から地域協働への転換」が進んでいることを実感した。特に、空き家バンク制度と地域推進員による現地活動の連動は、地域に根ざした空き家管理・利活用の好事例といえる。

一方で、成約後のフォロー体制や、定住支援との接続、学校距離などの生活利便性が課題として挙がっており、今後は「移住後の定着率向上」「民間との協働促進」が重要になると感じた。

能代市としても、地域推進員制度の導入検討、移住者フォローアップ体制の強化、空き家の商業利用促進など、国東市の実践を参考に、本市の実情を踏まえ、今後の施策提言に活かしたい。

視察先 大分県宇佐市

視察項目 移住・定住促進施策について



宇佐市松原副市長より、宇佐市の概要説明と歓迎の挨拶をいただいた。その後、平政会、後藤会長より能代市の紹介を含め、視察を引き受けて頂いた感謝とお礼の挨拶を行った。

視察概要 移住・定住促進の取組について

説明員

まちづくり推進課、恵良課長。同課ふるさと支援係前田総括。同係、森崎係員。

① 経緯

宇佐市では、全国的な人口減少と地域の高齢化の進行を受け、早期から「移住・定住支援」を重要政策の一つとして位置づけている。特に、令和元年度以降は「うき暮らし定住支援事業」を中心に、住宅取得・賃貸・改修・家財処分など、移住希望者が抱える初期負担を幅広く支援する仕組みを構築した。

その結果、令和6年度版「住みたい田舎ベストランキング」（宝島社『田舎暮らしの本』）では、総合・子育て・シニアの3部門で全国1位を獲得。都市圏から地方移住を検討する層の注目度が一気に高まった。

② 事業の概要

評価をいただいている「住みたい田舎ベストランキング」は、約 150 項目にわたる評価基準に基づいており、各項目で一定の基準を満たすと 1 ポイントが付与される仕組みとなっている。基準を大きく上回ったとしても加点（2 点、3 点など）はなく、満点はあくまで 1 ポイントである。

したがって、特定の分野で突出した成果を上げたというよりも、多様な分野でバランスよく支援策を講じ、総合的に評価された結果として評価いただいたものである。

【 住まいと暮らしの支援制度 】

市内への移住・定住の促進を図るため、住宅の新築や購入、改修等に要する費用の一部を予算の範囲内で補助。

・ 県外からの移住奨励金

◎新築又は空き家の購入や賃貸契約した県外移住者に奨励金交付

※①～②の併用は不可。該当要件がある場合、該当世帯全員に増額。

①若年世帯（申請時点で 40 歳未満の世帯主）

賃貸型：10 万円 住宅取得型：10 万円

②子育て世帯（18 歳未満の子がいる世帯）

賃貸型：5 万円 住宅取得型：10 万円（18 歳未満の子 1 人あたり）

③孫ターン世帯（申請者の祖父母が宇佐市内に居住する場合）

新築購入：40 万円 空き家購入：20 万円

④周辺地域（安心院、院内、そのほか 11 地区）

周辺地域新築・購入住宅：40 万円

・ 空き家改修補助

県外移住者：上限 100 万円（補助率 2/3）

市外移住者：上限 50 万円（補助率 2/3）

・ 空き家の家財道具処分補助

県外移住者：上限 15 万円（補助率 1/2）

市外移住者：上限 10 万円（補助率 1/2）

※18 歳未満の子がいる若年世帯対象

・ 新築費用補助

県外移住者：50 万円

県外・市内子育て世帯：100 万円

※18 歳未満の子がいる世帯が対象

- ・移住支援金

おおいたジョブナビ登録企業の就業や テレワークを含む条件を満たした移住者に支給。

最大 100 万円＋子育て加算 60 万円

(18 歳未満の子 1 人あたり 30 万円)

- ・定住促進住宅用地貸付・譲渡制度

移住者が家を新築する場合に、定住促進住宅用地を最長 15 年で無償貸付または譲渡。

- ・子育て世帯向け「若者定住住宅」

子育て世帯や若年層を対象にした定住促進住宅を整備。

低家賃で入居でき、将来的な住宅取得や定住を見据えた支援の一環。

- ・移住促進お試し滞在施設利用補助

県外在住者が宇佐市を移住候補地として体験滞在する場合、宿泊費の一部を助成。

補助率：1/2（1 人上限 4 千円／泊、最大 7 泊まで）

- ・移住促進マイカー取得補助

県外から移住した子育て世帯を対象に、マイカー購入費の一部を助成。

補助率：1/4（上限 100 万円）

- ・移住車交通転支援金

都市圏からの引っ越し費用を支援。

補助率：1/10（上限 6 万円／台、最大 2 台まで）

など、県推進 13 項目、市独自 18 項目。

③ 各種分析

【 財政負担 】

- ・費用対効果の検証不足

→ かかったコストに対して、本当に成果があったのか

- ・地域間の競争過熱によるコスト増

→ 結局、他自治体も同じことをやっていると競争になる

宇佐市の移住・定住施策には、年間約 5 千万円の財政支出が発生している。一方で、令和 8 年度に見込まれる税収増は、市民税および固定資産税を合わせて約 4.5 千万円程度であり、支出額とほぼ同水準である。

このことから、財政的な費用対効果の検証を行い、政策判断に反映させる必要がある。

【 定住化 】

・ 一時的な移住の解消

→ 一年住んでみてからが本番。地域とどう付き合うかが重要。

移住後の居住年数については、補助金交付決定者のうち、

令和 5 年度 調査結果

転出世帯数 8 件（子育て世帯 2 件、若年世帯 3 件）

うち補助金返還対象世帯 4 件

令和 6 年度 調査結果

転出世帯数 6 件（子育て世帯 1 件、若年世帯 5 件）

そのため、新築購入以外の財源投入に対する効果の可視化および移住後の生活満足度を高める政策が必要である。

・ 地元住民との軋轢・文化的ギャップの解消

地域定着を支える仕組みとして、地域の特性等の情報をまとめた「地域カルテ」を作成し、地域移住検討に資する魅力的な地域づくりの一環として活用し、地域おこし協力隊制度を活用した地域コミュニティ組織の動員支援を行っている。

また、各種観光 PR 事業として、地域への関心の高さや関係人口の増加に繋がる側面があることから、寄附者型による本市への訪問誘導について検討中である。

なお、U ターン準備層の対策としては、他自治体も参加する移住相談会への参加による対応を継続しており、参加満足度が高い移住相談となっている。

開催地	実施回数	参加組数	参加人数
東京	4 回	47 組	65 名
大阪	1 回	19 組	22 名
合計	5 回	66 組	87 名

【 移住動機 】

・ 移住動機の検証

「うさ暮らし定住支援事業補助金」に関するアンケート結果（R7.8 月実施）

対象者 ： 住宅購入に関わる移住奨励金等利用者

有効回答数：32 名

・ 移住を決めた理由（複数回答）については、

家族や親戚が近くにいるところでの暮らしの確保（38%）が最も多く、次いで住宅費補助金があるから（39%）、わからない（33%）の順であった。

- ・住宅取得支援金は宇佐市に住宅を取得する決め手になった（39%）とする回答が多く、特に子育て世帯に対する負担軽減に役立ったとの回答が多い結果となった（36%）。
しかしながら、本移住に伴い他の自治体への移住を検討したかどうかの質問に対し、検討した方が全体の 15%（5 件）、またこのうち本補助金が住宅取得に対する負担軽減に役立ったと回答した方は 4 名となっており、他市との差別化により移住に至る思考形成に効果的な施策として実施しているが、異なる結果となった。



④ 所感

宇佐市の移住・定住施策は、住宅支援を中心とした生活基盤の安定化と移住促進を両立させる実践的な政策モデルであると感じた。

特に、住宅取得・改修・家財処分など、移住に伴う初期費用の負担を段階的に支援する制度設計は、地方移住を現実的な選択肢として支えるものであり、制度間の連携性が高い点が印象的であった。

また、全国的に注目される「住みたい田舎ランキング」で複数部門 1 位を獲得した背景

には、特定の分野に偏らず、幅広い支援策をバランス良く展開していることが大きい。単一の施策で突出した成果を上げるのではなく、「暮らしの総合支援」として一貫した取組を積み重ねた結果であることが、市民の安心感や外部評価につながっていると考えられる。

一方で、財政負担については年間約 5 千万円に上り、見込まれる税収効果が約 4.5 千万円とほぼ均衡している点からも、今後は費用対効果の可視化と政策の持続可能性の検証が求められる様だ。また、短期間での転出や補助金返還が一定数発生していることから、単なる経済的支援に留まらず、地域との関係構築や生活満足度の向上を目的としたソフト施策の充実が課題とのこと。

地域定着に向けた「地域カルテ」の作成や、地域おこし協力隊を活用したコミュニティ支援は、移住後の孤立防止や地域文化の理解促進に寄与する好事例であり、地域資源を活かした持続的な定住施策として参考になる。さらに、移住相談会への継続的な参加や、Uターン準備層へのアプローチなど、関係人口の段階的な育成に取り組む姿勢も注目すべき点である。

総じて、宇佐市の移住・定住施策は、経済支援と地域共生の両面を備えた「地域ぐるみの定住促進モデル」として評価できる。能代市においても、住宅支援に加えて、地域社会との結びつきを重視した定住支援の在り方を検討するうえで、大いに参考となる視察であった。

見学先 宮崎県延岡市

見学施設 西郷隆盛宿陣跡資料館見学



地域のボランティアガイド「延岡歴史案内人の会」より、資料館の概要説明および施設案内を受けた

① 概要

西郷隆盛宿陣跡資料館は、西南戦争終盤に西郷隆盛が宿陣したとされる屋敷跡を保存・公開しているもので、昭和 47 年に地元有志によって建設された。その後、延岡市が整備・改修を進め、現在は市指定史跡として管理されている。館内には、西南戦争に関する資料、当時の武具・文献・写真などが展示されており、延岡が果たした歴史的役割や、西郷隆盛終焉の地としての意義を伝えている。

② 所感

地域住民が中心となって史跡を守り続け、行政と協働して運営されている点が印象的であった。西郷隆盛という全国的な歴史人物を通して、地域が一体となって「郷土の物語」を伝えていることは、地域の誇りを育み、次世代への教育にも大きく寄与している。

また、単なる歴史保存に留まらず、「地域資源を観光資源として活かす姿勢」や、来訪者との交流を通じて地域活性化を図る取組は、今後の地域振興施策にも参考となるものである。

