

第39回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和3年2月4日

【企画専門官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第39回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。

委員の皆様方には大変お忙しいところを御出席いただきまして、ありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます、国土交通省不動産・建設経済局土地政策課、近藤でございます。しばらくの間、進行を務めさせていただきます。

本日の会議も前回同様、ウェブ会議形式で開催させていただきます。不慣れな点等あるかと存じますが、何とぞ御容赦いただければと存じます。

また、御希望された方にもウェブにて傍聴いただいておりますので、御承知おきください。

また、本日は、田村委員、池邊委員、浦川委員、染谷委員、辻委員におかれましては、所用のため御欠席の御連絡をいただいております。

議事に先立ちまして、不動産・建設経済局内で人事異動がございましたので、御紹介をさせていただきます。

不動産・建設経済局次長の吉田でございます。

【次長】 1月から不動産・建設経済局次長を拝命いたしました吉田誠でございます。どうぞよろしく願いいたします。

【企画専門官】 その他の省庁側の出席者につきましては、時間の都合上、事前にお送りしております出席者一覧表をもって、紹介に代えさせていただきます。

本日の会議の議事録につきましては、内容について、各委員に御確認いただいた後、発言者を含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、本日の資料につきましては、議事次第に記載のとおりでございます。資料については、事前に送付してございますが、画面に表示させていただく予定でございます。不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、チャット機能にて事務局にお申しつけいただければと存じます。

それでは、これより議事に入ります。以降の議事進行につきましては、中井部会長をお願いしたいと存じます。中井部会長、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【中井部会長】 どうも皆さん、おはようございます。それでは、本日もどうぞよろしくお願いいたします。

お手元の議事次第に従いまして、議事を進めてまいりたいと思います。今回は、まず令和元年に国土交通省が実施いたしました管理不全土地対策に関する調査の結果について、まずは担当課より御説明をお願いしたいと思っております。続きまして、空き地・空き家の有効活用を促進する取組といたしまして、「全国版空き地・空き家バンク」の現状と課題について、こちらも担当課より御説明していただく予定です。さらに、公的不動産の活用分野において積極的な取組を展開されております「みんなの廃校プロジェクト」につきまして、こちらは文部科学省から概要等を御紹介いただくことにしております。本日最後に、空家等対策特別措置法につきまして、制度概要や活用事例について、こちらは国土交通省の担当課より御説明をお願いしております。

なお、今回より参考資料の2といたしまして、再開後の本企画部会において、委員の皆様からいただいた主な意見をまとめさせていただいておりますので、どうぞ御参考に供していただければと思います。

それでは、最初といたしますか、一括して事務局よりの説明をお願いして、その後、委員の皆さんの意見交換にしたいと思いますので、しばらく資料説明が続きますが、どうぞよろしくお願いいたします。

まずは資料1について、国土交通省不動産・建設経済局土地政策課の担当官より御説明をお願いいたします。

【企画専門官】 それでは、資料1に基づきまして、管理不全土地対策に関する、主に空き地条例関係に関する調査につきまして、土地政策課より御報告申し上げます。

まず、管理不全土地対策の位置づけでございますけれども、企画部会の中間取りまとめにおきましても、特に周辺への悪影響の度合いや緊急性が高い場合等には、必要に応じて地方公共団体等が円滑に直接対応を行うことを可能とする方策など、管理不全の土地等に関連する制度の在り方につきまして検討を進めることとされており、それを受けまして、土地基本方針においても記載のとおり位置づけられているところでございます。

また、それらに対応しまして、国土交通省において、地方公共団体等を対象として管理不全土地対策に関する調査を実施してございまして、調査の概要を本日、御報告させていただきます。

調査の概要でございますけれども、調査対象は全国市町村ということで、1,029自治

体から御回答いただきました。

用語の定義につきましては、空き地については、農地や森林、公共用地以外のという意味での宅地のうち、建築物が存在せず利用されていない土地ということでございまして、管理不全土地につきましては、空き地のうち、適切な管理が行われないことによって周辺に悪影響を及ぼしている土地という定義でございます。

まず、前提としまして、管理不全土地に関する苦情の発生状況を調査いたしました。過去3年間で管理不全土地に関して苦情が寄せられたと回答した地方公共団体は、全体の約60.5%でございましたが、このうち人口5万人以上50万人未満の地方の都市部、大都市の郊外部を中心とした都市につきましては、約8割からが、苦情を寄せられているという回答でございました。

続いて、苦情の発生地域について着目いたしますと、最も多い回答は、駅周辺・中心市街地の住宅地ということでございまして、続いて、主に20万人未満の都市においては農住混合地域といった地域、主に20万人以上の都市では、郊外の住宅地で区画整理がされた市街地といったことになってございます。中心部から郊外、農住混合地域まで、幅広いエリアで問題が発生しているという状況が見て取れます。

続いて、悪影響の内容でございますけれども、最も多い回答は、雑草・雑木の繁茂、落ち葉等の散乱、草木の越境ということで、次いで害虫の発生、ごみ等の投棄が上位となっております。数は少ないのですが、土砂崩れといった、より深刻なケースもあるというところでございます。

次に、各自治体における取組についてでございますけれども、空き地の管理・利用促進のための取組は、約6割の地方公共団体で行われているという回答でございますが、逆に、4割は行っていないという回答でございます。取組の内容は、条例等の制定が最も多いということで、続いて行政指導、その次が助成等の管理の支援ということでございました。こういった上位の取組ですけれども、パーセンテージを見ますと、全体の中では取り組んでいる自治体は、そういったものも含めて少ないという状況が見て取れます。

続いて、条例に着目いたしますと、(1)の円グラフでございますけれども、空き地の条例は3割強の地方公共団体で整備されておまして、(2)でございますけれども、約9割が規制を定めているという状況ですが、僅かに支援制度の根拠規定を措置している条例もあるというところです。(3)でございますけれども、規制内容ごとの適用実績ですが、行政指導・助言等は7割強の団体で適用実績があるということで、活用されているという

ころですが、一方で、勧告については2割、命令については1割弱、行政代執行につきましては、規定のある138団体中5団体でしか適用実績がないということで、ほとんど適用実績がないという状況でございます。

続いて、代執行について着目いたしますと、代執行の規定自体を設けていない自治体では、その理由につきましては、本来は土地所有者が対応すべきという原則を挙げている点や、行政代執行法はあるものの、空き地への対応に特化した個別法がないという趣旨での法的根拠がないという点や、対象土地の線引きが困難という、判断基準に関する点を理由に挙げてございます。また、条例で代執行を規定はしているものの実績がない自治体においても、同様の点を理由に挙げてございまして、特に線引きが困難という、判断基準に苦慮している点が大きな理由となっている状況です。

続いて、具体的事例を幾つか挙げますと、代執行規定があつて適用もあるという例ですが、三重県の地方都市の住宅地の例で、こちらは10件以上の実績があるということで、先進的などころでございまして。特性としては、人口七、八万人で、駅周辺、郊外等で住宅地開発が盛んに行われているんですが、入居者数が伸びず、そのまま空き地となった土地が多いという状況で、悪影響としましては、害虫や枝の越境、雑草の繁茂が問題となっている。条例における代執行の対象としましては、空き地について、不良状態、雑草等が繁茂して害虫の発生、その他生活環境を害するおそれのある状態にあるとき、または不良状態になるおそれがあるときということでございまして、条例に基づく取組の状況としましては、相談・苦情があつた場合の対応フローを明確に定めるといった対応のほか、連続して5年以上の行政指導を行った土地、抵当権及び差押登記未実施地等、代執行を適用する際の基準を整理して対応されているということで、代執行費用は所有者の預金差押えにより徴収しているということで、これまで10件以上の代執行を実施しているというところ

です。自治体の意見や事務局の気づきでございすけれども、こちらの自治体は積極的かつ非常に粘り強く取り組まれているんですが、長期戦になっておりまして、まず最初の所有者の把握調査について、空家法のように固定資産税課税情報の内部利用等の希望があるというところでした、それが現在できないといったことも、一層時間を要している要因になっているかと思ひます。また、個別法がなく、国の定める全国標準のガイドラインというものが現在ない中では、判断基準はより慎重な内容となつて、期間が長期化する傾向にあるのではないかと思ひます。さらに、生活環境系の部署が、この自治体以外にも条例を

担当しているところが多く、条例対象の多くは、草木や廃棄物等の除去となっており、例えば傾斜地における崖崩れであったり、塀、擁壁等の工作物の劣化等には対応できないという点も、留意をする必要があるかと思えます。

続きまして、数が多いケースですけれども、代執行規定はあっても適用はないという例です。埼玉県の地方都市の郊外住宅地でございますけれども、特性としては、首都圏近郊で人口は五、六万人程度、郊外に五、六十年前に開発された団地で、相続して所有者となった方が遠方に居住しているため、管理不全となっているケースが多いというところでございます。

条例における代執行の対象は、空き地が不良状態、こちらも雑草が繁茂、枯れ草が密集し、火災や非衛生の原因となるような状態にあるとき、もしくはそのおそれがあるということでございます。条例に基づく取組の状況としましては、条例に基づいて、まず行政指導、所有者等への通知を行っておりますけれども、費用負担等を理由に何年も放棄されたままの土地もあったり、対応してくれる場合でも、翌年にはまた放置され、同じ状況になってしまうものが多いという悩みがあるということで、かといって、代執行の規定を設けておりますけれども、個人の財産に関することでもあり、法律の後ろ盾がなく、判断基準が整備されていないため、執行のハードルが高く適用実績がないという状況だそうです。

一方で、独自の管理協定による有効利用に向けた取組をされていまして、市の要綱に基づき、市が所有者と空き地の使用貸借契約を締結し、市と地元自治会が管理協定を締結して、こども広場等に活用しているということです。この管理協定の潜在的な利用ニーズはあると思われるんですが、日々苦情対応等に忙殺されて、制度のPR活動が十分にできていないということだそうです。

自治体の意見及び事務局の気づきでございますけれども、行政代執行は、条例が措置されていたとしても、別途個別の法律の後ろ盾がないと執行のハードルは高いという状況、さらに、判断基準や手続のガイドラインが整備されていないため、技術的な問題に加えまして、人材不足の状況の中で、一層ハードルが高くなっているというところではないかと思えます。そして、ガイドライン等が整備されることによって業務負担が軽減され、有効活用に向けた制度の普及促進活動に振り向けられるという期待というか、意見が寄せられております。

最後に、代執行のような規制ではなくて支援制度に取り組む例としまして、福岡県の地方都市の住宅地でございますけれども、特色としては、人口30万人程度で、中心市街地

と郊外の間地域にある住宅地で、未接道等の理由で管理不全の空き地が増えているという事です。条例も策定しております、雑草の繁茂とごみの投棄に対して指導を行うことができるんですが、勧告、命令、代執行は規定がないという状況です。

支援制度につきましては、自治会のメンバー等で構成された地域団体を対象に、所有者の同意を得て、空き地等の除草・樹木剪定等を行う際の燃料費、除草・剪定器具代等の補助金を交付しているということです。令和元年度も3地区の活用実績があって、こちらはもともと管理不全土地に限らない、害虫駆除のための薬剤購入費を対象としておりまして、たまたま予算に余剰があったため、ニーズが多かった草刈り費用も対象に加えて運用しているということでございます。

自治体の意見、事務局の気づきにつきましては、先ほど御紹介した自治体が取り組まれている施策の統計にもありますように、こうした管理に対する支援施策については、まだまだ多くの自治体においては具体的には取り組まれていないという状況ですし、今御紹介した自治体のように、対応している自治体においても、必ずしも管理不全土地対策に特化した施策ではないという状況が多く見られます。そうした現状を踏まえまして、規制以外の支援施策の在り方につきましても、国と自治体の役割分担の観点というものも検討した上で、後ほど御説明があります空き家に関する国の支援制度の仕組み等も参考に、整理することが必要ではないかと思っているところでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、続いて資料の2、「全国版空き家・空き地バンク」について、こちらは国土交通省不動産・建設経済局不動産課の井崎課長より御説明をお願いいたします。

【不動産課長】 それでは、資料2に基づきまして、全国版空き家・空き地バンクの現在の取組状況と今後の課題について、御説明をさせていただきます。

まず最初に、全国版空き家・空き地バンクの概要について御説明をいたします。もともと空き家バンク、空き地バンクにつきましては、各自治体で独自に整備を進めておられるという実態がございました。しかしながら、各自治体ごとに設置しているだけでは、なかなか一覧性ですとか、また検索が難しいといった課題があったということで、国土交通省で、各自治体がそれぞれ整備をされている空き家バンクに掲載している情報について、横断的に検索できるように、全国版空き家・空き地バンクというものを平成30年に構築して、運用を開始しております。具体的には2つの事業者の方、LIFULLさんとアット

ホームさんで、それぞれ全国版の空き家・空き地バンクということでサイトを運営していただいております。具体的な運用状況は、後ほど御説明いたします。

併せまして、下のほうですけれども、公的不動産の情報公開サイトについても、各自治体の公開情報を全国的に一覧性を持って提示するというので、今申しあげました全国版空き家・空き地バンクの機能拡充という形で、PREの情報公開サイトについても平成31年から開設をしております。こちらのほうは出入りがございますけれども、昨年末時点で88自治体がこのページに掲載をいただいております、物件数としては550物件が掲載中という状況でございます。

次のページが、全国版の空き家・空き地バンクの運用開始後の状況ということで、整理をしております。グラフがございますけれども、折れ線グラフが参加自治体数、それから、棒グラフが登録物件数ということですが、平成30年の開始以来、自治体数、物件数ともに増加傾向ということでございまして、足元、昨年の末時点では775自治体に参加をいただいております、物件の掲載数は1万件を超える物件が、この空き家・空き地バンクに登録をされております。

また、上の説明書きの2つ目の丸のところがございますように、自治体のアンケート調査でございますけれども、これまでに約6,000件の物件が、この空き家・空き地バンクに掲載された後に、成約に至っているという状況でございます。

また、資料上はございませんけれども、この物件数の伸びに比例をいたしまして、このページ、サイトを訪れていただくビューアーの方もかなり伸びているということで、特にコロナ禍で、空き家・空き地に対する関心が高まっていたということもございまして、2つの事業者に聞きましたところ、大体コロナ前とコロナ後で、このページに訪れていただく方が2倍から3倍ぐらい増えているというようなお話を聞いております。

そこで、今後の空き家・空き地バンクの課題と、私どもの取組ということでございますが、今申しあげましたように、かなり空き家・空き地バンクに参加いただく自治体が増えておりますし、コロナ禍という中で、さらに空き家・空き地についての関心が高まっているという中で、今後もこの空き家・空き地バンクに参加をしたいという自治体からのニーズを聞いております。一方で、まだ設置をされていない自治体の中には、ノウハウ面ですとか、予算、人員等が不足して、空き家・空き地バンクに参加をしたくても、なかなか、ちょっとちゅうちょしているというようなお声がございます。

したがって、下の青いところがございますが、そういった自治体のニーズに応える

ために、右側の今後の取組のところで、これから参加をされる自治体について、少し私も国でも支援をできないかということで、例えば空き家バンクの制度の要綱ですとか、運営に関するガイドラインというのを私どもで作成しまして、御興味のある自治体に展開をしたりといったことを、今後取り組んでいきたいと思っております。

また、2つ目の課題といたしまして、空き家の有効活用方法の掘り起こしということでございますが、特にコロナの状況下で、空き家ですとか空きスペースを、例えばサテライトオフィスといったような新しい形での有効活用という動きも出てきておりますので、そういった先進事例についても私どもで収集をして、今後、横展開を図っていきたいと考えております。

今、申しあげました今後の取組、青いところと黄色いところにつきましては、いずれも来年度予算の中で、こういった取組についての予算を確保しておりますので、来年度、こういった取組を進めてまいりたいと考えております。

資料2の関係は以上になります。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いて資料3に参ります。廃校活用の現状と可能性につきまして、文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部施設助成課の野沢課長より御説明をお願いいたします。

【施設助成課長】 文部科学省の施設助成課長をしています野沢でございます。よろしくをお願いいたします。

私からは、廃校施設の全国状況や課題、そして、現在、文部科学省で進めております「～未来につなごう～「みんなの廃校」プロジェクト」についての説明をさせていただきます。

まず初めに、廃校活用の事例を2つほど御紹介したいと思います。

1つ目につきましては、熊本県菊池市の事例でございます。良質な水や米が調達できる自然豊かな環境に囲まれていることを生かして、廃校が日本酒の製造・販売を行う酒蔵として生まれ変わりました。工場内でのお酒の販売、地域で新酒祭りを開催するなど、観光客増加による経済効果、地域コミュニティの活性化につながっていると考えております。また、すぐそばには、同じく廃校となった中学校を活用しまして、グリーンツーリズム拠点施設「きくちふるさと水源交流館」がございます。宿泊棟や交流施設を備え、自然や農業、食に関する様々な体験プログラムを実施しております。

続きまして、2つ目の事例でございます。これは茨城県行方市の事例でございます。学

校跡地を活用して、サツマイモの加工工場、ミュージアム、レストラン等が一体となった「なめがたファーマーズヴィレッジ」をオープンしております。行方産のサツマイモを関西や九州で加工し全国に販売していた企業が、行方市への工場進出を進めていたことと、市の農業活性化ビジョンを融合させて、農業のテーマパークという形を生み出しました。

いずれの事業も廃校を活用することで、自治体側にとっては廃校施設の売却益が生まれ、雇用の創出、廃校施設の維持管理費の減につなげることができ、観光客には人気の施設になっており、地域の活性化にもつながっております。企業側にとっても、同じ規模の建物を新築するよりも安価な改修費用で、事業を開始することができるというメリットがあると思っております。このように、廃校はアイデアや工夫次第で有効に活用することができ、自治体や企業等の事業者、地域住民等に様々なメリットや、新たな可能性をもたらし得るものであると考えています。

次に、全国の廃校の発生状況について御説明いたします。このグラフは、文部科学省で行っております廃校施設活用状況実態調査から明らかになった、公立学校の年度別廃校発生数でございます。年度ごとにばらつきがありますが、平均しますと毎年470校程度の廃校が、全国で発生していることになります。

次に、廃校の活用状況ですが、廃校施設のうち74.5%につきましては、社会教育施設や福祉施設等、何らかの形で活用されています。一方で、19.7%、約2割の廃校が活用の用途が決まらず、放置されたままになっています。放置されたままでも維持管理費は毎年かかるので、自治体の負担になってしまいます。

活用の用途が決まっていない主な理由といたしまして、自治体側からは、地域等からの要望がない、建物が老朽化している、財源が確保できない、立地条件が悪いといった回答がございました。

また、廃校を所有する自治体では、活用に向けた公募を行っていない、地域住民等からの意向聴取を実施していないというところもございます。

ここで、2つの課題が見えてきました。先ほどのスライドで、自治体において廃校施設の活用用途が決まっていない理由として、施設の老朽化、立地条件の悪さ、財源が確保できない等の理由が挙げられておりましたが、条件のよくない廃校施設であっても、多様な活用の可能性があることを知らない市町村がまだあると思われれます。そこで、全国各地の廃校活用事例や転用施設の改修に対する国庫補助制度について、文部科学省から情報提供することで、自治体に廃校活用について積極的に検討していただけるようにしています。

もう一つの課題として、自治体単独では廃校物件のPRが難しく、活用してくれる人をなかなか見つけることができないということが挙げられます。そこで、文部科学省ホームページに活用を募集する廃校施設についての情報を掲載し、広く全国の民間企業等に周知、マッチングを図る取組を行っております。

文部科学省で平成22年から取り組んでおります「～未来につなごう～「みんなの廃校」プロジェクト」の全体概要図でございます。まず、スライドの上部分でございますが、市町村が活用用途を募集している廃校物件のPRに協力するため、文部科学省が全国の廃校情報を集約・発信する取組です。月に1回のペースで、右上図のように、共通様式で自治体から最新情報を募っています。文部科学省ホームページにおきまして、全国の活用用途募集中の廃校施設を紹介しています。令和3年2月1日現在において、315件の廃校施設情報を掲載中でございます。

また、スライドの下部分でございますが、全国の自治体及び事業者の皆様が、様々な視点から廃校活用の可能性について御検討いただく際の一助となるように、2種類の事例集を作成、掲載するなどして、全国へ情報発信を行っているところでございます。

また、平成30年度からは、廃校活用マッチングイベントを、東京、大阪、福岡で開催しております。廃校を使ってほしい自治体と廃校を使いたい事業者とのマッチングを図るため、実際の廃校活用事例について学ぶとともに、参加者同士が自由に交流や情報交換等ができる場を設けるものです。ここでの交流がきっかけとなって1つでも多くのマッチングが実現し、廃校活用が進むことを目指しております。

令和2年度は福岡会場で実施済み、そして、実は明日2月5日に、初めての試みとしまして、全面オンラインで開催することを予定しています。自治体や企業関係者等、約100名からの参加希望があったところです。オンラインで開催することで、遠隔地からも参加しやすくなり、コロナ禍におけるマッチングイベントの新たな形を示すことができるのではないかと考えています。

以上、これまで御説明してきた取組内容につきましては、文部科学省のホームページにも掲載していますので、ぜひ御覧いただければと思います。

文部科学省では、引き続きこれらの取組等を通じて、全国の廃校活用を促進していきたいと考えておりますが、今後の課題の1つとしまして、廃校を使ってくれる企業等へのPR強化や、自治体の教育委員会以外の部署等への情報提供や協力依頼をどのようにさらに進めていくかということがございます。また、各自治体におきまして、廃校活用を検討す

るに当たっては、その地域の都市計画なども踏まえながら検討していく必要があると考えております。今後も関係省庁と連携を図りながら、自治体等への情報提供や支援等を引き続き進めていければと思っております。

以上でございます。ありがとうございました。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いて資料の4、空家等対策特別措置法、いわゆる空家特措法ですがけれども、こちらにつきまして、住宅局住宅総合整備課の山下課長より御説明をお願いいたします。

【住宅総合整備課長】 住宅総合整備課の山下でございます。それでは、空家等対策特別措置法について御説明を申し上げます。

まず、空き家の現状でございますが、空き家の総数は、この20年で約1.5倍に増加してございまして、大体850万戸ございます。さらにその種類別ということで見てまいりますと、賃貸用とか売却用といった住宅を除いた、居住目的のない、いわゆるその他の空き家と呼ばれているものでございますが、これが大体350万戸あるということでございまして、この20年間で大体1.9倍程度に増加してございます。

さらに、この右の円グラフに、直近の2018年時点でのこの内訳を記載してございますが、このうち赤い「その他の住宅」について詳細を見てまいりますと、木造の一戸建てのものが最も多くなってございまして、大体240万戸ぐらいある。こういうのが空き家の現状でございます。

続きまして、この空家等対策の推進に関する特別措置法について御説明申し上げます。この法律は平成27年に施行されまして、大体、もう施行して5年以上たっているという状況でございます。中身でございますが、左下にありますように、まず、国で空家等に関する施策の基本指針を策定いたしまして、市町村はそれに即して空家等対策計画を策定いただくと。また、協議会を設置することもできるということになってございます。さらにその下にございますが、空き家についての情報収集ということで、市町村長は必要に応じて空き家に立入調査できるとか、さらには、空き家等の所有者を把握するために、固定資産税情報の内部利用ができるということにされております。

それから、右下に黄色いところがございます。特定空家等に対する措置でございます。特定空家等というのは何かということでございますが、中ほどの右側に定義がございまして。特定空家等というのは、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態でありますとか、著しく衛生上有害となるおそれがある状態などなど、適切な管理が行われていないことで

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているもの、こういうものを特定空家等と呼んでおります。この特定空家等に対しては、特別な措置が講じられるようになってございます。

詳しくはこちらのページで御説明申し上げますが、まず右側を御覧いただきまして、特定空家等ということで市町村が認識いたしますと、次に、適切な対応を取るように助言または指導をするということが出来ます。それでも効果がなければ、勧告をすることが出来ます。この勧告をしたものにつきましては、また後ほど出てまいります。固定資産税等の住宅用地特例が除外されるということになってございます。これでもなお改善が見られない場合には、命令をします。命令しても効果がなければ、ここから先は行政代執行法の手続になりますが、まず、義務の履行を催告する通知でございまして、戒告をさせていただきます、そして行政代執行に至ると、こういう流れになってございます。

今申し上げましたのは、所有者が特定できている場合、所有者に対して順次、段階的に働きかけていくということですが、所有者が不明の場合、青の矢印が最後まで飛んでおりますが、当然こういった手続を課す相手方が特定できないわけですから、直ちにこの代執行をするということで、これがいわゆる略式代執行と呼んでいるものでございます。

次に、この法律の施行状況について御説明申し上げます。これは令和2年3月末時点の結果でございます。まず、1ポツでございますが、先ほど申しました市区町村が策定される空家等対策計画でございますが、既に策定済みが69%、今後策定予定というのを合わせると9割ぐらいの市区町村において、空き家に対して取り組んでいこうということを表明されております。

さらにその横、2ポツの法定協議会につきましても、既に47%の市区町村で設置されており、20%のところでは設置予定があるということでもあります。

それから、この下の3ポツの表を御覧いただきまして、これは、先ほど申し上げました特定空家等に対する措置状況をまとめてございます。取りあえず5年間の合計を御覧いただきますと、助言・指導したもので大体1万9,000件、それから、勧告に至ったものが1,300、命令が150、代執行は、行政代執行と略式代執を合わせますと260件に対して、この5年間のうちに措置を講じたということでございます。

それから、この資料は先ほど申しました行政代執行について、どのような市区町村で実施されているかというのを、市区町村別に数を落とし込んでみたものでございます。まずは、これが所有者が特定できるほうの69件の内訳でございます。これを御覧いただきま

すとお分かりのように、北から南まで、全国に分布しているということが御覧いただけるかと思えます。さらに、政令市クラスの大都市から、町や村といった小規模な市町村に至るまで、これも非常に幅広く対応されているということが見て取れるかと思えます。

次のページは、略式代執行の所有者が特定できない場合がございますが、これの191件の内訳を示してございます。このページと次のページ、2ページにまたがっておりますが、これも、全国北から南まで広くございまして、さらに大規模な市から小規模な町村までであるということが、見て取れるかと思えます。

次に、管理不全の空き家の除却の取組がどのように進んでいるかというのを、御紹介申し上げます。まず、表の上を書いてございますが、所有者を探す一応手続を講じたというものが、大体38万物件でございます。これは、管理不全の空き家のうち、こういうことをしたのが38万でございます。このうち所有者が特定できたものが33.9万件でございます。この差は、結局、所有者が分からなかったというものであります。

この中から、先ほどの特定空家等として把握されるものが、大体3万件ということになるわけでございますが、この間に、右のほうにちょっと矢印を引いてございますが、市区町村による取組、例えば任意の行政指導でありますとか、除却とか改修に対する補助を出すとか、そういったことによって、大体7万8,000件ぐらいのものが除却などの対応をされております。さらに、特定空家として把握されました3万件につきましても、そこに段階ごとに書いてございますが、当然、助言・指導に至る前に措置をされたもの、さらには、助言・指導を受けて、勧告を受ける前に対応したもの等々ございますので、これも全部、代執行まで至ったものも含めて合わせますと、この市区町村の取組によりまして、大体1万2,000件ぐらいの特定空家が、除却等の措置がされているということになります。

先ほどのものと合わせますと、大体9万件近い管理不全の空き家が、何らかの対応を講じられたということになります。その上で、現存する特定空家で市区町村が把握しているものとして大体1万7,636物件があると、こういった状況になってございます。

それで、次に、代執行を実際に行った物件の例を、ちょっと御紹介申し上げます。

まず、これは行政代執行でございますが、千葉県柏市の例でございます。これは、法人が所有しておりました鉄骨造3階建ての建物でございますが、外壁材とか屋根材の一部が崩落するとか、そういった状態になっていたと。一方、さんざん働きかけをしたけど、経済的な事情もあって対応をしていただけないと。それで、この場所でございますが、写真

の横、線路が見えておりますように、JR常磐線のすぐ脇でありまして、さらに通学路・通勤路にも面しているということで、このまま放置できないと、極めて緊急性が高いと判断されまして、除却の代執行を行ったという例でございます。

次の例、これは略式代執行のほうでございます。新潟県十日町市でございますが、これは元旅館でございますが、所有者である法人が既にもう解散をできてしまっていて、所有者が確知できないと。これも、雪の重みなどで屋根の一部が崩落しているというような状況でありました。これも、すぐそばに鉄道高架があったり、また通勤・通学路に面しているということもあって放置できないということで、除却の略式代執行が行われたと、このような例でございます。

続きまして、関連する取組を幾つか御紹介申し上げます。先ほども少し触れましたが、特定空家等に関する固定資産税についての措置でございます。住宅が建っている土地につきましては、いわゆる住宅用地特例と呼んでおりますが、固定資産税が減額されるという仕組みがあります。これがあるがゆえに、空き家がかかり傷んできても、住宅をなかなか壊さないんじゃないかという御指摘も受けるところでございます。したがって、先ほどもちょっと触れましたように、特定空家について勧告を受けたものについては、この特例措置の適用を除外するという措置を講じているところであります。

次のページでございますが、これは、一方、空き家の発生自体を抑制するための税制の特例措置でございます。相続した住宅を、耐震のリフォームをするか、あるいは取り壊して更地にするかして、誰かに譲渡した場合に、その譲渡所得から3,000万円の特別控除をすると、こういう特例を設けてございます。先ほどの4ページのところにも実は実績を書かせていただいておりますが、直近令和元年度では9,500件ぐらい使われているということで、相続した住宅を空き家にすることなく流通させるというこの税も、結構活用されてきているという状況でございます。

最後に、補助事業について簡単に御紹介申し上げます。空き家対策総合支援事業ということでございますが、これは空き家を除却したり、あるいは空き家を改修して地域のために活用するというような取組に対しまして、地方公共団体を通じて補助をさせていただくという仕組みでございます。これにつきましても、ちょうど今年度までの5年間の措置ということでございましたが、来年度予算において、さらに5年間の延長を盛り込んでいるところでございます。

最後でございますが、今、申し上げました空き家対策総合支援事業は、実際、空き家を

除却したり、あるいは改修したりするハード面での支援であったのに対して、今度はソフト面での支援でございまして、空き家に関する相談窓口を立ち上げるのを応援させていただくとか、あとは、住宅市場を活用して、空き家をうまく活用したビジネスをつくる場合のモデル的な取組に対して支援するとか、このようなものにつきましても補助メニューを用意してございまして、これも来年度から3年間やるということで、予算に計上させていただいているところでございます。

空き家に関する御説明は以上でございまして。ありがとうございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、議事全体につきましての意見交換の時間とさせていただければと思います。各担当局や関係省庁からの説明を踏まえまして、委員の皆様のお意見、御所感をお伺いする時間でございます。本日、時間が結構たくさんありますので、1回じゃなくて、2回ぐらい御発言できるかもしれません。

それでは、御発言を希望される委員は、手を挙げるボタンですね、分かると思いますけれども、そこを押していただければと思いますが、いかがでしょうか。

草間委員から手が挙がっておりますね。では、草間委員お願いできますか。

【草間専門委員】 全宅連の草間です。

まず、空き家等の対策について御意見を申し上げたいと思います。全国で直面する空き家・空き地の問題は、私どもも密接に関連しており、空き家等の有効活用促進のため、全国の宅建協会と各自治体とで空き家に関する協定を締結し、連携して取組を行っているほか、全国各地で空き家等に対する相談会を実施し、空き家問題解決への取組に努めています。

一例を申し上げますと、空き家所有者、管理者向け相談相談会では、空き家所有者に、行政が保有する空き家所有者情報、固定資産税の課税情報等から、相談会開催案内をお送りする方法は、多くの相談者が参加されております。その中で、地方からの声としてあるのは、空き家を解体した場合、土地に関し、固定資産税の住宅用地の特例が除外され、固定資産税が上がることについて懸念されております。空き家についての相談は、所有者から私どもの会員に相談を受けるケースが多いですが、建物の状態がよくない場合、解体を提案しても、空き家所有者から、空き家を解体すると固定資産税等の優遇措置が受けられず、税額が上がるので、特段支障もないのでそのままにしておきたいといった声が多く聞かれております。空き家対策、空き家問題解消の阻害となっているとの意見が多くござい

ます。

こういった意見の下、私どもは、例年政策要望として、譲渡を前提に空き家を解体し、更地にした場合、一定期間、住宅用地の固定資産税軽減措置の適用対象とすることを要望しておりますが、現在のところ実現には至っておりません。空き家については、本日の説明にもあったとおり、空家特措法の特定空家の措置数が増加し、自治体によって除却等がなされておりますが、そもそも利活用がされずに、特定空家の措置がされるまでには至っていない、特定空家予備軍的な空き家が数多く存在しているのも事実でございます。利活用されずそのまま放置されると、結果的には特定空家と定義されるような管理不全空き家が増加し、自治体の負担が増大することにもつながるおそれがあります。よって、これらを未然に防止する観点から、利活用を前提とした場合については、固定資産税の何らかの優遇措置が必要ではないかと考えます。

また、資料4の12ページの空き家の譲渡所得の3,000万円の特別控除の対応があり、この制度は相続を受けた空き家等を処分する上で、有効な特例であると思います。しかしながら、建物の適用要件が、「昭和56年5月31日以前に建築された建物に限る」や、「相続から起算して3年を経過する年の年末までに土地を譲渡する」等の要件が厳しく、現場の実務に合わないとの声が出ております。地方では、故人が残した建物について、1周忌と3周忌が終わるまではそのままにしておくというケースが多くあります。親族への体裁や、無理に売却を進めようすると、親族間でトラブルに発展するケースもございます。これらはデータでは表せませんが、そのような声が聞かれるのは事実でございます。これらをもって、今後の実態を踏まえた運用の改善が必要であると考えます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

事務局にお返しするというよりは、ちょっとほかの委員の皆さんにもお願いしたいと思っております。ほかの委員の皆さん、御発言いかがでしょうか。

清水委員、お願いいたします。

【清水専門委員】 委員の清水でございます。

私、ちょっと通信環境が悪くて、草間様からの御質問、コメントの内容がちょっと聞き取れないところが多くて、ひょっとして重複する質問、意見になってしまうかもしれませんが、御容赦ください。

資料の4で、空家等の特措法についての資料でございますけれども、その資料の3ペー

ジに特定空家等の対応について書かれていて、大変重要なことだと思っているんですが、ここの代執行のところ、行政代執行の場合には、当然、費用を所有者の方から回収するというを行うんですけれども、預金を差し押さえるとか、そういうことが可能であればいいんですが、通常、事業に失敗等されて、預金がないような方も多い。あるいは、最終手段で不動産を売却しようにも、不動産の価値もないも同然といった場合があって、この費用を徴収できない場合というのを、当然考えなきゃいけないと思うんです。

そのときには、結果的には略式代執行と同じような形になってしまうのではないかと考えていて、この行政代執行と略式代執行というのが、所有者が不明かどうかという形で分けられていますけれども、費用を回収できるかどうかという観点で分ける必要があるのではないかなという気がするのと、この問題を突き詰めて議論していくと、最終的には結局、不動産の所有権の放棄をどう考えるのか。可能にするならどのような手続が必要なのかという話とも関係してきて、これらは民法や不動産登記法の議論ですので、ちょっと所管が違いますが、当然、連携して議論していかないといけない大きな問題かなと思うんですけれども、このあたりの法務省との連携した議論なんていうのが、どのぐらい今行われているのか。ちょっとそのあたりについて、差し支えない範囲で御意見、回答をいただければと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

もう一方、二方ぐらいの委員のお話の後に、事務局で回答をお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

では、委員の皆さん、いかがでしょうか。ほかの委員の皆さん、いかがですか。

結構挙がりましたね。ちょっと私のところから、どなたが一番最初に挙げたのかが分からないので、竹中委員、お願いいたします。

【竹中専門委員】 竹中です。よろしく願いいたします。

私、専門が森林のほうなので、やはり空き家、空き地、廃校、中山間地域の問題としても深刻だと捉えています。そうしたときに、やはりそれぞれの対応を市町村、地方自治体にいろんなことが要請されるわけですけれども、森林に対しても前にちょっと御説明しましたけれども、地方自治体が森林も管理をする、環境保全税というものを使ってやるみたいになっているんですけれども、あまりにも過疎地を持つ地方自治体の負担が大きくなるのかなというように感じて聞いておりました。なので、そういう国からのサポートの地域

による重みづけというか、何かその辺は考えておられるのかどうかということをお聞きしたいです。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、瀬田委員、お願いできますか。

【瀬田専門委員】 瀬田です。よろしく申し上げます。

私、今日、資料をいきなり拝見しまして、管理不全の空き家を除却したり、あるいは廃校や空き地・空き家の買手・借手を探したりするという、御紹介いただいた、個別に対応する積上げ型の取組というのは非常に重要ですし、そういう対策が主流になっていくのかなと思って聞いておりました。他方で、人口減少がどんどん進んでいく中での国土政策のことを考えると、やはり全体的な視野というのもすごく必要なのかなと思って聞いています。今日御紹介いただいた取組で、今日御紹介いただいた対応を継続すると、ずっと問題が抑えられ続けるのか、あるいは、空き地・空き家がやっぱりどんどん増えていって、さらに別の対応が必要になるのかと、そういう視点が、やはり国にも求められるのかなと考えました。

そういう考えでお伺いしていて、いろんな質問が出てきたんですが、ここでは1つだけお伺いしたいと思っています。資料1に、管理不全土地対策の御紹介はいただきましたけれども、こういった対策というのは、各自治体で今後どんどん増えていきそうなのか。今のままの対策で十分なのか。例えばもっと土地所有者の責任を問うような強い制度が必要とされているというふうに、多くの自治体が考えているのかどうか。その辺、自治体の現状の認識とか意向というのを、もし資料があればお伺いしたいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、続いて杉山委員に御発言をお願いしまして、そこで一旦事務局にお戻ししますので、委員の皆さんからの特に御質問については、回答できる範囲で回答していただければと思います。

では、杉山委員、お願いいたします。

【杉山専門委員】 杉山でございます。

今日の御説明をお聞きした中で、今後どういう対策がなされるのが良いかと考えておりました。資料1で、管理不全土地対策に関する調査報告がございましたが、P4で示された

管理不全土地の問題や苦情が発生している地域は、駅周辺・中心市街地、郊外住宅地など、いわゆる生活圏の中で問題が発生しているという調査結果だと思います。一方で、P3に記載の回答された自治体の区分を見ますと、人口5万人未満の町村の回答率が非常に低いと感じます。これは想像ですが、住民等から生活上の問題が苦情として自治体に寄せられることで問題として認識され、こうした調査の「回答」に繋がっているのではないかと感じております。

こうした管理不全土地に関しては、なかなか対応が難しいという調査結果も出ておりますが、今後ご検討をいただきたい点として2点申し上げたいと思います。

まず1点目ですが、資料1のP9に条例による取組の具体例①として、三重県の自治体からも意見がございますが、空家等対策特措法が適用される場合には、固定資産税課税台帳等を使って所有者を特定できる一方、空き地に関してはそうした行為ができないという状況がありますので、こうした点は問題と考えます。

また、生活環境系の部署が条例を担当しているため、自治体内で横の連携が取れず、傾斜地におけるがけ崩れの予防などの問題に対応できないといった意見や、どういう場合に代執行を行えるかといったガイドラインが不明確なためになかなか代執行が進まないといった意見もございますので、何らかの法的なバックアップを用意することで、自治体の取組がより進むと感じます。空き地の場合にも固定資産税課税情報を内部利用できるようにするといったことも、今後考えていく必要があると思います。

次に2点目ですが、人口5万人未満の自治体からの回答が少ないというのは、管理不全土地に起因する生活圏での問題が少ないということなのかもしれませんが、一方で、こうしたエリアでは、例えば、災害に対する問題がまだ直接的に生じていない状況のために、あまり問題と認識されていないといった想像をすることもできます。

従いまして、本調査に対する回答が少ない自治体においては、逆にどのような問題があるのか、防災その他の観点から取り組まなければならない問題が潜在している可能性も考えて対応していく必要があるのではないかと、という点が気になりました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは、事務局ですけれども、空き家と空き地と両方なので、まずは土地政策課からお願いします。

【企画専門官】 それでは、空き地のほうを先に御回答差し上げます。瀬田委員より、

今後、空き地対策の取組、全体として進んでいくかどうかという見識というところでございますけれども、資料の中でも6ページに挙げられておりますように、現在、何らかの対策を行っているというところが6割程度で、逆に言えば4割は行っていないという状況でございますけれども、またそれも資料の中で挙げさせていただきましたけれども、近隣からの苦情等を行政として直接受け止めているという状況については、全体としては6割ですけれども、8割を超える自治体が苦情を受けているという地域もありまして、そういったところを考えますと、さらにこれから空き地・空き家が、人口減少の進展で増えていくということを考えますと、より一層自治体として、空き地の管理不全に関する苦情等も含めて、直面する場面というのは非常に多くなってくると思いますので、まず、自治体の動機としては非常に対応しなきゃいけないと。ただ一方で、自治体の人員も、平均して3名ぐらいで対応しているみたいなことが情報で入っておりまして、そういった中で、その人員の関係での、なかなか直面しつつも対応できないと、そういう状況がまず前提にあるかと思えます。

調査の中では、今後取り組みたい施策としまして聞いておりまして、やはり1つは、行政指導をもっとしっかりやっていきたいということ、あるいは条例の制定を今後取り組みたいということ、そういったことが挙がっております。それをやるに際して国に求めることとして、補助金などの予算措置というのもあるんですが、まずやはりガイドラインを制定してほしい、また制度を法定化してほしい、こういった要望がございますので、まとめますと、基本的に、今後より一層自治体が、住民との関係も含めてまた問題に直面していく中で、進めなきゃいけないということは理解していて、それを進めるに当たって、国の支援を非常に具体的に求めているということがあるかと思えますので、そういったことを踏まえますと、やはり今後、取組自体はやっていかざるを得ないといえますか、そういった状況にあると認識していますので、国としては、今この調査を踏まえて、支援する、それを支えていく後ろ盾になるような制度を検討していこうと、そういうふうに認識しております。

【瀬田専門委員】 ありがとうございます。

【中井部会長】 杉山委員からのお話のあった、5万人未満の町村の回答率が低いというのは、何か理由は分かりますか。

【企画専門官】 そこについてはおっしゃるとおり、こちらとしても問題認識はあるんですけれども、非常に単純に刈取りの関係もあるかと思えます。

【中井部会長】　そもそもあまり問題がないから答える必要もないって、回答していないと、そういう理解でいいのかな。それとも何か別の理由があるんですかね。

【企画専門官】　そういう意味では、5万人未満の地域はかなり、農林地が非常に大きいという地域的な特色もありまして、市街地、要は人が住んでいる相隣関係において発生するこの外部不経済の問題を主に対象にしている調査だと、なかなか問題が発生していないというところもあって、そういった刈取りにも影響しているんじゃないかと思っておりますので、あとは、まだこれから追加で調査をいたしますので、アンケート調査の内容が非常に多岐にわたったり、煩雑だったりするところもありますので、個別にそういった地域についての意見をしっかりと取りに行くということは、意識してやっていきたいと思っております。

【土地政策課長】　瀬田委員からおっしゃられました積上げ型の施策が今後も重要になるねという一方、国土政策の観点からというお話もございました。私どももそういうふうに認識しております。今から2回前の第37回のこの企画部会で、国土交通省の国土政策局から、国土の管理構想の一環としての地域の管理構想のお話があったかと思っております。あれはまさに人口減少化、高齢化という状況の中で、国土をどう管理していくのか、まず大きな目線で捉えた上で、それをさらに地域にどういうふうに落としていって、地域を巻き込みながら、管理構想を策定してもらうのかと、そういう御発表があったかと思っております。

私どももそういった視点と、先ほどうちの近藤から説明を申し上げました、個別の自治体のアンケートを通じて拾い上げたようなニーズというものをうまくマッチングさせながら、政策を構築していきたいなど。大きな目線と小さな施策の工夫、必要な施策が何なのか、掘り起こしも含めて、うまくマッチングしながら考えていきたいなど思っております。

以上です。

【中井部会長】　ありがとうございました。

それでは、空き家についても、御質問と、それから若干御意見もあったかと思っておりますので、こちらは住宅局の山下課長でよろしいでしょうか。

【住宅総合整備課長】　はい。

【中井部会長】　お願いいたします。

【住宅総合整備課長】　それでは、空き家につきましてお答えさせていただきます。

まず、草間委員からお話ございました、固定資産税のお話でございます。この件につきましては、日頃より御要望等も頂戴しておりますので、もちろん我々も承知しておるところでございますが、もともと住宅が建っていなかった土地、自分で自ら進んで除却され

た土地、いろんなものが世の中にある中で、そういったものの中でバランスをどう考えていくかというような問題もあろうかなと考えているところでございます。

それと、譲渡所得の特例につきましても、当然、幾つか条件はついてきますので、それによって制約されるような場面も出てこようかと思っておりますので、そういったものについても考える必要があろうかと思っております。

今日は空家特措法の話を中心に申し上げましたように、どうしても除却の話が中心になりましたが、その一方で、空き家を有効に活用する、利活用を促進するという視点も、非常に重要だと思っておりますので、そういう空き家の利活用促進策の中でどのような取組ができるかということについて、引き続き検討をさせていただきたいと思っております。

それから、清水委員からお話がありました代執行の関係でございます。この行政代執行と略式代執行は、所有者が特定できるか、できないか、それによりまして必要となる手続が変わってくるということもございますので、一応法律上こういう分類にしておるところではございますが、所有者が特定できる場合であっても、当然、費用徴収ができないというケースはあり得るわけでございまして、1つは、そういった場合でも、先ほど申し上げました補助事業で一定の支援をさせていただくということもありますし、あとは民法で財産管理制度というのがございます。所有者が不明な場合とか相続人がいない場合などに財産管理人を選任していただいて、その方に、代わって除却していただくとか、場合によっては土地を処分して、それでその費用を充てていただくとかというやり方も有用でございまして、そういった民法の仕組みなどもうまく活用しながら、空き家対策を進めていくことが重要かなと思っております。

現在、民法の改正なども進められておりますので、引き続き法務省といろいろ情報交換させていただきながら、狭い意味でのこの空家特措法にある措置だけでなく、より広くいろんなツールを使いながら、取組を進めていくことが必要かと考えてございます。

それと、竹中委員から中山間地域の問題などございました。空き家につきましては、全国、大都市から地方までどこでもあり得る問題でございまして、先ほど代執行の実績のところでも御覧いただきましたように、もう本当に北から南まで、大都市から小さな町や村まで、この空き家問題に取り組んでいただいているところでございます。したがって、例えば補助金とかという面で地域によって差をつけるというのは、なかなか限界があろうかなとは思っておりますが、一方で、町や村といったより規模の小さな自治体でも、こういう代執行とかをやっていただこうと思いますと、どうしても体制に限界があったりする場

面もあろうかと思しますので、例えばでございますが、ガイドラインとか、そういったものをお示しして、丁寧にその手続の進め方を御紹介するとか、さらには、今日も一部御紹介しましたが、全国を取組事例といったものも多く集めて、それを分類・整理した上で公表させていただくとか、こういう、なるべくいろんなお仕事をやりやすくさせていただくためのサポートというのは重要なことだと思っております、こういったことについては、また引き続き内容を充実させていきたいと考えております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

奥田委員の手が挙がったようですので、奥田委員、お願いいたします。

【奥田専門委員】 奥田です。よろしくお願いたします。

【中井部会長】 はい、お願いたします。

【奥田専門委員】 各資料について、若干コメントをさせていただければと思います。

まず、資料1の管理不全土地についてですが、空き家というのは建物がありますので、一般的に危険度というのは、どちらかという把握しやすいのかと思っておりますが、土地について、管理不全であるかどうかということについては、確かに客観的判断が非常に難しいと思っております。全ての苦情に対して対応することはなかなか難しい、現実的ではないと思っておりますので、やはり御指摘のように法的な裏づけ、さらには、それをさらに具体的運用に落とし込むガイドラインの作成が、必要だと思っております。その際に、当然ながら、やはり固定資産税課税情報との連携ができるような形で対応していただくということが、望ましいと考えています。

それから、資料2で、空き家・空き地バンクの御説明をいただきましたが、これは成果を上げられていると認識いたしまして、すばらしいと思っております。さらに今後、また災害がもし発生するという事になった場合には、使える可能性もあると思っておりますので、より登録していただく件数を増やしていく取組を継続していただけたら、よろしいのかと思いたしました。

資料3の廃校プロジェクトですが、これもなかなかいい実績が上がっていらっしゃるかと受け止めておまして、もし可能であれば、例えば空き家・空き地バンクとサイトをリンクして、利用者の方が公的不動産というところも一緒に検索できるような形にさせていただくことはできないのかなど。一般の利用者の方は、どこが国土交通省さんの管轄で、ど

こが文部科学省さんの管轄か分からない方もいらっしゃるのではないかと思いますので、こういった空いている資産についての活用が、総合的に利用者の方の目に触れるような形で対応をしていただく方法はできないのか、検討していただければと思います。

それから、資料4の空き家問題ですが、空き家になっているものについては、この実態にもありますように様々な事情があります。なので、一定程度の発生はやむを得ないのかと思うのですが、やはり問題になるのが特定空家と認定されるようなものと、あと、先ほど御指摘もあったように特定空家の予備軍ですね、ここについて注力して対応していくことが必要なのかなと思います。現在もかなり積極的にやっていただいていると思うのですが、現在、問題であるものについて、ある程度把握が進んでいるのかどうか。もし把握がなかなか十分でないとしたら、何が必要なのかということについて、教えていただければと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、続いて飯島委員、お願いできますでしょうか。

【飯島特別委員】 飯島でございます。

先ほどの杉山委員の御発言と出発点は同じですが、5万人未満の町村の状況に照らして、そもそも管理不全土地の存在を把握できない、生活圈や防災との関係で関心を持つ人が仮にいないとしますと、把握するきっかけがないという問題が1つにはあるのではないかと、その場合には、固定資産税情報の利用といった以前の問題になるのではないかとともに思います。

それと同時に、もう一つの問題として、苦情を言うからには、切実な関心を持っているということですので、こういう方に対して動くためのインセンティブを与えるという意味で、資料1の11ページも考えていく必要があるのだろうと思います。

11ページで、規制が多いけれども、支援についてはあまり取り組まれていないという説明がございました。ただ、支援については、10ページの要綱に基づく協定制度などもあって、こういったものは、わざわざ条例でなくても要綱でもできる、権利義務に関わるものではないということだと思います。様々な形態をとる支援もありそうですが、どこまでを見た上でこういう把握をされているのかをお伺いしたく存じます。

また、11ページに、「空き家に関する国の支援制度の仕組み等も参考に整理する」とございますけれども、これは何を意味しているのか。資料4の13ページ、14ページあたりの補助事業のことなのか、教えていただきたく存じます。

最後に、国と自治体の役割分担の観点を踏まえるというのは正当な御指摘だと思いますが、その意味につきまして、これは既に条例が先行している中で、今後、仮に法律を制定するとなったときに、立法権の役割分担ということをイメージされているのか。空き地条例だけでなく、空き地・空き家条例を、空家特措法の枠組みの中で動かしている自治体もあるかと思えます。そういったあたりについてお考えのことがございましたら、御教示いただけますとありがたく存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは、次は松尾委員でしょうか。

【松尾特別委員】 ありがとうございます。松尾でございます。よろしくお願いいたします。

今日は詳しい資料説明をいただきまして、ありがとうございました。御説明いただきました空家特措法、空き地についての条例による取組、それから、空き家・空き地バンクや廃校についての情報発信、こうした特別法・条例の制定および市場メカニズムの活用の双方の観点から制度改革が進んでいる中で、この方向をさらに効率的に、実効的に進める必要があると思えます。その際に重要になってくるのは、空き地や空き家の問題に対して誰がイニシアチブを取って、そして誰の費用負担で解決していくかについて、できるだけ包括的な制度をつくっていくことであると感じました。

その点との関係で、現在進んでいる民法および不動産登記法の改正の中で、所有者不明土地・建物の管理人の制度、および管理不全土地・建物の管理人の制度が検討されています。現在議論されている民法改正による管理不全土地管理人、管理不全建物管理人の「管理不全」の定義はその効果との関係でより限定的かもしれませんが、これらの制度と機能的に連携させることによって、誰がイニシアチブを取って、誰が費用を負担して問題解決を図っていくかということの制度的な間隙が埋められていくのではないかと感じた次第です。

そういう観点から幾つかの御質問をさせていただきたいと思えます。まず、空き地条例についての取組の事例の中で、資料1の11ページに当たる部分かと思うんですけれども、自治会がイニシアチブを取り、問題提起をして、所有者の同意を得て空き地の管理等を行った場合に発生した費用について、補助金を出して支援するという取組が紹介されました。これは自治体による取組なので、詳しい情報があるかどうか分かりませんが、補助金で手当された後、所有者に対する求償はどういうふうに行われているのでしょうか。実際

には、求償は難しいということが背景にあるのかもしれませんが、先ほど申しました費用負担のルールを明確にしていくという観点から、何らかの情報がありましたらいただきたいと思った次第です。

もう一つは、資料2に出てまいりました全国版の空き家・空き地バンクの取組についても、非常に活用が進んでいるということで、積極的に推進すべきものと私も評価しております。自治体の窓口を通じて所有者が登録することになると思うのですが、この登録者についても、もしかすると、今検討されている所有者不明土地の管理人や管理不全土地の管理人が、裁判所の許可を得て処分する際にバンクに登録して、必要な場合には売却するということも考えられるかもしれないということで、今後、制度的なリンクを図っていく余地があるとも思った次第です。

そういう形で積極的に活用されていくことは望ましいわけですが、その一方で少し危惧されますのは、こういう制度が投機的な取引目的に利用されたり、マーケットの範囲が拡大することに伴って、どういう購入希望者が出てくるかということについて関心を持つ方も多いのではないかと思います。バンクへの登録後における契約段階において、所有者の属性ですとか、使用目的についての情報の確認ですとか、そういうことについては何らかの工夫があるかどうかについて、もし情報がありましたらいただければと思います。

いずれにしても、非常に良い方向への制度改革の前進であると思いますので、今後、実効的に活用していくことが重要ではないかと感じた次第です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

少し質問がたくさん出てきているようですので、ここで事務局に一旦お返しして、その後、谷山委員、井出委員にお願いしたいと思いますけれども、まずは、それでは土地政策課からお願いできますか。

【企画専門官】 それでは、まず飯島先生からいただいた御質問でございますけれども、まず1つ目は、資料の中で規制以外の支援制度に取り組んでいる自治体はまだまだ少ないと言った、その根拠はということでございますけれども、資料の6ページに挙がっているところが、現時点での我々の認識の根拠でございます。現在取り組んでいる施策というものを、今回1,029の母集団ですけれども、聞いたところ、条例等の制定も含めて少ないということですけど、条例等の制定は371自治体と。その上で、2番目が行政指導で、その次、3番目に助成等の管理の支援が190自治体ということで、今回のサンプル

の中では18.5%にとどまっているということをごさいますして、規制も含めて少ない状況でありますけど、さらに規制以外の助成の取組はより少ないと、そういうことをごさいます。

2点目につきましては、支援制度を今後検討するに当たって、空き家制度を参考にしながらというところをごさいますけれども、それはおっしゃるとおり、今、住宅局さんのほうから御説明があった予算や税制措置といったことも含めて、空き家とパラレルになる部分もありますし、パラレルじゃない、上物がない部分についての特殊性というか、違いというものがあるかと思えますけれども、参考に検討していきたいと、パッケージで検討していきたいということをごさいます。

3点目は、まず、役割分担というところはどういった趣旨かということをごさいますけど、まず法律と支援制度に分けてお話いたしますと、法律面につきましては、やはりアンケートの中でも、一応、行政代執行法という一般法がある以上は、その条例を制定すれば、法制的にはできる状況にはあるものの、やはりその行政代執行法という非常に抽象的な、簡単な執行基準や手続しか書いていないものですから、空き地について、個別分野としての具体的な執行手続や判断基準といったものがないということ自体が、やはり及び腰になるというか、なかなか条例を制定して、かつ執行するまで取り組めないということだというのがデータで出てきましたので、そういった点から、やはり空家特措法のような、空き地に関しての個別分野の法制というもので後押ししていく必要があるのではないかと。そういう意味で、国と地方公共団体の役割分担として、国は考えていかなければならないんじゃないかということをごさいますして、支援制度につきましては、やはりこれも、お互い、国も自治体も財政制約はある中で、どういった形で国として財政面も含めて支援していくかと、そういうことを考えていかなければならないという総論ではごさいますけれども、基本的に空家特措法も、地域で、まず市町村で計画をつくっていただいて、場当たり的ではなくて、特定空家も含めた対策の計画をつくって、さらに協議会という地域における合意形成の場をつくると、そういったことを対象に、総合交付金のような形で財政支援をしているというところがありますので、そういったところも、自治体における計画性であったりイニシアチブということを踏まえた上で、国としてそれを後押しすると、財政面も含めて支援していくといったことを考えていかなければならないということで、そういった点で、そっちもそういう役割分担を検討しながらという趣旨でごさいました。

続きまして、松尾先生でごさいますけれども、空き地条例の11ページのところの御質

間で、求償については、この福岡県の事例では、所有者から同意を取ることを要件とし、ただ、所有者に対して自治会のメンバーは求償をすることは条件になっていないと、そういう制度でございます。あと一方で、ほかの自治体では、所有者からの委託を受けて、その委託について受託した自治体が、剪定業者等にさらに委託して対応すると、そういった支援制度を用意しているところもありますので、その場合には所有者が自らの負担をもって対応するというので、そういった形の支援制度というのもあるという情報も入っております。

以上です。

【中井部会長】 最後の福岡のやつは、地元の地域団体が草刈りとかして、それに対して自治体が補助金を出しているの、多分、求償するとしたら、自治体が所有者に求償するというのかなと思うんだけど、それはやられていないということですかね。

【企画専門官】 そうです。補助金の形でございますので、まず自治会が補助金を申請して、補助を頂いた上で、自治会が主体になるということでございます。補助金を渡した側の地方公共団体は、所有者に対して求償するという関係にはなっていないということです。

【中井部会長】 そういうことですか。分かりました。

それでは、空き家・空き地バンクのお話も少しございましたので、そちらは井崎課長でいいですかね。

【不動産課長】 はい。不動産課の井崎でございます。空き家・空き地バンクの関係で幾つか御指摘をいただきました。

まず、奥田委員から、この取組、もっと登録物件数が増えるような取組を継続して行うべきという御指摘をいただきましたが、私どもはまさに、今後も取組を強化していきたいと思ひまして、特に物件数を今後増やしていくために一番必要なのは、まだ参加していない自治体に、この空き家・空き地バンクに参加をいただくというところの働きかけを、強化していきたいと思ひます。

今、登録をいただいている自治体で、登録にちゅうちょされている理由としまして、なかなかノウハウですとか、予算面、人員面で難しいといったようなお声を頂戴しておりますので、来年度予算の中で、そういった自治体を支援するようなガイドラインですとか、いろんな要綱等の整備を行いまして、より多くの自治体に参加をいただけるような取組を進めていきたいと思ひます。

それから、松尾委員からも空き家バンクの関係で御指摘をいただきましたが、この空き家・空き地バンクですけれども、物件を登録するのは、基本的には、各自治体さんがこのバンクに登録をいただく仕組みにしております。自治体によっては、なかなか直接難しいという場合には、自治体から各地域の宅建協会なんかに委託をしまして、そちらが入力をお願いしているケースもございますけれども、いずれにしても登録をされる物件は、自治体なり、一定のフィルターを通った上で登録をいただいております。

その後、関心を持った方が、この空き家・空き地バンクに掲載されている物件と契約をされる際には、通常の不動産取引と同じような流れでされるわけですけれども、したがって、使用目的について、あまり強いルールというのは今、設けておりませんが、例えば来年度予算の中で、より有効と思われるような空き家の活用事例を収集いたしまして、横展開を図るといった取組も進めてまいりたいと考えております。

それから、空き家・空き地バンクの中で公的不動産の取扱いですけれども、私ども、空き家・空き地バンクの中で、公的不動産の情報公開サイトというの、空き家・空き地バンクの機能の一つとして現在盛り込んでおりまして、こちらは、現在はまだ、参加・登録いただいている自治体が88自治体ということで、それほど多くございませんけれども、私どもも情報発信に努めていきたいと考えておりますし、現在登録いただいている自治体の中には、廃校をこの空き家・空き地バンクの中のPRE情報公開サイトに登録いただいている自治体もございますので、そういった取組も引き続き進めていきたいと考えております。

空き家・空き地バンクの関係は以上でございます。

【中井部会長】 それでは、ほかの文科省さん、住宅局さんはよろしいですか。

【施設助成課長】 文部科学省でございます。先ほど奥田委員から、不動産業課長からもお話があったと思いますけれども、我々の廃校プロジェクトと空き家・空き地バンクとの連携というお話が出ました。実は平成30年に、空き家・空き地バンクで公的不動産についての検索機能改修を行うことに伴って、我々も各都道府県の教育委員会に対しまして、こういうことがあるので、ぜひこのバンクのほうに廃校情報を寄せてほしいということを周知したことがありました。

あまり進んでいないのかもしれませんが、そういう連携は進めているところでございますし、仮にお互いのホームページのリンクを貼るということについても、そこはお互い協力し合ってやっていく必要があるのかなと思っています。そこは今後相談してまい

りたいと思っています。

以上でございます。

【中井部会長】 では、住宅局さん、いかがでしょうか。

【住宅総合整備課長】 空き家につきまして奥田委員から、特定空家とか、その予備軍に対する対応が重要であると。まず、その把握は進んでいるのかということでございますが、資料4の8ページでも御紹介いたしましたように、一定程度は進んでいるんじゃないかと考えておるところでございます。しかしながら、空き家の数というのはまだ膨大にございますので、これで十分かと言われると、必ずしもそうは言い切れない側面もあろうかと思えます。

その上で何が必要かということでございますが、1つは、こういった空き家について、1つずつその所有者を特定し、さらに働きかけていくということでございますので、どうしても手間暇がかかります。そのため、市町村でのマンパワーのようなものが、どうしても必要になる分野かと思えます。となると、一番いいのは、空き家担当の体制を充実していただくというのがあるわけでございますが、そういったことにもおのずと限界があると思いますと、例えばですが、地域でこういった空き家問題に取り組んでおられるNPOとか、あるいはいろんな業界団体の方とか、そういった方々とうまく連携をしながら、この空き家対策を進めていくということも重要じゃないかと考えております。

併せて、こういったマンパワーをカバーするものとして、うまくやっているところのノウハウを活用していくということもあろうかと思えます。既に、代執行だけ見ましてもかなりの件数が出てきておりますので、各地域でいろんな工夫された取組とか、そういうノウハウが蓄積されてきております。こういったものをうまく関係者で共有するようなことが大切だろうと考えておまして、例えば公共団体のそういう担当者の意見交換、情報交換の場を設けさせていただくとか、こういった先行している取組例を、ガイドラインでありますとか、事例集として御紹介するというようなことも進めておるところでございますので、引き続きこのようなことを進めながら、特定空家、それから、その予備軍の対応というのを進めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、谷山委員、井出委員の順にお願いできますか。

【谷山専門委員】 委員の谷山です。私からは、先ほどちょうど議論がありましたが、

空き家バンクに関して、少し質問とコメントをさせていただけたらと思います。この空き家バンクの取組、ウィズコロナ・ポストコロナの中では非常に重要な取組になってくるかと思っておりますが、やはり空き家の総数に比べると、掲載物件数が今1.1万戸で、先ほど空き家の総数が849万戸という紹介がありましたので、大体0.1%ぐらいしかまだ掲載されていない。そこで質問としては、資料2の3ページ目に、全国版の空き家・空き地バンクの登録物件数が非常に伸びているというグラフがありますが、これはどちらかというと、伸びているというよりは、何か伸び悩んでいる感じも少ししてしまっていて、ちょっと赤色の矢印に惑わされがちではあるものの、直近の値というのはどちらかというと横ばいのようにも見えます。これをどうやって増やしていくのかということもありますが、伸び悩んでいる理由はどういうところにあるのか、もしお考えがあれば教えていただきたいと思っています。

実際、コロナ禍で所有者が帰省できなくて、空き家バンクに登録できないというニュースを見たような覚えもありますが、物件の掲載というところに関して、もう少し柔軟に、遠隔地からオンラインでできるなどの、何かデジタル技術を使っただけの工夫というの、やっぱり1つあるのかなと思っています。

もう1点、買手や借手の方々に対しても、現状はなかなか直接内覧に行けないとか、実際に現場に行くのが難しいという状況があるのであれば、もちろん検討が進んでいるというのは承知しておりますけれども、オンライン内覧など、遠隔地からもこのようなニーズを吸い上げる仕組みというのもの、やっぱり考えていくべきだと思っています。

ポストコロナという中では、地方に移住したり、テレワークをやっていく方々は、どちらかというとデジタルネイティブの世代の方々になると思いますので、よりそういう方々のニーズであったり実態に合ったような仕組みというものをつくってあげたり、契約形態というのをつくってあげるべきだと思っています。

私からのコメントは以上になります。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、井出委員、お願いします。

【井出部会長代理】 成蹊大学の井出です。皆様、非常にいろいろ細かく御指摘いただいて、私も全く同意見です。特に空き家バンク、空き家の特定や抑制に関する制度も整ってきて、情報の提供も進んでいるということです。この方向性で空き地のほうの施策もいろいろ進んでいただければと思います。

私からはちょっと長い、中長期の話ですが、特にデジタルトランスフォーメーション関係で、意見と質問をさせていただきたいと思います。

まず、空き地・空き家のところでもありましたが、固定資産税の情報活用というところからです。現在、コロナとワクチン接種でマイナンバーを活用するということが話題になってきて、いよいよ本格的に行政のデジタル化が進むという気がしますが、固定資産税の情報は、現在、マイナンバーとひもづいているのかどうかというのが分かったら、お知らせいただきたいと思います。

そして、あと、まず今、特に特別給付金のところで問題になったこととして、マイナンバーにひもづいて銀行口座を登録することです。これが進むと、例えば先ほどの特定空き家の代執行その他での費用の回収のため、預金口座を差し押さえるという事例の紹介がありました。そういった行政事務も極めてスムーズにきることなので、デジタル化というのを積極的にいろいろな場面で使うことが、小規模自治体のマンパワー不足を改善することにも大きくつながるなと思っています。

それと、あと2番目の質問は、空き地・空き家、あるいは今後増えてくるだろう空き室に関するデータベースの作成状況ですね。特措法ができたということで、実態調査等は行われていると思いますが、それが今後、人口減少その他で課題の多い地域では、どんどん拡大していくおそれもあります。経年的にしっかりデータベース化して、トレースしていくということが極めて重要で、それが早期発見と早期解消につながるとなっています。

そうした場合に、まだ実は地元の自治体では、実態調査はしたけれどもデータベース化は作成中、検討中というところになっています。データベースは各自治体でばらばらに作ってしまいますと連携も難しくなり、初期段階からセットアップする手間もコストも非常にかかりますので、ぜひテンプレート的、あるいは簡易システムみたいなものを国のほうでサポートしていただき、小規模の自治体でも使い勝手がよく、担当者が変わったとしても継続的に有効活用できるようなものを作っていただきたいと思っています。

特に、固定資産税に関連して、空き家の場合には固定資産税の情報を利用して、所有者をいろいろ特定していく大変な作業をされているわけですが、そういった貴重な情報が継続されていかないと、また一から同じような作業をするということにもなりかねません。先ほどの固定資産税のマイナンバー情報なども活用していただき、情報が経年的に蓄積されていくということが、日本の不動産市場の有効活用と成熟に大きく貢献すると思っています。今後、首都圏中心に、空き室が急激に増えてくるということは分かっているので、

ぜひこの空き家の取組を先行事例として、将来に向けてつながるようにしていただきたいと思えます。最後は意見でした。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございます。

奥田委員と松尾委員は、2回目の御発言希望ということでよろしいでしょうか。

その前に吉原委員、御発言がもしございましたらお願いしたいと思えますが、いかがですか。

【吉原専門委員】 ありがとうございます。本日は大変貴重な御発表を各省の方々からいただいて、感謝申し上げます。

地域における実態調査、ニーズの把握という丁寧な個別の調査と、それから、国土政策という大きな視点からの検討が進んでいると伺って、大変大切な、素晴らしいことだと思った次第です。資料1、資料2の御発表を伺いまして、管理不全土地の法的な管理と物理的な課題の解決の大変さを思えますと、低未利用の段階で、なるべく利用につなげていける工夫が必要であると、改めて感じた次第です。管理不全土地への対策を整えると同時に、低未利用の段階での需要喚起・需要創出という、まさに企画部会の中間とりまとめに書いてある創造的な活用ということを、どう促進していくかが重要であると、改めて感じます。

「みんなの廃校」に関する資料2の6ページに、廃校の活用用途が決まっていない理由として、2つ大きなものがございます。一番多いのが建物が老朽化している。やはり一旦老朽化してしまった、管理不全に陥ってしまったものの利活用のめどを立てることが、難しいのだと感じました。

そして、2番目に多い理由として、地域等からの要望がないというのも、極めて現実的な問題だと思えます。中間とりまとめで言っている創造的活用の促進のためには、こうした地域からの要望がないときに、どのように創造的な需要の喚起を、誰が働きかけて、どう形づくっていくのかということにも、一定の関心を払う必要があると思っております。先ほど松尾先生からイニシアチブという言葉がありましたが、制度をつくることと並んで、制度活用のイニシアチブを誰がどう役割分担していくのか。各委員の方々から、地方公共団体ではマンパワーも予算も限られ非常に厳しい状態だということが、再三御指摘がある中で、どういうことだったらできるだろうかということ、丁寧な対話を積み上げて、現実的な方策をつくっていく必要があると思えます。

それは、企画部会で前回と前々回も出ました周知、広報にも、密接に関わるもので、誰

に何をどう周知し、どう連携していくのかというところが、やはり制度を生かしていく上では重要だと思います。

あともう一つ、要望としまして、この部会の議論の中で、土地について3つの言葉が出てきています。本日の管理不全土地、それから低未利用土地、そして所有者不明土地の3つです。低未利用が続くことで、管理が行き届かなくなって管理不全になり、それがさらに長期化することで所有者不明になっていくという、そういう土地の状態をフローで見たときに、今、国交省や各省で取り組まれている政策が、そのフローの中のどこの部分に当たるのかということも、この企画部会の議論の中で、来年かもしれませんが、一度整理をいただけたらいいのではないかと思います。

税制も含む様々な施策ができてきている中で、自治体の方々に全体像として、これだけできる方策があるということをお示していくこと、自治体の担当者の方々も異動したり部署もいろいろですので、この段階ではこの制度が使えますという全体像を示していくことが、大切なのではないかと思います次第です。ありがとうございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、奥田委員、松尾委員、2回目ということなので、手短かに御発言いただければと思います。ほかにも2回目、御発言希望の委員の皆さん、いらっしゃいますか。よろしいでしょうか。

それでは、奥田委員からお願いいたします。

【奥田専門委員】 すみません、ありがとうございます。奥田です。

先ほど特定空家の件、御説明がありましたけれども、例えば関係業界では、住家被害認定ということで、被害を受けた建物の調査をかなりいろいろな都道府県でやっています。そういったノウハウも活用できる側面もあると思いますので、業界団体と検討を進めていただくということも、考えていただければと思います。

以上です。

【中井部会長】 では、松尾委員、お願いいたします。

【松尾特別委員】 ありがとうございます。先ほど1つ言い忘れたことがございまして、補足させていただきます。今回、資料1で自治体の意見及び事務局の気づきというのを付けていただいて、非常に有益でした。大変学ぶことが多い情報でした。

その資料1の9ページの自治体の意見の中で、所有者の把握調査について、空家法のように固定資産税課税情報の内部利用ができずに、時間を要しているという意見がございま

した。この点は、やはり何らかの改善が早急に必要ではないかと思われま。特に自治体の方が所有者不明ないし管理不全の土地を調査されるときに、所有者把握には非常に時間がかかるし、少ない人員の中でかなりの労力を要しているという現状があると伺っています。この点は早急に何らかの制度改善の手立てをする必要があるのではないかと思います。

空家法のほかに、所有者不明土地利用円滑化法では、地域福利増進事業を実施する者については所有者情報の取得のための便宜も図られておりますけれども、そういう傾向の中で、自治体が所有者不明ないし管理不全の土地に対処するための所有者情報の把握についても、やはり一層のコスト削減のための措置が必要ではないかと感じた次第です。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、よろしいでしょうか。

私から、廃校プロジェクトについて1点、御質問ということで追加させていただきたいのですが、廃校でいろいろ取り組まれているのはよく承知しておりますけれども、なかなか転用先が決まらない1つの大きな理由というか、なかなかそこまでもいかない理由は、やっぱり老朽化していて、特に耐震改修の基準が満たせない。これは改修しないとなかなか、もともと公共施設ですので、使っていただけないというようなことなのかなと思いました。

当然、改修するのに費用がかかるので、先ほどの文科省さんの資料も拝見すると、いろんな改修のための支援のお金はありますよということなんですが、大体、転用先が決まると、これにはここのお金を使えるというような形になっているので、どちらが鶏でどちらが卵かということもあるんですけど、なかなか改修ができたので転用先が決まるというのには、うまく対応できていないような気もするんですけど、そのあたりはどうなっているのか。いや、実態としてはちゃんとできていますということなのか、ぜひ教えていただければと思います。よろしく願いいたします。

それでは、まずは土地政策課からお願いできますか。

【土地政策課長】 土地政策課長でございます。井出先生からいただきました、空き地のほうも、空き家等々の動きを踏まえながら進んでいってほしい。私どももそのように考えております。

それから、DXに関する御意見をいただきました。政府全体でも、このコロナ禍を契機

として、一気に進めていこうという動きも出ています。ですから、私どもも、今後のいろんな政策・施策を考えていく上では、常にそうした視点を念頭に置いて考えていきたいと考えています。

先ほど固定資産税とマイナンバーの関係、これはちょっと所管省庁じゃないので、責任持ってなかなか言いづらいのですけれども、固定資産税台帳とマイナンバーのひもづけについても、総務省さんでも問題意識を持って、今後、取り組まれていく方向と聞き及んでおります。またそこは確認して、情報提供できたらと思います。

それから、吉原先生からは非常に大きな御意見をいただきました。所有者不明、低未利用、そして管理不全と3つの言葉があるけれども、それを全体として捉える必要があるよね。各省各庁の施策がこの間積み上がってきているので、土地基本法が改正されてつくられました基本方針の見直しということも、今後やらなきゃいけないわけですけれども、そうした視点をしっかり持って、私どももそういう意識を持ってやってはいるんですけれども、より分かりやすく打ち出せるように、工夫をしていきたいと思っております。

ちなみに、前回の企画部会でも、前回の補足ということで、企画部会の平成元年12月の中間取りまとめを御提示しまして、今後こういったものを議論させていただきたいということをお説明した際にも、まさにそういう問題意識に基づいてやったんですけれども、より注意しながらやっていきたいと考えております。

それから、松尾先生からいただきました固定資産税関係の情報です。これは、先生が御指摘のとおり空家法はございますし、所有者不明土地法の地域福利増進事業もございまして、また土地基本法と一緒に改正しました国土調査法の関係で、地籍の関係も一部使えるように工夫なんかもしているんですけれども、こうした情報がうまく使えるように、空き地の場合も、関係省庁とも御相談をして、制度を考えていけたらなと思っております。

以上です。

【中井部会長】 それでは、続いて、空き家・空き地バンクですかね。

【不動産課長】 空き家・空き地バンクの関係で、谷山委員から、空き家・空き地バンクの登録数の伸び悩みの分析について御質問をいただきました。まず、参加自治体数の伸び悩みにつきましては、当初、この全国版の空き家・空き地バンクは、先行して各自治体が独自に設置されております空き家バンクを、全国的に統合して見られるようにしようということで始まりましたので、設置当初は、既に取り組んでいただいていた自治体が、一気にこの全国版の空き家・空き地バンクに登録をいただいたということで、急速に伸び

てきたかなと思っております。足元は、空き家・空き地バンクといった取組に御関心のあるところは、大体登録をいただいていると思っております。今後は、先ほども申し上げましたけれども、マンパワーですとかノウハウといった面で、なかなか今、登録をちゅうちょされている自治体の登録を促すようなガイドライン等の整備を、私どもで進めていきたいと考えています。

また、自治体数と併せて登録物件数につきましても、参加自治体数とある程度比例するところもございますけれども、さらに、参加していただいている自治体においても、先ほども申し上げましたように、この空き家・空き地バンクの登録、基本は各自治体が登録をいただくことにしておりますけれども、自治体によっては、地元の宅建協会さんなんかの不動産のプロの方の御協力をいただいて、登録をされているところがございます。こういった地元の宅建協会さんなんかの御協力がいただければ、登録物件数のほうも増えていくと思しますので、そういった先進的な自治体の取組なんかも横展開をして、物件数のほうも増やしていくような取組を進めていきたいと考えております。

それから、同じく谷山委員から、この空き家・空き地バンクで関心を持って取引をしようと思った際に、物件の内覧、それから契約なんかでどうしても、なかなかコロナ禍ではできないというような話も聞いているという御指摘がございましたけれども、私どもで、不動産の取引の際の対面、また書面で、制度としての規制が残っている部分については、順次見直しを進めておりました。例えば不動産取引の際に、不動産取引で重要な事項については、対面で宅地建物取引士が取引の相手方に説明をしないといけないという規制がございまして、こちらについてはこれまで、オンラインでの重要事項説明の社会実験をしておまして、進めて問題ないという方向性も確認できましたので、来年度早々にはオンラインでの重要事項説明については解禁をする方向で、制度の見直しを進めることとしております。

それから、重要事項説明書ですとか契約書については、書面で交付をしなければならぬというルールもございまして、こちらについては現在、今の開会しております通常国会に、政府全体で、こういった書面規制についても見直しをする法律案を提出すべく準備を進めておまして、その中で不動産取引についての書面の規制については、電磁的方法での交付を可能とするような改正を現在検討しておりますので、そういった取組が進んでいけば、この空き家・空き地バンクで御興味を持った物件について、取引の方が御希望すれば、現地に行くことなくオンラインで内覧をして、オンラインで重要事項説明受け

て、オンラインで契約を交わすといったことが可能になると考えております。

空き家・空き地バンクの関係は以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、文科省の野沢課長、お願いできますか。

【施設助成課長】 野沢でございます。先ほどいただきました御質問でございます。廃校活用や転用が進んでいない理由の一つに、建物の老朽化が挙げられます。その中で、先ほど御指摘いただきました耐震化の関係につきましては、最新の情報でいきますと、公立の小中学校は99%、100%近く耐震化が完了しておりますので、それ以前、かなり前に廃校となった建物については、耐震化できていないものの中にはあるのではないかと考えています。

転用等に当たっての国庫補助につきましては、例えば他の学校、特別支援学校等に転用する際は、文部科学省から補助を出す交付金制度を活用できる場合がございます。あとそれ以外に、学校以外、例えば社会体育施設であったり、高齢者の福祉施設等に転用する場合につきましては、各自治体の中で、例えば耐震化であったり老朽化の整備をしていただいて、転用していただくという形になろうかと思えます。企業等との話につきましても、自治体と企業の間で分担をしていただいて、今後どういうメリットが出てくるかも含めて、お話ししながら進めていただくことになるかと思えます。よろしくお願います。

【中井部会長】 ありがとうございました。

では、住宅局さんはよろしいですか。

【住宅総合整備課長】 井出委員から、データベースについて御指摘がございました。空き家につきましては、資料4の2ページの空家特措法の概要のところにも、一番左下のところ、空き家等についての情報収集の中で、市町村は空き家等に関するデータベースの整備等を行うよう努めていただくということを規定させていただいているところでもございます。ただ、御指摘もございましたように、例えば中小の町村とかで、こういったデータベースの取組に当たって、もし何かお困りの点があるようでしたら、また必要な対応についても検討してまいりたいと考えております。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、大体時間も予定していた時間になりましたので、このあたりで意見交換、本日の審議会については終了させていただきたいと思えます。

ただいまいただきました議論につきましては、事務局において検討課題として整理していただき、次回以降の調査審議に反映していただきたく思います。よろしくお願いいたします。

それでは、本日予定されている議事は以上でございますので、これで終了でございます。

ここで、進行を事務局にお返しいたします。

【企画専門官】 中井部会長、ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましては、本日も長時間にわたる御審議、大変ありがとうございました。

次回につきましては、3月15日の10時から12時を予定してございますが、議事等も含め、詳細につきましては追って御連絡させていただきます。

それでは、以上をもちまして、第39回国土審議会土地政策分科会企画部会を終了いたします。本日は貴重な御意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

— 了 —