

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

空き家対策小委員会（第1回）

令和4年10月25日

【事務局】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会住宅宅地分科会第1回空き家対策小委員会を開催いたします。議事に入るまでの進行を務めます、私は〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様方におかれましては、お忙しいところお集まりいただき、ありがとうございます。本委員会は対面とオンラインのハイブリッド方式で開催しており、本日は代理の方も含め10名全ての委員にお集まりいただいております。本日の小委員会は公開で開催しておりますが、カメラ撮りにつきましては冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、よろしく願いしたいと思います。

続きまして、本小委員会の委員を御紹介いたします。資料1を御覧ください。委員長をお願いしております〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 続きまして、委員長代理をお願いしております〇〇委員でございます。オンラインで御参加いただいております。

【〇〇委員】 〇〇でございます。よろしくお願い申し上げます。

【事務局】 続きまして、名簿順で委員を御紹介させていただきます。〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 よろしく申し上げます。

【事務局】 オンラインでご参加の〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 おはようございます。〇〇です。

【事務局】 〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇でございます。よろしくお願い申し上げます。

【事務局】 オンラインでご参加の〇〇委員でございます。

【〇〇委員】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員の代理として、オンラインでご参加の〇〇様でございます。

【〇〇委員代理】 〇〇委員の代理としまして出席いたしました〇〇と申します。よろしく申し上げます。

【事務局】 続いて〇〇委員の代理として、〇〇様でございます。

【〇〇委員代理】 代理で出席させていただきます〇〇です。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 続きまして、事務局を紹介いたします。〇〇でございます。

【事務局】 〇〇でございます。大変お世話になります。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇でございます。

【事務局】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇でございます。

【事務局】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇でございます。

【事務局】 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】 このほか、オブザーバー、関係省庁及び省内関係部局についても幅広く御出席いただいております。詳細は資料1を御覧ください。

ここで、事務局を代表しまして〇〇より一言御挨拶申し上げます。

【事務局】 皆様、おはようございます。〇〇でございます。本日は大変お忙しい中、委員長はじめ委員の先生方には御参集賜りまして、大変ありがとうございます。

また今般、空き家対策の検討ということでお声がけをさせていただきましたところ、大変お忙しい中にもかかわらずお時間を割いていただくことに御快諾を賜りまして、本当にありがとうございます。

住宅行政は国民の皆様方の住生活の向上を図ることが目的でございますけれども、そのために必要なことは良質な住宅ストックを形成し、そして将来世代に引き継いでいくということが非常に大きな施策の柱でございます。

しかしながら足元の住宅ストックの状況を見ますと、耐震性が不足するもの、バリアフリー性能や省エネ性能が不十分なものが大半を占めておりまして、このまま将来に引き継いでいくにはふさわしくないストックが多くを占めております。

今後、建て替え・新設をはじめとしてストックの改善を図ること、またリフォームすることで質的な向上を図ることが大変重要な施策の柱でございますけれども、これに加えまして、増加を続けております空き家への対策というものも、住宅行政の第3の柱として大変重要な施策になっているというふうに認識をさせていただきます。

これまでの空き家対策の取組は、もう先生方のほうがよく御案内だと思いますけれども、空き家対策の特別措置法ができて、全般的に各自治体のほうでお進めいただいている状況でございますけれども、特に現在の法律が、周辺に悪影響を大きく及ぼすような状態に至った空き家に対する措置、例えば行政からの勧告や命令などを通じて除却を促すと、除却を行っていくということを法律上中心に位置づけておりますこともあり、主として状態が非常に悪くなった空き家への対応が自治体の行政の多くを占めているのではないかと思います。もちろん様々な施策を総合的にやっていた自治体はたくさんあると思いますが、現行は比較的状态が悪くなったものを中心にした対応というものが多くなっているのではないかと思います。

しかしながら、空き家の戸数が増加を続け、状態が非常に悪くなってからの対応ということではなかなか手が回りにくくなってきているのではないかと。また、これから増加を続けていくことを考えますと、できるだけ早いうちに手を打つということも、また重要な施策の柱にしていかなければいけない。これまで進めてきました除却を中心とする対応をより円滑にするとともに、より早い段階で空き家をできるだけ発生しないようにする、空き家になった場合でもより早く利活用を促していく、それを地域の活性化などにつなげていくということ、さらには管理を適切に行って状態をできるだけ悪くしないようにするという、こういうことも含めて総合的に空き家対策を強化していく必要があるのではないかとこの考えに至りまして、今回先生方をお願いをさせていただいた次第でございます。

これまでの空き家対策が第1ステージだとしますと、これからは第2ステージに向かっているような、そういう施策を先生方に御議論を賜り、とりまとめていただけますようによろしくお願い申し上げます。

これから、短期間になりますけれども、できますれば1月を目途におとりまとめいただけますような御議論を賜れば幸いです。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】 ありがとうございます。

続きまして、本日の議事に入る前に配付資料の確認をさせていただきます。資料は議

事次第のとおりでございます。議事次第及び資料1から資料7の合計8点となっております。不足等ございましたら事務局までお申しつけください。

それでは議事に入ります。

恐れ入りますが、カメラ撮りのプレスの方はここまでとなります。御退室のほうよろしく申し上げます。

それでは、これ以降の進行は〇〇委員にお願いしたいと存じます。どうぞよろしく願いいたします。

【委員長】 それでは、委員長に指名されましたけれども一生懸命やりますので、よろしく願いいたします。

それでは、ただいまから本小委員会の議事を進めたいと思います。委員の皆様方におきましては、お忙しい中御参加いただきまして、ありがとうございます。

本日の議事は議事次第に記載のとおりでございますけれども、まず議事1の「今後の空き家の発生抑制・利活用・適切な管理・除却等のあり方について」ということで、空き家政策の現状と課題及び検討の方向性につきまして、事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】 〇〇です。私のほうから資料2と資料3を説明したいと思います。

まず資料2ですが、本委員会の設置の趣旨と、検討事項、今後の進め方です。今し方、〇〇のほうからあらかじめ説明いたしましたので、簡潔に説明いたします。

設置の趣旨は、空き家対策の推進ということで、空き家特措法が平成27年に施行され一定の対策が進んできているところですが、今後、空き家の増加が見込まれる中で、発生抑制、利活用、適切な管理、除却に向けた取組の強化を検討していく必要があると書いています。

主な検討事項といたしまして、発生抑制、利活用、適切な管理、さらに除却、こういったものを促す方策についてということと、あと担い手として、市町村や民間がどうやって関与していくのか、どういう支援をしていくのかということも横串のような形で議論していただければと思っております。

進め方は、本日以降、三、四回程度議論を行いまして、年内をめどに方向性を整理し、来年の1月頃をめどにとりまとめを目指すというスケジュールで、少し短期間ですが、集中的に議論を行っていただきたいと思っております。

続きまして、資料3のほうで、空き家の現況や、所有者の意向、市町村の取組、現行

の制度と、あと最後4枚ほどで検討の方向性を説明します。

資料3、まず1ページです。我が国の人口・世帯数の推移ですが、左側の折れ線グラフを見ていただきますと、人口のほう、青い線ですが、既に平成20年にピークを迎え、現在、既に減少傾向に入っています。

それから赤の世帯数、これは人口より少し遅れてピークがまいります、来年2023年にピークを迎えると推計が出ていますので、いずれも今後減少傾向に入っていく、もしくは既に入っているという状況です。

右側の住宅ストックと世帯数の推移、青い棒のほうが住宅の総数で黄色が総世帯数です。既に住宅総数は世帯数を大きく超えており、この差の分が概ね空き家となります。

次の2ページです。空き家の現状です。住宅・土地統計調査によると、空き家自体はこの20年で1.5倍、576万戸が849万戸ということで増加しておりますが、その中でも特に賃貸とか売却の予定のない、いわゆる「その他空き家」というもの、このグラフの中で言いますと赤い部分ですが、これが現在349万戸ということで、この20年間で1.9倍に増加しています。特にこの「その他空き家」が管理不全になるリスクが高いということで課題と考えています。

続きまして、次の3ページですが、今説明しました「その他空き家」、全国の平均は全住宅ストックに対して5.6%となっておりますが、特に地方を中心に、10%を超えているような県も6県ほどあります。この下のグラフは各県ごとの住宅ストックに占める「その他空き家」の割合となっております。

それから次の4ページは、今度は全国的な推移を表したものです。緑色が空き家の割合が低いところ、そしてオレンジ色が空き家の割合が高いところ。左が平成20年で、右に行くにしたがって平成25年、平成30年となっておりますが、比較的オレンジ色もしくは濃いオレンジ色の県が増えてきている、つまりその他空き家率の高い都道府県、特に県が増えてきているというような状況が見てとれます。

次に5ページですが、この「その他空き家」の内訳はどうなっているかというところですが、左側の上の円グラフですが、「その他空き家」は古いものが多くありまして、特に一戸建てが7割を占めるというような状況です。また、この右側の住宅・土地統計調査の腐朽・破損がある住宅というのですが、「その他空き家」のうちの100万戸程度が腐朽・破損がある、非常に悪い状態になっているというような状況です。

また別の調査、所有者のアンケート調査ですが、賃貸も売却も予定がないような空き

家について、その建設時期を調べたものですが、4分の3が昭和55年以前、いわゆる建築基準法による新耐震基準より前、耐震性が劣るものが空き家になっている、そういうものが4分の3を超えているというような状況です。

次の6ページです。この「その他空き家」は現在約349万戸ですが、今後どうなるのかということ、これは線形回帰ですが、線形で将来を推計すると、このままでは2030年で470万戸程度になるというふうに推計しています。この「その他空き家」を簡単な手入れにより活用可能な空き家として利用するとか、除却をするとか、そういったことを通じて400万戸程度に抑えるということを住生活基本計画という住宅政策の基本的な大きな方向性の中で目標として定めています。

次の7ページからは所有者の関係です。まず、所有者がどういう経緯で空き家を取得したのか、そしてどこに持っているのかということ、これを7ページで示しています。まず左側、空き家の取得経緯ですが、55%、半数以上は親御さんの住宅等を相続で取得したというものです。そのほかに中古住宅とか、新築住宅とか、要は住宅を取得したのだけれども前の家は空き家のままにしているというものが、それぞれ15%から20%弱程度です。

それから空き家の所在地です。今住んでいるところと空き家がどれくらい離れているのかというのが右側です。1時間を超えるような遠隔地に住んでいるというような方が約3割という形になっています。

続きまして8ページですが、空き家のままにしておく理由ですとか、使うときにどういう課題を感じているのかというものです。まず左側ですが、空き家のままにしておく理由としては、物置として必要とか、そういった理由のほか、更地にしても使い道がない、住宅として質が低い、買い手・借り手は少ないのではないかと、といったことが理由として挙げられています。

また、売却とか賃貸、要は活用する上での課題としては、そもそも誰も借りてくれないのではないかと、買ってくれないのではないかと、という買い手・借り手の少なさ、住宅としての傷み、設備や建物の古さ、こういったものを挙げる方が多いというような傾向があります。左側に戻りまして、解体費用をかけたくないとか、労力や手間をかけたくないというような消極的な理由ですとか、特に困っていないのかというような所有者の方も少なくない状況です。

続きまして9ページ、活用も解体もなかなか二の足を踏むという状況の中で、そのま

ま管理するしかないのですが、では管理上の課題ということで、どんな心配事をしているのかというと、やはりそのまま腐朽・破損が進行していくのではないか、樹木や雑草が繁茂するのではないかとといったことを心配事として感じる方というのが半分前後いらっしゃると思います。一方で、心配事はないというような所有者も2割程度いるというような状況です。

続きまして10ページが空き家対策の市区町村の状況ですが、現在8割以上の市区町村において、空き家の利活用にして何らかの取組というのを行っています。どういう取組をしているのかというのが、その下側の棒グラフですが、移住・定住、地方創生、地域居住、要は人口対策というようなもの、もしくは地域活性化の対策というようなものを広く行っているところが比較的多いということです。

一方で、その棒グラフの下の方ですが、中心市街地の活性化、農山漁村振興、観光振興、歴史的風致の維持向上といった具体的なエリアのイメージを持って利活用をしているというような市町村も少しいらっしゃる状況です。

続きまして11ページです。こちらは、空き家が一定の地域に集中しているような状況があるかどうかということ、それからある程度地域に重点を置いて活用したいというような意向があるかどうかというのを調べたものですが、まず左側の集中ですが、やはり中心市街地や密集市街地、あと郊外住宅団地、こういったところに集中しているというようなお答えが多くあります。

一方で活用に関する意向のほうも中心市街地や密集市街地、郊外住宅団地、それから観光の振興を図りたい地域、こういったところで少し利活用を促進したい、重点的にやりたいというような意向もあるというような御回答となっています。

続きまして12ページ以降は現行の制度の資料です。12ページは空家等対策の推進に関する特別措置法という現行の法律です。平成26年に公布されまして、平成27年より施行されている法律です。背景・定義は省略いたしまして、下の青い網かけのところがこの法律の内容です。まずは国が基本方針を定めて、市町村が計画を定めるというようなことが、5条から8条のところに書いています。それからその下の情報収集のところで、空き家への立入調を市町村ができること、あと固定資産税情報等の内部情報を空き家担当のほうで利用できる、内部利用ができるというようなこと、こういったことが記載されています。

それから右側の黄色い網かけのところですが、「特定空家等に関する措置」というもの

があります。「特定空家等」は上の定義のほうで書かれていますように、著しく保安上危険があるとか、著しく衛生上有害であるとか、著しく景観を損なっていると、こういった状態を「特定空家等」と定義していますが、この「特定空家等」につきましては市区町村のほうで除却・修繕等の措置について助言、指導、勧告、命令ができる、また必要に応じて行政代執行等の方法により強制執行ができるというような規定が、この法律の中に定められています。また、下の注釈のほうに書いていますが、この基本指針とか、特定空家等を定めるためのガイドライン、こういったものも昨年6月に改定しています。

次の13ページは、この空き家の法律を制定する当時の問題意識ですが、空き家による外部不経済、いわゆる周辺に迷惑をかけるというものが大きな問題になっているという問題意識から、この空家法の制定が当時行われています。約8年前ですが、風景・景観の悪化とか、防犯・防災、それからごみ等の不法投棄、火災の発生といったものの懸念から、当時、法制定が行われているという状況です。

続きまして14ページですが、先ほど御説明しました空家法の具体的なフローですが、特に右側のオレンジの網かけの部分、「特定空家等」につきましては、助言・指導、勧告、命令、それから下のほうですが、行政代執行、略式代執行、こういったものがこの空家法で規定されているというのが特徴的な部分です。

次に、この空家法の施行状況です。15ページです。1点、上のほうで少し小さい字で恐縮ですが、8月10日に記者発表した後に少し市区町村から報告のあった修正を反映していますので、8月のプレス発表から若干数字が変わっています。大きな変更はありませんが、若干数字が変わっています。

1番の「空家等対策計画の策定状況」というところにつきましては、8割の市区町村で既に策定いただいております。また、予定も含めると9割を超える市区町村が策定をするというような状況です。

それから下の3番のところですが、先ほど来御説明しています「特定空家等」に対する措置の状況です。助言・指導、勧告、命令、代執行いずれも年々増加傾向にあります。助言・指導につきましては既に3万785件、勧告が2,382件、命令294件、行政代執行140件、略式代執行も342件となっています。

それから合計欄の一番下の括弧のところに812と書いていますが、これはこの空家法の特定空家等に関して何らかの措置をしたことがある市区町村です。約半数の市区町村でこの特定空家等について助言・指導や、勧告、命令など、何らかの措置を行ったこ

とがあるのが812市区町村という形になっています。

空家法により、管理不全の空き家の除却や修繕を所有者に求めています。空家法による措置により除却や修繕がなされたものが下の5番のほうに書いていますが、2万件弱、1万9,599件、そのほか、例えば条例に基づく指導とか、法令に基づく指導等の前にいろいろな行政指導等を行う場合がありますが、そういったことにより除却とか修繕がなされたものが12万2,000件ということで、約14万件が市町村による空家法、もしくはその他の指導等によって除却や修繕が行われているという状況です。

次の16ページですが、空き家の関係で住宅用地特例、住宅が上に建っていると土地の固定資産税が6分の1に減免されるという制度があります。よく「これがあるから空き家が除却されないんだ」というような御指摘も受けることがありますが、この住宅用地特例につきまして、この空家法で特定空家等としての勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する、要は特定空家等として勧告を受けているようなものは住宅としての利用の見込みがないということで、この勧告を受けた者は地方税法の中で住宅用地特例を外しますよというような規定が置かれています。先ほどの勧告の数がございましたけども、2,382件の勧告によって、この住宅用地特例の解除ということが行われているというものです。

続きまして17ページを御覧いただければと思います。こちらは特定空家等になる前も含めた、いわゆる管理不全の空き家に対する措置の状況です。特定空家等よりは少し範囲の広い部分も含めて、市区町村で調査により把握しているものがあります。それによりますと、市区町村で「これは管理が行き届いていない」というものは約50万件、上のほうに49.9万件というふうにあります。約50万件が管理が不全というふうにして市区町村が当時調査で把握しているものです。そのうち、先ほど説明しました14万件、右側の端ですが、14万件は何らかの行政指導等の措置、もしくは特定空家等による措置といったもので14万件は除却や修繕が行われています。残りはどうかといいますと、残っている特定空家等は、一番端ですが、2万戸、それから管理不全としてまだ残っているもの、まだ管理不全状態のものが23万5,000戸、さらに市区町村が状況を把握できていない、今どうかはちょっと把握できていないものが10万戸というような状況になっています。また、上のほうに少し点線で囲っていますが、所有者特定の事務を行った結果、やはり所有者が分からないというものが4.7万戸、約9%程度あります。

続きまして18ページです。財産管理制度の利用状況です。少し話題は変わりますが、相続人が分からないとか、所有者が分からない場合に適正な管理をしていただく、もしくは代執行した費用の回収をするために、財産管理制度というものを利用する場合があります。この市区町村による財産管理制度の利用は、左側の棒グラフですが、年々増加傾向です。ちなみに令和3年度だけデータがあるのですが、9割近くが相続財産管理人制度というものを使っています。財産管理人制度を家庭裁判所に申し立てるわけですが、この申立理由につきましては、右側ですが、特定空家等としての認定を理由にしているような場合が40件ありますが、あとは固定資産税が滞納されているとか、土地も含めた所有者不明土地法に基づく申立て、それから略式代執行費用の回収が必要というものが20件というようなことで、いろいろな理由で申立てをしておりますが、市区町村からは、少しこの財産管理人の選任を申立てる、その理由づけについて不明確であると、市区町村が利害関係人に当たるかどうかということについて、少し明確になっていないというような御意見も頂いています。

続きまして、19ページの市区町村の体制です。この空き家対策を進める市区町村ですが、当然特別区も含めて市区町村は様々、政令市から小さい町・村まで様々な規模の公共団体があります。

左側のほうが今の課題を聞いたものですが、空き家対策を担当しているかなりのラインのマンパワー不足というものにつきましては、窓口、除却、利活用、発生抑制いずれも5割弱の市区町村がマンパワーが不足しているというようなことを感じていらっしゃいます。1つでも該当する何らかのマンパワー不足というのは62.3%の市区町村は感じていらっしゃる。

もう1つが専門的な知識ですが、こちらも4割前後の市区町村で総括とか、除却、利活用、発生抑制、こういったものに知識不足を感じられておまして、1つでも該当するものが58.6%ということで、いずれも6割近くの市区町村がマンパワー不足とか、専門知識の不足というものを課題として挙げていただいております。

このマンパワー不足や専門知識不足を補うためにアウトソーシングというのをやられている自治体が342ということで、3分の1を超えるような市区町村でアウトソーシングをされております。中身は実態調査、バンクの運営、マッチング、普及・啓発といったものです。ちなみにこういった第三者団体、民間のほうを活用できるような仕組みが必要かというような調査も行っておりますが、6割近い市区町村から何らかの仕組み

は必要というような御回答も頂いています。

その他、空き家の関係で地方公共団体のほうから要望・御意見を頂いているものを少しここで挙げさせていただいております。20ページですが、1つ目が活用に関して区域を絞ったような重点的な対策ができないかというような声を幾つか頂いています。あと、区域内で税金を重課するような対応ができないかとか、規制緩和ができないか、そういう規制的措置もしくは緩和的措置、そういったものがないかというような御意見を頂いています。それからもう1つ、民間主体をうまく取り込むような仕組みができないかというような御意見も頂いているところです。

2つ目の管理・除却ですが、これは、まず1つは所有者による管理責任というものをしっかり強化すべきだというような御意見、さらに特定空家等になるもう少し前、1段階前で所有者に対応するとか、もしくは先ほど来御説明しております住宅用地特例の解除ができないかと、こういった意見も頂いています。

それから、今し方御説明しました財産管理人の選任申立権について、具体的な債権がなくても市区町村が財産管理人の選任申立てをできるようにするべきではないかというような御意見も頂いております。

それから緊急時の代執行ということで、特定空家等につきましては助言・指導、勧告、命令というようなプロセスを経て代執行ができるという形になってはいますが、災害等でそういういとまがないような場合に緊急的に迅速な執行が行えるような、そういう措置が必要ではないかというような御意見も頂いています。

それから3番目の所有者探索のところですけども、今よりもさらに空き家所有者の特定が効率的に行えるように、行政や公益企業、インフラ関係の企業、こういったものが保有する情報を一層活用できるようにする必要があるのではないかと、こういった御意見も頂いているところです。

続きまして21ページ、法律以外に予算や税制といったものがありますが、そういった予算とか税制を用いまして空き家対策というのをいろいろ行っているところです。上の発生防止から利用、解体・撤去、それから人材育成や相談体制といったものについても予算を確保しています。

この中には、特に真ん中の住宅としての流通のところは必ずしも空き家に限定したような事業でないものも含まれております。いわゆる既存住宅の流通・リフォームといったものも含まれていますが、何らか空き家の活用にも資するような事業も含めてここに

記載しています。特に空き家に特化したようなものにつきましては、上の税制の2つ、空き家に係る譲渡所得の特別控除、これは後で御説明しますが、それから先ほど来御説明しております住宅用地特例の解除、それから真ん中のところで言いますと融資のところで空き家の取得への支援ということで、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して、空き家対策についてフラット35の金利の引下げも行っています。

それから下のほうの解体・撤去のところですが、予算というところで、市町村による総合的な取組を推進というので、空き家対策総合支援事業、これに45億円という大きな予算を頂いて行っております。それから一番下のモデル的な取組への支援というところで、人材育成や相談体制といったものへの支援も行っています。

少し内容を詳しく御説明いたしますと、22ページですが、空き家対策総合支援事業、これは予算事業ですが、市区町村のほうで行います空き家の除却、もしくは活用といったものに対する支援を行っています。これは予算事業です。

それから1枚めぐりまして、モデル事業ということで、人材育成とか、相談窓口の整備について支援を行っています。例えば1例を申し上げますと、左のほうで地方公共団体のほうで福祉、金融、不動産、法務、建築、こういった方々と連携してワンストップでできるような窓口を作っていただくとか、もしくは真ん中のほうで、いろいろな空き家に関する新しいビジネスのスタートアップをするとか、こういった取組に対して、特にモデル性の高いようなものに対して国のほうで支援を行うという事業を行っています。

それから税の関係が24ページです。空き家の譲渡所得の3,000万円控除ということで、これは特に相続をした住宅について、なるべく早く、3年以内に更地にして売却する、もしくは耐震改修等をして耐震性があるような状態にして売却すると、そういう場合に空き家の売却によって得た譲渡所得につきまして、3,000万円の特別控除が適用されるというものです。これは割と使われていまして、真ん中少し下のほうに表がありますが、平成28年からだんだん増えてきていまして、直近の令和3年では1万2,000件弱というような利用状況です。

続きまして、25ページから検討の方向性ということで4枚ほど資料にしています。検討の方向性としては、まず発生抑制と活用促進、なるべく早く空き家を次の活用に持っていくというようなことで検討の方向性をお示しさせていただいております。

まず基本的な問題意識、これは管理・除却も共通ですが、このままだと空き家が多く増

える、特に「その他空き家」が大きく増えるという中で、「特定空家等」になる前、いわゆる危険な状態になる前に何らかの措置を講じる必要があるということが基本的な問題意識です。真ん中の課題ですが、御説明してきたとおり、高齢化が進展して相続が増える、さらに遠いところにあるような相続人が住宅を取得した場合に、活用されず管理不全になる可能性が大きい、それから具体的な活用意向がない相続人の場合は放置されるおそれがあるとか、相談先が少ない、借り手・買い手が見つからないまま放置されるおそれがあるというような課題があります。

それから一部のエリアにおいて、特に地域の拠点となるようなエリアで空き家が集中することによって、本来のその地域の機能を低下させるおそれがある、中心市街地や観光地といったところで空き家が集中することは、本来の機能を低下させるおそれがあるというようなことを課題意識として書かせていただいております。

検討の方向性といましては、発生抑制につきましては、相続などで空き家になるタイミングで何らかの手が打てないかと、そういうことが重要ではないかということ。それから右側の活用促進につきましては、管理不全にならないように活用を促進する、そのためには流通を促進するとか、支援策を強化する、さらに一定のエリアの中で重点的な活用促進を行うということが必要ではないかというふうに考えております。

それから、この2つ共通ですけれども、自治体や民間の主体の方々に、所有者もしくは活用を希望する方に相談に乗るとか、支援をする取組を進めるべきではないかということ論点として書かせていただいております。

ちなみに発生抑制のための例として幾つか今既に行われている取組があります。26ページですが、例えば左上で神戸市さんのほうでは、相続時の「おくやみ手続きご案内」という中で「空き家・空き地を相続される方」への注意事項ということで、例えば相続登記が必要とか、もしくは「そのまま管理不全になると住宅用地特例も不適用になる可能性があります」とか、そういった注意喚起をしているというような例もあります。

また、その下の自治体内情報の積極活用ということで、行政内部で空き家のデータベースに各部局が情報を入れるということで、そのまま空き家として放置されることを回避したり利用を働きかける、もしくは空き家バンクへの登録を促すというようなことを行っています。部局としましては戸籍の担当、固定資産税の担当、水道部局といったところが情報を集約するというようなことを行っています。

それから右側、これは先ほど御説明しました空き家の譲渡所得の税制です。これも発

生抑制の一助となると考えておりますので、ここで例として挙げさせていただいております。

それから活用促進の取組を27ページに例で御紹介していますが、全国版の空き家バンク。各自治体で空き家バンク・空き地バンクというのをつくられているものを全国版として民間の会社2社で全国版空き家・空き地バンクということで情報提供させていただいております、現在913の自治体で1万1,000件が登録されておりますし、過去からの累計だと1万2,000件以上の物件が成約済みだというような実績を上げています。

それからその下の外部提供ガイドライン。これは不動産業者等の民間の事業者の方から空き家の所有者の情報を教えてほしいというような依頼があった場合に、本人の同意を取って提供するという点について注意事項等をガイドラインとしてまとめたものを提供している、これは国のほうでまとめて情報提供しているものです。

あと相談対応ということで、空き家を持っている人と空き家を使いたい人、借りたい、買いたい人の間をワンストップでつなぐような相談窓口を行っているような取組も、これはNPOですが、こういった取組も御紹介させていただいております。

それから右下ですけれども、エリア内の重点的な活用ということで、これは兵庫県の丹波篠山のほうで民間の事業者の方が複数の町屋を宿泊施設や店舗といったものに一括して借りて、そのエリアの歴史的なポテンシャルもありますので、そういった複数の空き家を一括で活用して、重点的にそのエリアのポテンシャルを上げているような取組もありますので、御紹介させていただいております。

最後の1枚、28ページですが、もう1つの検討、発生抑制、活用、それから管理適正化、除却というこの4つのうちの最後の2つです。管理の適正化と除却の促進というところでは。

うまく発生抑制や活用が進まないと、最後はこの管理の適正化、きちんと管理する、もしくはもう利活用が難しい場合には除却を進めるということが重要です。ここについて、課題といたしましては、なかなか管理意識がうまく進まない、欠如しているという問題意識とか、もしくは相談先が少ないというようなこと、それからそのまま管理不全の空き家を放置されると「特定空家等」になってしまうというような問題意識があります。

それから、特に外部経済に至るような可能性があるような場合には、やはり市区町村

が少し対応しなければいけないわけですが、市区町村の課題ということで点線で囲っておりますが、所有者探索の手間が大きい、マンパワーが不足している、もしくは特定空家等の要件が厳しいのもう少し前に対応したいのだけれども、なかなか前段階の措置ができない、もう少し特定空家等になる前での措置が有効ではないかというような御指摘も頂いております。

こういった課題を踏まえまして、検討の方向性としましては、適切な管理を促すということと、除却をさらに円滑化する必要があるのではないかとこのことを黄色の網かけで示しております、もう少し具体的にかみ砕いたものが最後の下の箱ですが、管理の適正化のためには、まずは所有者に管理意識を醸成してもらい、さらにそういった醸成について行政と協力し合いながら行う必要があるのではないかと。それから特定空家等になる前の段階で適切な管理を求めるような仕組みも必要なのではないかと。

それから除却につきましては、活用困難な空き家の除却については支援を強化すべきではないかと、それから横串、この2つに共通する部分ですが、特定空家等への措置をさらに円滑化する、さらに所有者探索を合理化する、また市区町村が必要な管理をある程度主体的にできるように、主導できるようにということ、さらにNPO等の民間主体の方がいろいろな管理・除却の働きかけ、もしくは自ら管理をすると、こういったことも仕組みとして必要なのではないかとこのことを検討の方向性、論点として示させていただいております。私からの説明は以上です。

【委員長】 御説明ありがとうございます。本日は、事務局からの状況あるいはその課題を御説明いただくことだけではなくて、委員のほうから取組やお考えを御紹介いただくというようなことが議事に組み込まれてございます。

それでは、質問の時間は後でとりますので、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員及び〇〇委員から、それぞれ空き家関係の取組や問題意識などにつきまして御紹介いただければと思っております。

それでは、まず〇〇委員のほうからお願いします。

【〇〇委員】 よろしくお願いたします。

資料はお手元でございますものを見ていただければと思います。1ページめくっていただきまして、私どもはNPO法人の空家・空地管理センターと申します。事業の展開としましては、管理代行は138の市区町村、活用相談は500の市区町村で行っている団体です。

次のページへ行っていただきまして、行っているものの中で一番団体設立当初から取り組んでいるのは、管理代行という形になっております。所有者の方で、地域の方から、言ってみたら、文句を言われたくないというような消極的な理由で空き家の管理を検討される方向けに、費用がなるべく抑えられた「100円管理」。これは月額100円で管理を代行するというものです。もう1つが建物の劣化を抑えたいとかいう積極的な理由から利用される方向けの「しっかり管理」。大体「100円管理」3、「しっかり管理」2くらいの割合での契約件数となっております。

続いて、めくっていただきまして相談窓口です。次のページの「ワンストップ窓口」と併せて御覧いただければと思いますけれども、私どもの「ワンストップ相談窓口」は、先ほどの国土交通省さんの資料にもございましたとおり、空き家の課題は様々出てきますので、専門家や事業者と連携をしたような相談をワンストップで御提供する、遠方からいらっしゃる方が多かったり、所有者の方は高齢の方も多くて情報を取るというのになかなか苦労されている方が多くいらっしゃいます。ですので、その方たちが御相談に来たときに、何でも相談してくださいという窓口を設けることで、所有者の方たちの管理だったり、活用に向けたモチベーションを高めていくというようなことをやっております。

その次のページが自治体の皆様と運営している空き家のワンストップ窓口ということので、東京都さんと一番最初に行って、そこからいろいろなところに御提案を差し上げながら少しずつ少しずつこの自治体の皆さんと連携をしたワンストップ相談窓口というものを御提供しております。また、適正管理に関する協定なども締結をして、適正管理の所有者に対する働きかけなども行っております。

次のページを御覧いただきますと、やはり先ほど市区町村の方たちのマンパワーが不足しているというお話がございましたけれども、私どものところによくこういった御相談、マンパワーが不足しているというふうに御相談を頂いて、参考の事例としましては立川市さんで空き家巡回業務の受託を行っております。もともとは自治体の職員の方が行って、年に二、三回見て回っていらっしゃったのですけれども、ちょっとその時間をとるのが難しいということで、私どものシステムをそのまま使って空き家の管理の写真つきでの御報告を差し上げているというような形です。

次のページへ行っていただきまして、啓発の活動です。これも自治体の皆様とやることが非常に多いです。新型コロナウイルスのこの状況になってから、セミナーの開催

とか、参加者数というのは非常に少なくなっているのですけれども、ただ、最近の傾向としましては個別相談の参加組数は落ちていない。セミナーの参加者数は落ちているのですが、相談の機会については、御提供するとかなりの割合で相談枠が埋まってくという形になっておりますので、やはり先ほどお話ししたとおり、参加者の方は一番右側のグラフでございますけれども、60代、70代が過半という形になっておりますので、なかなかインターネットの情報だけで意思決定というのは難しく、こういった個別相談であったり、私どもは自治体の皆さんを通して紙の中身のパンフレットなどもお配りして、なるべく手に持てるもの、対面で御相談できるものというのを御提供しております。

次のページへ行っていただきますと、さらにそれこそやはり空き家が今後増えていく、もしくは空き家が多いという地域では、より細かく何か取組をしたいという自治体の皆さんが多かったので、町内会や高齢者の方たちのイベントなどに出向いて行って、出張出前講座みたいなことをやっております。ただ、私どももマンパワーが、なかなかこれを全部やっていくのが大変なので、東京都さんの予算で作成させていただいたDVDがあるのですけれども、これで勉強会をして、少し質問に答えてとかいうような形で、後日の個別相談会などに来ていただいてとかいうような形で実施をしております。

その次、先ほどお話ししたとおり、紙の資料などで所有者の皆さんには情報提供をしている。やはり消費者が複数というケースも非常に多いので、セミナーなどに来られた方だけで意思決定するというケースは非常に少ないので、紙のパンフレットなどをお渡しして「家族で話し合ってくださいね」という形で、手に残るものをお渡しするというのを重視しております。

また最後のページ、メディアなどにも私どもは出させていただくのですけれども、やはり空き家の所有者の方の事情や情報はあまり報道がされていないというふうに感じておまして、どちらかというと、やはり空き家が迷惑とか、もしくは空き家を使って地域でこんなカフェを作ったとか、そういうものが多いのですけれども、やはり所有者側はもっとすごく実態としては「空き家迷惑」と「空き家華やかな転身」というところからは離れたと言いますか、本当に郊外の住宅地にある、ただただ普通の住宅、それを相続でもらってどうすればいいか、情報もない中で悩まれているとかいうような現状をお伝えしながら、相談する場所があるのだというようなところを知っていただくために、高齢者の方たちは、私どもで調査をしても、やはりマスメディアを見られている割合と

というのが圧倒的に多いので、そういったマスメディアを通じた情報提供というのに取り組んでいる形です。資料は以上となります。

私どもは所有者の方たちから大体年間3,000件前後ぐらい御相談を頂く団体になっておりますので、この会の中でもどちらかというところ「所有者の方たちってこういう方たちです」、「こう考えております」というような形で情報を御提供できればと思いますので、よろしくお願いいたします。

【委員長】 ○○委員、ありがとうございました。

委員の皆様からの取組を御紹介いただいている途中でございますけれども、○○委員におかれましては所用により11時に退席予定と伺っております。退席前にこれまでの事務局からの御説明、それから○○委員からのプレゼンを踏まえて御意見を頂きたいと思っております。○○委員、よろしくお願いいたします。

【○○委員】 申し訳ございません。皆さんの進行を妨げる形になって本当に申し訳ございません。

私のほうから1点だけ、初めに、国土交通省のほうから丁寧な御説明を本当にありがとうございました。特定空家等に限らないで空き家を広く見ていくんだということを理解いたしましたし、広い意味で利活用、そして適正な管理、そして除去ということも理解いたしました。

1点だけ気になることがあったのですが、今回の空き家の中にいわゆる区分所有のマンションみたいなものが含まれて、一緒に議論していくのでしょうかという点でございます。マンションで9割とか、かなりのものが空き家になっても、例えば空家対策法はそのまま対象にならないと、1棟全部空き家にならないと対象にならないというようなことがございますので、こういったものも広く含めて議論していくのでしょうかということだけ、1点だけ御質問したいと思っておりました。よろしくお願いいたします。

【委員長】 ○○委員、ありがとうございます。

それでは、事務局の手が挙がっておりますので、お願いします。

【事務局】 ○○委員、御質問ありがとうございます。

今御質問のありました区分所有建物につきまして、検討会の範囲から除外をしているということではないのですが、一方で先ほど御説明いたしましたとおり、空き家の多くがやはり一戸建ての、特に木造住宅というような実態がございます。ですので、議論のメインターゲットというようなことになると、やはり戸建てというようなところが

大きくなってこようかというふうに思っているというのが現状でございます。

以上でございます。

【〇〇委員】 分かりました。御丁寧にもありがとうございます。そのように認識して議論に参加していきたいと思えます。ありがとうございます。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、委員からの取組の御紹介に戻りたいと思えます。それでは引き続きまして、〇〇委員のほうから御報告をお願いいたします。

【〇〇委員】 私のほうからは資料5です。新たな政策課題の意識ということで、空き家を活用した低廉民賃市場の形成が重要なのではないかという考えを述べさせていただきたいと思えます。

1枚めくっていただきますと、上側が認識というふうに書いていまして、下側が先ほど事務局から御説明がありました空き家の数で、平成20年から30年までの住宅・土地統計調査の空き家全体のボリューム感を示しております。先ほど、ターゲットをどの辺にするかということを確認したかったので、こういうものを作ってみました。

一番上の「認識」としましては、幾つかの自治体の空き家の審議会などに参加したり、あるいは居住支援法人の活動に参加したりしながら考えていることなのですけれども、自治体の空き家の審議会で実際案件として出てくるものの相当数が、数代にわたって相続を行ってなくて、権利関係が錯綜しているわけではないのですけれども、相続関係をたどるのが大変だという物件があり、そこで所有者の空き家対応がストップしているということです。本来であれば、専門家が登場して相続関係を専門処理した上で、物件を除却なり売却なりして、利益が出たらきちんと専門家に還元する、あるいは相続人に還元するというようなことがなぜ進まないかという、専門家に依頼するときには一時金で結構何十万円とか、場合によっては遠くに出張に行かなければいけないという場合、100万円単位でかかったりする、それを誰がどの時点で出すのかというのが現場では課題になっているというふうに感じております。

したがって、空き家相談処理の事前投資というか、事前貸付けみたいな、後できちんと回収できるようなシステムが身近なところにあると、この部分は進んでいくのではないかというような気がしているというのが1点目でございます。

2点目は、この3年くらいのコロナ禍の中で、肌感覚としてしか述べられないのですが、空き家を持っているのだけれども、空き家を見に行けないという話をよく聞いてお

ります。実際、建築の観点からしても、空き家を3年間放ったらかすと、全く管理しないのに比べて相当腐ってくるというのは事実でございまして、恐らくこの3年間で日本の住宅ストックの価値が相当、恐らく何十億円単位くらいで下がっているのではないかとこのように考えております。

そうしたことで、先ほどの〇〇委員のお話は非常に重要な活動だというふうに認識しておりますが、例えば、1年放ったらかすとどれくらい価値が下がるのかということの認識、それを空き家所有者の方々への啓発するのが大事かと思っております。さらに、その価値査定に当たってはインスペクションが少しずつ浸透してきていると思っておりますので、インスペクターの方々の協力を得ながら、適正に空き家の価額を評価しながら適正管理を推進していく方法があり得るのではないのかなと思っております。

さらに言うと、遠隔地で所有している空き家を見に行けない、旅費が負担できないという場合の、旅費支援みたいなものも考えられるのではないかなと思っております。

3番目につきましては、居住支援法人の様々な活動で、大都市の近郊では空き家になった共同住宅・寮・社宅を利用して居住支援に使われている場面があります。そもそもこうした物件というのは市場の中に出回ってなくて、いわゆる社会的不動産といわれる方々が見つけてきて、それで居住支援法人にサブリースなどを介して貸与するということが少しずつ浸透しております。

しかし、そういう低廉空き家の発掘作業においては、市場に出回っていない物件を探さなければならないので大変です。低廉家賃物件が市場に出回らない理由の主たる原因は、恐らく不動産事業者にとって一定価額以上の家賃しかビジネスの対象にならないことだと思われまます。低廉家賃がきちんと市場に出て、居住支援や地域の福祉利用などに使えるような、住宅市場形成ができないのかなと思っております。

ただ、実際の住宅市場は行政区域より小さな単位のエリアで形成されることが多いので、例えば、地域ぐるみの空き家予防の活動の一環として組み込んでいくとか、空き家バンク政策に地元NPOなどが物件利用上の生活情報を提供するなどの仕組みが必要とされています。単に空き家があるという情報だけだとなかなかお客さんがつかないので、そこにNPOさんが入って「ごみ出しの日はいつですよ」とか、「この町内会に入るときに一時金10万円が必要です」といった、プラスアルファの生活情報を地域としてどう発信していくか、こういうことも含めて低廉民賃市場の形成を少し中期的に図っていくことも重要なのではないかなと思っております。

なお、グラフに関しましては、右側がいわゆる「その他空き家」というものですが、青が戸建てで黄色が共同になっています。今御説明がありましたように、戸建ての「その他空き家」のボリュームが非常に大きいので、これをどうにかして賃貸に回すなり、売却するなりということが重要であると思っております。

平成30年時点で250万戸あります。先ほどの事務局の話でいうと、この250万くらいのうちの50万くらいが行政が管理不全として認識しているということで、大体5件に1件が管理不全なのだというボリュームが判ってきます。逆にいうと5件に4件は使えるものであるというふうに考えるならば、やはりこの辺の活用を推進していくことは非常に大きなテーマだと思っております。

一方で、共同住宅の空き家数もそれなりにボリュームがあるので、先ほどの居住支援法人のところで申し上げました低廉民賃市場の形成は、地域経済、あるいは大家さんの支援にもつながるのではないかと思っております。

私の認識でございましたが、以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは続きまして、〇〇委員からの御報告をお願いいたします。

【〇〇委員】 〇〇先生は3枚しかないとおっしゃいましたが、私の資料は1枚しかありません。申し訳ございません。

利活用は大事だと思っておりますけれども、野放図に宅地開発をして新築住宅を増やすようなことを容認していたら、もう全然空き家対策も進まないのは見え見えです。ところが、人口増を狙って調整区域、農地を潰して団地を造るのです。そういうところでは大体ハザードが高くて、非常に問題となる可能性があることをやっているのですけれども、新築が欲しい、若者は住戸が欲しいものですから、どうしてもそういうことになってしまう。また農業の後継者もないものですから、Win-Winと言えばWin-Winなのですが、中心市街地というのは先人の知恵でハザードが低いところにできているのです。そういうところに集中してやると、市町村のコンパクト化を基本とした全体として一貫した姿勢を、まず空き家問題を考えるときは持ってもらわないと、幾らやっても進まないという気がします。

また、基本的には空き家問題は民問題なのですが、社会的に容認できないような外部性を持つからこそ、特定空家等というのを認定しています。行政が腹をくくって共有関係、家族関係までに入っていく。大体押しつけ合っている関係でフリーズしているわ

けですから、そういう姿勢がどうしても必要かなという気がいたします。

〇〇さんのところはそういうことをサポートなさっているのだと承知しておりますし、田辺市みたいに直接行政が介入してやっているというところもありますので、こういうものはいいものとして展開できればいいかなという気がいたしております。

空家法のこれからということを見ると、そこに書いたようなものが一応課題かなという認識であります。全体として、やはり空家法ができた2014年と現在とで違うのはやはり2020年の土地基本法の改正があって、管理の責任というのが明確になったということは大きい。新しい空家法を考えたときのパラダイム転換だろうと思っております。

空き家といっても財産なのですが、その財産権への配慮というのが本当に100%必要なのか。資料に書いてあるのは、上に行くほど軽くて下に行くほど重たいという認識です。順次御説明いたします。

所有者情報は、なかなか難しいということが挙がっておりました。どこまでやればいいのか、今、所有者不明土地法のように政令でぴしゃっと決めておくというのも1つの点かと思えますし、日本郵便さんにどこまで協力してもらえるのか、きちんと応答義務まで課せるのかというあたりは議論であろうかと思っております。

法定メンバーとしての市町村長、これは私は必要がないと思っている規定ですけれども、この際削除するというのもよいかと思います。

案外必要なのが所有者等に対する質問権です。これは実は書いてございませんで、立ち入りしてじっと見るだけということで、御本人から関係情報が取れないという問題があります。これは結構困っているものですから、この際、建築基準法に倣った改正が必要かと思えます。

略式代執行については費用徴収、「その者の負担により」という非常にアバウトな書き方をして、国土交通省は民事訴訟で取れるとおっしゃるのですが、私は無理だと思っております。この辺もきちんと行政代執行法の56条を準用すると、あるいはそこを明記するという形での改正が必要ではないかと考えております。

財産管理制度も、先ほどもありましたとおり、付与権があるようでないようでということになって、ガイドラインではやれるようですよ、というふうに言っているのですが、この際きちんとお書きいただければ、ほかの所有者不明土地法とか、関係法律との足並みがそろるかと思えます。

状況急変の特定空家等、これは先ほど国交省から自治体の声としてご説明がございましたが、誠に私はそうだと思います。これも空家法ができたときに、なぜか衆議院法制局が認めなかったものですから、もうずっとそういうふうになったわけですが、この際きちんと対応ができるようにすることで、条例でやっている即時執行への加重負担を回避するようなことも必要ではないか、と思っております。

それから、〇〇委員も先ほどおっしゃったのですが、理屈ではマンションも対象になるわけなのですが、どう考えても普通の市区町村の手に余るのが明らかなので、これはやはり元に戻っていただいて、特定行政庁への対応の移管ということも検討してはどうか、という認識でおります。

50人を超える権利者による共有というのが珍しくないようなことになっていてフリーズしているわけです。これも先ほど申し上げた財産権の尊重の程度がどうあるべきかという大きな問題とも関わりますけれども、共有関係の整理は割り切りが必要なのではないかと思っております。

共有者は、必ずしも全員が意思能力を持っているわけではありません。高齢者の方が多ければ多いほどこういう状態になり、かつ成年後見がついていないという方がいると、意思表示が得られないということになっております。これはまた、少し言い方が悪いですが、お亡くなりになるのを待つしかないということにもなりかねないのです。これをどういうふうに対応するか、少し空家法を超える話ではありますけれども、課題かと認識しております。

残地動産はガイドラインで何とか一応対応したのですが、河川法等々の関係法令には対応の規定もありますので、この際はきちんと立法を考えるのも1つの方法だろうと思っております。

借地上の特定空家等を除却したら、土地所有者に便益が転がり込むというふうに一般的に言われておまして、これをいかに調整するのかという、一種の受益者負担の規定をどうするのかというのは検討してもいいかなと思っております。

それから、14条措置は3つありますけれども、措置を受けた後に、その所有者が亡くなった後はというと、また相続人に対して一からやるのかという、これも非常に悩ましい問題なのです。いつまでたっても上がらないと、上がるその前に振り出しに戻るということになってまいりますと、全くまずいことをございまして、これも承継効を置くのか、あるいはそうではなくて違った手続でスムーズにいけるように書くのか、法律事

項なのか、ガイドライン事項なのかはよく分からないのですが、問題意識としては持っております。

マンションもそうなのですが、木造長屋、この区分所有関係をどう整理して誰に対して命令を出すのか。これも割り切らないと、現行の区分所有法を前提にしていると多分難しいというのが前提でありますので、その対応も必要かなと、これくらいの問題意識を持っております。

ありがとうございました。

【委員長】 ○○委員、ありがとうございます。

それでは、最後に○○委員のほうから御報告をお願いいたします。○○委員、お願いします。

【○○委員】 栃木市の空き家対策について説明をさせていただきます。

まず、栃木市の概要についてであります。栃木県で一番南に位置しておりまして、人口15万6,000人、世帯数6万6,000、高齢化率が32%を超えておりまして、全国平均よりも高いというような状況であります。

次のページで、空き家問題の当市の現状であります。平成25年、平成30年の比較であります。住宅・土地統計調査によりますと、栃木県でも5年間で2万件空き家が増加しておりますが、当市においてもこの5年間で1,300件ほど増加しているというような状況であります。

次のページです。栃木市の空き家問題の特徴であります。持ち家率が、この表にありますように、非常に高うございまして、さらに高齢者世帯の持ち家率も87%と非常に高い状況でありまして、ということは、今後空き家が非常に爆発的に増えるというようなことを懸念しております。平成27年に空き家等の適正管理等に関する条例を施行いたしまして、この後御説明するような空き家の有効活用と定住促進の連携による住宅施策を進めてまいりました。

次のページです。栃木市の空き家対策に関する基本方針であります。まず1つは使える空き家は活用するという、2つ目、活用できない空き家は解体するという、3つ目、適正な管理について、4つ目は新たな空き家の発生を抑制すると、この4つを基本方針の柱としております。

次のページです。先ほど申し上げた基本方針1についてですが、活用に関する施策として空き家バンクを用意しております。空き家バンクの物件が契約になった場合には、

空き家バンクリフォーム補助金を利用できるということ、それから加えて、条件にもよりますが、移住補助や空き家の購入費補助というものを利用することもできるようにしております。

なお、この図の下のほうですが、昨年度から、農業委員会と連携いたしまして空き家に付属する農地があれば、農家以外の方でも農地を取得できるような「農地付き空き家」というものの取扱いを始めまして、これまでに8件の登録があつて6件契約を頂いております。

次のページです。市としての空き家を活用した移住促進事業であります。空き家を市で活用いたしまして、ここにあります「蔵の街やどかりの家」というのが昭和20年代の建物ですが、これをリフォームいたしまして、移住体験施設として活用しております。右側の写真の蔵の写真も同じように「I J Uテラス蔵人館」ということで整備したものでございます。1泊2,000円、1か月でも3万円というお安い値段で、栃木の暮らしを体験していただけるという施設であります。

次のページです。先ほど申し上げた空き家バンクの実績であります。登録物件数が大体最近100件くらい新規の登録をいただいております。利用登録者数も増えてきているというような状況でありまして、成約件数は大体80件、90件前後で推移しておりますが、平成29年、平成30年には、宝島社の『田舎暮らしの本』という雑誌がございますが、そこで空き家バンク成約数で我が市は全国1位であるという評価を頂いております。

次のページです。2つ目の方針の利用できない空き家は解体して敷地を活用していただくということで、解体の補助金を最大50万円ということで用意しております。

次のページです。空き家解体費補助による解体の実績ですが、大体100件前後使っているということです。

次のページです。適正管理についてですが、やはり栃木市の実態として修繕や草刈りなどの適正管理が必要だという思いを抱いております。

次のページです。新たな空き家を抑制するというので、具体的取組としては、自治会と連携した取組ということで、早期に空き家を発見して空き家バンク等の対策につなげていくということ、それから福祉部局などと連携して空き家発生の予防セミナーを実施しております。

次のページです。冒頭申し上げた調査と若干数字が異なるのですが、実態調査を行っ

ておりまして、こちらにはアパート等の件数は入っておりませんで一戸建てのみを調査した結果であります。平成27年と令和2年の5年間で比べると、空き家の件数、令和2年で1,740戸一戸建てでございます。空き家率は3.8%というのが実態でありまして、一戸建ての空き家についてはそうした対策、今までお話ししたような対策を講じたことによって、5年間で267戸減少していると、空き家バンクや解体補助金の一定の効果があったというふうに我が市では考えております。

次のページです。適正な管理がされていない空き家への対応であります。助言の通知についてがほとんどであります。この表にありますような状況でありまして、少し詳しく申し上げますと、毎年5月に固定資産税の納付書、通知書に、空き家の適正管理や活用に関するチラシを同封しております。このチラシが届きます時期がちょうど草が生える時期と言いますか、草木が育つ時期と重なっているということもありまして、この通知が届きますと担当課には苦情が殺到するというような状況がございます。多くはその所有者以外の方からの内容でありまして、草が生い茂って通学路が狭くなっている、毛虫が発生している、木が大きくなって信号が見にくいなどの御連絡を頂いております。

職員が、こうした内容については現地確認を行った後、対応しておりますが、毎年この表にありますように、100件前後の通知を発送していますが、その中で反応があるのは6割、具体的に対応していただけるのはその半分くらい、3割程度というようなことであります。

次に、最後になりますが、栃木市の空き家対策上の課題ということで、3つまとめさせていただきました。

まず①ですが、解消困難な空き家についての対応ということでありまして、あくまでも個人の方の所有物でありますので、その責任で改善を求めているというのが市としての立場であります。所有者に管理や処分する意思がなく、市で解体してほしいとか、寄付したいなどと言われるケースもございます。先ほど申し上げましたように、助言や指導の通知をしても対応していただけるのは3割くらいというのが実態でございます。市議会におきましても、我が市のこの空き家条例に罰則規定を設けるべきだなどの声を頂くこともありますが、なかなか難しいところでありまして、もう少し所有者に対して踏み込んだ対応ができればというふうに考えておりまして、そうした問題解消に向けた制度があればという思いがございます。

本市におきましても、本年度初めて財産管理人制度の活用も予定しておりますが、資

産価値が低い場合には、行政代執行と同じように費用の回収が見込めないなど、なかなか機能しにくい面がございます。こうした対応が困難なケースを解決する手段を講じていきませんか、難しい案件が取り残されるのではないかというような懸念を抱いております。

2つ目ですが、現状の中で空き家の発生をいかに抑制していくかということについては、我が市の実態調査によれば、高齢化率の高い地域は空き家率も高く、地域の特性に応じた対策が必要だというようなことを思っております。

3つ目。市が用意しております解体の補助金をお勧めしておりますが、この利用につながらないケースについて、少しお話をいたしますと、理由として解体費が高額である、それから解体しても接道がなくて新たに家が建たない、課税上、建物があれば土地の固定資産税が減額されるというようなことが理由として市民の方からも伺っております。

接道の関係では、面的な整備と言いますか、そういった個別の対応ではなくて、市として面的な整備も必要ではないかというところを考えております。さらに、先ほど説明いただきましたが、3,000万控除についてであります、本市では制度開始から12件ほど実績がございまして、相続人による早期の譲渡に対するインセンティブとしては重要であると認識しております。

栃木市は以上でございますが、自治体として引き続き努力してまいりたいと考えておりますが、現実に対応が困難という案件も増えてございまして、法整備や支援制度の拡充をお願いしたいと、そのような思いで、この議論にも参加させていただくことといたしました。よろしくお願いいたします。

【委員長】 ○○委員、ありがとうございました。

それでは、事務局から4つの観点を提示いただいております。発生抑制、利活用、管理、除却という4つの論点を御提示いただいておりますので、それを中心にしながら意見交換を行いたいと思います。

原則全ての委員の皆様方から、今日は御意見・御質問をお願いできればと思っております。御発言の準備が整った方から、会場の先生方におきましては手を挙げていただければと思います。オンラインで参加の委員におかれましては、挙手機能あるいはチャット機能を使ってお知らせいただければと思います。私のほうから発言者を指名させていただきます。

それでは、いかがでしょうか。では、お願いします。

【〇〇委員代理】 京都府の井手町役場の〇〇です。今日は代理出席でございますけれども、1つ目のまず発生抑制、利活用を積極的に進めるための方策につきましては、基本的に今まで出ていましたけれども、窓口において空き家になるおそれがある届出、転出届とか死亡届がある場合は、住民課と税務課と連携して説明していく必要があるのではないかとということで、なかなか死亡の届のときは悲しみのさなかということなのでゆっくり話はできませんけれども、取りあえずパンフレットをお渡しして、後日連携しまして、相続人の選定とか、相続を促すというようなことをしていく必要があるということで、うちの町のほうでも具体的にできているわけではないですけれども、そういうことを検討しているところです。

そのときに、空き家バンクにどれだけ登録を増やすことができるかというのが課題になってくると思うのですけれども、空き家バンクの登録の課題は、やはり皆さん残置物があるとか、この自分の家が空き家に適しているかということに大分課題をお持ちなので、井手町におきましては残存家屋の撤去支援ということで、50万円なのですけれども、毎年5件分ですけれども予算を積んでいまして、それは実質に活用されていまして、契約時にハウスクリーニングですとか、その残存物を撤去するという前提で空き家をどんどんバンクに登録してくださいよという促進をしているところで、今年度も補正予算を組まないと足りなくなるというような状況になってございます。

それから空き家の適正な管理を促す方法につきましては、やはりこれにつきましても、先ほどからずっと話が出ていますように、市町村職員というのは非常にマンパワー不足というところがありまして、井手町においても地域創生推進室がこれを担当しているのですけれども、観光対策とか、大学連携とか、今、道の駅の開業支援やっている等、様々な業務があって、空き家についてはやはり具体的なケース・話があってから動くというような、後手後手に回っているのが現実です。

私も井手町職員で、京都府から来ているのですけれども、昨年までは小さな市町村の職員でも兼務をしたのですが、井手町においても7,000人ほどの人口で職員は100人くらいですけれども、高齢化率が34.8%というところで、やはり空き家がどんどん増えていて、毎週くらいに住民の方とか議員さんが空き家の相談に来られるような状況になっていて、当然重要な課題というふうに認識しているのですけれども、なかなか対応が行き届かないというところがありまして、まずもって行政側がどうアプローチしていくかということで、固定資産税の台帳情報等机上調査をしたものというのを連携し

たアプローチをしていくのですけれども、その後、様々なケースがあるということで、例えば息子がいずれ帰ってくるからとか、大事な書籍がずっと残っているとかが、仏壇があるとか、よくありますよね。それから処分費がかかるし、別にこれを処分したところで売れない、売却できそうにない土地ですよとかいう問題があると。

それはやはり専門家の方のノウハウが必要になってくると思うので、宅建業の人ともずっと話しているのですけれども、税理士さんとか、司法書士さんとかでチームを組んで、そこに引き継ぐようなスタイルをやはりとっていかないと、これはもう持たないのではないかという話をしています。

いろんな形で、例えば定期借家契約をさせていただいているところもありますし、それに応じた対応をしていただけるような組織を作って、なるべく利益を得ることができたら、その委託経費をかけない形にできないかなというようなことも考えております。

それから特定空家等の放置については、やはりそれなりの皆さん理由があって、当然その解体経費がないということなのですけれども、そこでどういう、指導から勧告に至るまでの間に解体してもらえるかということも大事なので、井手町においては指導・勧告の件数についてはそれほど多くないのですけれども、指導したのが13件で勧告が4件というような状況なのですけれども、そこでやはりきめ細かな相談が必要なのかなということと、解体しても売れないということが予想される物件とか、相続人不明の問題については、どう手をつけていくのかなということで、やはりそういう問題です。

除去に対しては、やはりまだ代執行については費用回収について確信がないということと、残置物動産の保管場所とか、そういうことも要りますし、それとやはり一番大きな懸念は、町民の行政に対するイメージとか、公平性のバランスがきちんと担保できるのかというところをしっかりと見極めないといけないなということと、それを実際するにはやはり専門的知識、ノウハウというのが今のところないというような状況があります。現状で言いますと、そういうところでございます。以上です。

【委員長】 ありがとうございます。

今、町の取組、あるいはそのお悩みと言いますか、そういったものを御紹介いただいたと思いますけれども、特に事務局のほうから何かございますか。お伺いしておくことでよろしいでしょうか。はい。

すみません。先ほど〇〇様のほうから町民の評判がという話は代執行のお話だと思えばよろしいのでしょうか。

【〇〇委員代理】　そうですね、代執行をかけるということになると、やはり町の公費をかけてやると。やはり放置しておけば、町がそれをやるという形、個人の財産に対してそれをやるので、幾つかの地域で優先的にやるべきものなどがあると思うのです。

小さな町ですので、すぐ広がりますので、どういう形でやるのか、そういう町に対する代執行のイメージです。道の場合の代執行とはやはり違いますので、その辺りをどう検討していくかということと思っています。

【委員長】　公平性のバランスというのと同じようなことですか。

【〇〇委員代理】　そうですね。

【委員長】　分かりました。ほかに御意見はございますでしょうか。

では、〇〇委員、それから〇〇委員も何かありそうなので、続いてお願いします。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】　〇〇です。多岐にわたる御説明、ありがとうございます。私のほうからは、お二方への質問をさせていただくとともに、意見もあわせて述べさせていただければと考えております。

まず質問のほうですが、NPO法人の空家・空地管理センターの方にお伺いしたいと思います。質問の方向としては2つ、事業に関すること、それから利用者側からのサービスの内容についてのことです。

まず事業についてですけれども、御センターは、率直にお尋ねしますが、事業収支というのはきちんと赤字ではなく運営ができておられますでしょうか。

【〇〇委員】　よろしいですか。御質問ありがとうございます。空家・空地管理センターの〇〇です。

事業収支としては黒字ではあるのですが、ただ、この事業の費用全部を賄えているかと言うと、かなりボランティアスタッフなどによる支援、あとは協力事業者の方たちからの支援というようなものがございまして、ここがないと正直なところ、今の人件費だとか、いろいろな仕組みというのを支えるのは難しいというのが正直なところです。

【〇〇委員】　地域によっても差があるのではないかというふうに思ったのですが、いかがでしょうか。例えば割と都市で密集しているところでは黒字だけれども、過疎の進んでいるような地方では赤とか、そういうことはありますか。

【〇〇委員】　私どもの仕組みとしては、例えば管理サービスだと現地に管理の者が向か

うのですけれども、これに関しては私どもの職員ではなくて私どもの研修を受けていただいた、団体内での資格があるのですけれども、その資格を受けていただいた方たちに外注をするという形をとっております。ですので「100円管理サービス」ですと、もうそのまま全部お渡しするのですけれども、ただ、それは100円ですので、おっしゃるとおり地方のほうで、そういう意味でボランティアスタッフの活躍が大きいというお話なのですが、地方のほうがより人件費と見合わなくなるというところはあるかと思えます。

【〇〇委員】 御センターのような業態は全国で増える傾向にありますでしょうか。

【〇〇委員】 そうですね。私どもも直接ほかの団体の方たちとの交流があるわけではないので分からないのですけれども、肌感覚としては似たような団体というのがいろいろな地域で設立されているなというふうには感じております。

【〇〇委員】 次に消費者のサービス利用の視点ですけれども、御センターに「100円管理」とか「しっかり管理」を依頼する場合、消費者はどうやって御センターの存在を知るのですか。

【〇〇委員】 一番多いのは、出口としてはインターネットでの検索という形でお問合せいただくことが多いです。ほかには、あとは自治体の方たちから私どもの団体を直接御紹介いただくというケースも非常に多くなっておりますので、私たちに来たときにはどこで知りましたかというお話をお聞きするのですけれども、大体テレビみたいなマスメディアであったり、役所の方の御紹介だったり、あとはネットで検索をされていてというような方が多いです。

【〇〇委員】 「100円」のほうが「しっかり」よりも割合が多かったと思うのですけれども、「100円」でお願いしておいて、だんだん「しっかり」に移行するというケースもありますか。

【〇〇委員】 ほとんどないです。

【〇〇委員】 それから、頼んだけれども、もう継続しないというのと、ずっと継続するのはどちらが多いですか。

【〇〇委員】 契約の期間に関しましては本当に千差万別でして、私どもの空き家の所有者の方は大きく2つ特徴がございます。1つは、先ほど〇〇先生のお話でも相続待ちという言葉がありましたけれども、所有者の方がまだ高齢の方でいらっしゃる、この方が例えば仮に認知症などになってしまっていると、本当に相続待ちということで活用が

できない。これに関しては、団体設立当初からまだ続いているような、契約期間が7年を超えるようなものというのもございますし、一方で活用はある程度もう兄弟なんかで決めていると、ただその間管理ができないということで、1年未満の管理契約という、イメージはこの両極端になるような形です。

【委員長】 ○○委員、すみません。ほかの委員も質問があるので、一問一答形式ではなくて、取りあえず○○委員の御質問と御意見を伺ってよろしいでしょうか。

【○○委員】 すみません。分かりました。あと○○先生に質問してよろしいでしょうか。低廉民賃市場のイメージですけれども、居住支援法人の名称も出てきましたが、例えば生活保護を受けている高齢単身者向けのシェアハウスとか、そういうものもその市場の中に入っていきようなイメージですか。

【○○委員】 はい、私はそう考えております。そういう生保の住宅扶助レベルというのは恐らく最低限だと思っておりますけれども、そこから民賃が動いていく普通の家賃の間を、少し開拓していく必要があるのではないかと考えております。

したがって、居住支援の生保レベルの家賃から今現状で動いている家賃までグラデーション的に、今の住宅市場の下のほうの裾野を広げるというイメージです。

【○○委員】 どうもありがとうございます。

続いて意見をとっておりますが、いかがでしょうか。ちょっと長くなりました。この後に回したほうがよろしいでしょうか。

【委員長】 どうぞ、お願いします。

【○○委員】 まず発生抑制のところ、国土交通省の御用意いただいた資料の25ページ、こちらの検討の方向性、論点①というところに「相続時など、家屋が空き家となるタイミング」というふうに記載されています。括弧のところ「やその前段階」というふうに書かれているのですが、私がいろいろ取材とか、そういったことを通して感じましたのは、相続のタイミングではもう既に遅過ぎる、どちらかというとも相続して1年、2年は気持ちの整理とか、遺品の整理に時間がかかってしまい、この間で既にもう空き家が市場の中に顕在化してしまうというふうな状況になってしまうので、どちらかというとも、さらにはその3,000万円控除も3年を超えると使えなくなりますので、なかなか相続時のタイミングで対応するというのは遅過ぎるというふうに思います。

できれば被相続人、親ですけれども、親が活着している間に終活の一環として家の処分方法を子供と話し合うというふうなことを啓蒙し、定着させていくということが、非常

に必要ではないかというふうに思います。親子で話をして「これは親の家を子供が引き継がずに誰も住まないな」ということが確定すれば、もう既にそこから空き家の一応発生しているということですので、その事実を明確に、生きて元気なうちに親の方がやるということが、実は抑制につながっていくのではないかというふうに思います。

それから〇〇先生もおっしゃっておいりましたように、空き家発生予防セミナーというのがありますけれども、その前に終活セミナーで必ず自分の家の空き家対策をどうするかというふうなテーマもしっかり入れる、それから予防セミナーをやる、やった後に「空き家どうしようかな」と自覚しますので、そうすると不動産の査定みたいに空き家査定みたいなものをやる、空き家診断みたいなものをやる、その後、ネックとなるのは家の片づけですから、もう片づけについてもいろいろサービスを行う、そして賃貸・売買どちらかに出す、それから貸すまで、売れるまでの空き家管理はワンストップで行う業態の開発をする、そういったワンストップで空き家全体のサービス、売るまで、貸すまで、それから売れない場合は除却に至るまで、こういったものをワンストップでサービスできるような不動産を核とした新業態みたいなものがあると、発生抑制にはつながっていくのではないかなと思います。

それからもう1つ、高齢化していますので、生前に親の家が多分空き家になる可能性があります。親が老人ホームに入りますから。ですのでその段階でもう親は家に戻らないというのがおおよそ分かりますので、子供はそこで早い段階で空き家を売却したい、賃貸したいというふうに考えるかもしれませんが、老人ホームに入るときは親が認知症になっていることも多いかと思えます。そうした場合に後見人を立て、裁判所に売却の許可を取りといった制度がありますが、なかなかバーが高くて早期の対策案が講じられないというふうなことがございます。〇〇先生がおっしゃっておられましたが、意思能力に欠ける所有者への対応というのが必要ではないかというふうに感じております。

抑制についてはこういった意見を言わせていただきました。長くなりましたので、利活用については後ほどまた時間があれば述べさせていただきます。早足で失礼いたしました。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、質問はお答えいただいておりますので、御意見を賜ったということで、〇〇先生のほうからお願いします。

【〇〇委員】 御説明ありがとうございました。今回お話を伺っていて、やはり空き家の問題というのは、1つは個人が所有する住居に関して、これをどういうふうに維持していくか、管理していくかということだと思うのですが、もう1つはやはりそれがあ
る空間、すなわちコミュニティーだったり、あるいは中心市街地だったり、そこをトータルにどう維持していくかということと切り離せない。さらに、市町村レベルでいうと市全体の空間の維持管理というところも含めて、そのエリアがどういう機能を担っていくのか、あるいは住民の住環境をどう維持していくのかということと併せて考えなければいけないということで、この課題は、空き家や住宅を所有する方への対応と、コミュニティーや、空き家が立地する地域への支援と、あと先ほどからマンパワーが足りないという話も出ている行政の体制と、この3つの切り口から考えていくということが重要という印象を持ちました。

その上で、これは質問にもなるかもしれないのですが、例えば住宅・土地統計調査はたしか人口3,000人以上の市町村を対象とした調査だったかと思うのですが、小規模の例えば森林などが多いような町村部というのは、そもそもだんだん人も住まないようになってきているので、本当に住宅も朽ち果てているところも少なくないわけですが、そういったところは、実は林野庁さんのほうは逆にそういった荒廃森林をどういうふうに維持管理するのかとか、水源地域をどういうふうに守っていくのかというところで、実はそこに住まう家があってそこに人が暮らし、集落が残るとことの価値ということもこの国の国土構造を考える上で考える必要がある。

そうだとすると、住居周辺の例えば山林や農地などの維持管理ということと併せた空き家活用の検討ということも含めて考える必要がある。おそらく政令指定都市の大都市の中心部の場合と、あとはもう少し周辺エリアの場合と、さらに農山漁村のようなエリアの場合で、それぞれ住居とその住居を取り巻く土地の管理というところの機能はやはり違って、そこに住まうということをどういうふうに支援していくのかというのは、土地の維持管理というところとセットで議論しなければいけないのだと思います。そういう意味では、少し地域特性を仕分けて考えるという視点もあってもいいのかもしれないというふうに思ったところがございます。

そういう意味で、先ほどの栃木市さんの農地の利用ということも含めて空き家を活用するというようなスキームをつくられたというのは大変興味深く伺いました。何かそういう観点からどういった支援が必要なのかということも議論できればというふう

に思ったところですが、以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。御質問というよりは御意見を伺ったという感じですが、けれども、よろしいですか。

【〇〇委員】 はい。

【委員長】 ほかの委員の先生方、いかがでしょうか。お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。〇〇です。

まず発生抑制のところなのですけれども、個人的にはこの発生抑制というのは少し違和感のあるキーワードでして、空き家のある時点での量を抑制するという意味でいくと、私たちの感覚でいくと、どちらかと言うと期間を短縮したほうが量は減るというふうに考えております。

空き家というのはどうしても発生をしてしまう。例えば高齢者施設に移られるだったり、空き家の発生をさせないというふうになると、活用・売却なりというのを高齢者の方たちに迫っていかないといけない、これは非常に困難であるという感覚を持っております。

ただ、例えば空き家の期間が平均仮に5年だとしたときに、これを2年に短縮できれば数というのは劇的に減るという意味でいきますと、発生の抑制というよりかは、私たちが今取り組んでいるのは期間の短縮という形です。

ただ、いずれにしても、栃木市さんのほうでやられているように福祉部署との連携というのは非常に重要で、ただ、福祉部署との連携がとれないという自治体さんが圧倒的に多いと、やはり高齢者の方たちが持っている財産に関してさわりに行くと言いますか、というのはやりたくないという意見が多いですので、その部分が課題かなと思っております。

また活用促進に関しましては、都心部は少し特殊なのであれなのですが、郊外と田舎のほうで少し分けなければいけないのかなというふうに感じておりました、私どもは郊外が多いのですけれども、やはりここは流通させるというのが非常にポイントかなと思っています。〇〇先生のおっしゃった、この低廉民賃に関しては私たちも取り組んでいるところなのですけれども、ただ、セーフティネット住宅に登録できない、耐震性が無い、なので耐震補強をしてまでセーフティネット住宅なんかに登録をする経済的な合理性が全くないというような今状況がありますので、例えば「セーフティネット住宅に登録をしたいです」と言っても断られてしまう。なので、難しいとは思いますが、この辺

についても、少し制度設計で考慮していただくということも考えられるのではないかと
思っております。

また適正管理のところ、これは本当に非常に私たちも日々苦勞して難しいなというふう
に思っているところですが、イメージとしてはインセンティブを渡すよりは罰
則が有効だなというふうに、所有者の方とお話をしていると思います。いずれにしまし
ても、役所のほうから通知なりで「ちゃんとやりなさい」という形になったときに、じ
ゃあ、どうやるのというところを自治体の皆さんがなかなか持っていらっしやらないの
で、民間と連携をして、管理をなささいという指導と、じゃあ、それを具体的にどうや
る、例えば幾らかかるのかが分からないというケース、見積りをとるとか、そういうシ
ンプルなところなのですから、民間との連携がないと、ただただ所有者としては言
われるだけでどうしたらいいか分からないとフリーズしてしまうというケースが多い
ので、民間との連携というのは非常に大事だなと。

除却の促進に関しましては、費用の補助が低額・低率だと非常に利用がないというの
が、私たちが一緒にやっている自治体さんのイメージなので、やはり高額にするのが有
効ではないかと思うのですけれども、ただ、これについてはどこまで個人の財産に補
助金を出すのかというところもあるかと思うのですが、やはり解体した後の活用イメ
ージが持てないでいる方が非常に多いですので、売却をしたくないという方が多いの
です。なので、ただ、賃貸住宅などだと貸主責任が重いので、そこまでやりたいわけ
ではない、ただただ手放したくないというところでいくと、駐車場などの御提案も差
し上げるのですが、やはり解体費用と舗装費用などで300万円、400万円とかかっ
ていってしまうという現状もありますので、その活用をイメージできるようなもの
、解体だけではなくてその後のところについても何かしらの制度があると、非常
に所有者の方は検討しやすいのかなというふうに感じました。以上、意見となります。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは〇〇委員、まだ御発言いただいていないと思うのですが、いかがでし
ょうか。〇〇委員、よろしゅうございますでしょうか。

【〇〇委員代理】 よろしいです。ありがとうございます。

【委員長】 それでは、御発表いただいた、先ほど〇〇委員のほうから御発言いた
だきましたので、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、御発表いただいております
けれども、特に御意見を頂ければ。

【〇〇委員】 では、よろしいでしょうか。

住宅局のほうからは発生抑制、活用促進、適正管理、除却促進という順番で出ておりますが、発生抑制は、おっしゃるとおり時間短縮のほうが本当に実質的なのかなというのは同感でございます。その次が、適正管理があつて活用促進なのかな、順番はどうでもいいのか分からないですけれども、この考えを外に出すときには少し気になるかなと思いました。

あと、やはり適正管理をしっかりしておくには、適正評価というのが大前提にあると思います。先ほどもちらっと申し上げましたが、所有されている建物がどういう物件であるのか、インスペクション制度などをかませながらきちんと評価して差し上げる、あわせて適正管理計画みたいな、マン管法で言う長期修繕計画みたいなことを少し想定しているのですけれども、1年間でやらなければいけない管理が何なのかとか、庭木についてはどうなんだ、通風についてはどうなんだ、防虫についてはどうなんだ、災害対策についてはどうなんだ、あるいは近隣に対してどういうことをするんだという、何かそういう技術的基準みたいなものをガイドライン的に示すというのも1つ、方策としてはあるのではないかなと思いました。以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。

ほかの先生方、いかがでしょうか。よろしければ〇〇委員のほうから、利活用についての御意見を留保されていたと思いますので、どうぞお願いします。

【〇〇委員】 引き続き、ありがとうございます。

利活用についてですけれども、利活用を推進していく優先すべき地域と申しますか、そういったものもあるかというふうに思います。有効活用したいと、どこでもかしこでも、したいところに支援をしていくということになると、よくよく、特に郊外とか地方とか、人がどんどん少なくなるようなところに、今は辛うじて何かしらの活用の道があるけれども、数年もすればそこに人がどんどん減っていくので利用者が少なくなっていくなんていうことも容易に想像がつくくらいの人口の減なわけですから、できれば優先すべき地域を中心市街地とか、コンパクトシティとして計画されているコンパクトシティの域内とか、そういったところに誘導していくというようなことも、長期的には考える必要があるのではないかなというふうに考えます。

あわせて、売ることも買うこともできない、したがって除却をして更地にしてというふうな土地、これに対してなかなか固定資産税が上がるからというふうなことを言う方

たちもたくさんいますけれども、実際蓋を開けてみると、売りもしない、貸しもできないような土地というのは比較的価値が低くて固定資産税もそんなに高くないというところもあろうかと思えます。自治体によってだと思えますけれども、場合によっては更地にしたときに固定資産税をアップさせないというふうなことも視野に入れる必要があるのかもしれないと思えます。さらには、そういう更地はどんどん増えてくると思えます。そうすると手に負えないということになってくるので、今多分、他部署でも考えておられることですが、いくらかのお金を払うことで、国がある一定の条件を満たすような土地であれば引き受けますというようなこと、国有化の道筋というのも頭に入れておくことがあるかとおもいます。多分そういう状況というのは比較的早くに到来するのではないかと思えます。

【委員長】 ○○先生、よろしいですか。

それでは、そういう御意見を伺ったということにさせていただきます。大体もう時間になりましたので、先生方、今日は非常に貴重で活発な御意見を頂いてありがとうございます。

国交省のほうで設定いただいた4課題について貴重な御意見を頂いたと思えます。基本的には市町村以外の主体を参加させるとか、あるいは空き家を空き家として考えるというよりは、様々な委員からございましたが、コミュニティーの中での位置づけですとか、エリアの中での位置づけですとか、そういったものを考えて政策を集中的にやっていくということについては、かなりの委員の間でコンセンサスがとられているように思えます。

その中で、例えばほかのゾーニングを持った政策体系と連携させるという手もありますけれども、それはなかなかしんどいと言えましょうしんどいかもしれないので、例えば農林水産施策とか、福祉施策との政策連携を少し考えていくとか、そういう考え方もあるのかなと思っております。

それから共同住宅についての御発言も御発表もありましたけれども、1月までに集中的に議論するということではありますが、1月までに行うことの決着をつけないといけなものと、その後も中・長期的に取り組まなければならないことがございますので、そういった観点から国交省におきましては論点を整理していただければと思っております。

それから最後に今回意識といいますか、所有者ですとか、住民の意識の醸成というの

は非常に重要なテーマになっているということで、通知を出しても全然返ってこないとか、反応がないとか、そういうこともございますので、それは政策というのはインセンティブを付けたり罰則をやるということで基本的なその政策体系が成り立っていますが、高度経済学とか、心理学みたいな形で、コミュニティーのレピュテーションを気にするとか、そういったことを利用したことも非常に有効だということは言われているので、御検討いただければと思います。

最後に事務局のほうから何かございましたら御発言いただければと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】 では、私のほうから2点だけ。発生抑制のところにつきまして、おっしゃるとおりでございます、期間をなるべく短くするというようなことも含めて発生抑制という意識を当方も持っております。少しそういったことが分かるようにと思っておりますし、〇〇先生からお話ございました適正管理ということにつきましては、概念上このようにお示しておりますけれども、全ての段階における基礎的なところ、どの段階においてもやはり管理はしっかり必要だろうということで、全体のベースになるようなところという意識は当方も持っております。概念上の整理でこうなっておりますが、先生から御指摘いただいたような意識を持ちながら整理を進めていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、貴重な御意見をありがとうございます。これをもちまして本日の議事は全て終了しました。進行を事務局にお返しします。よろしくお願いいたします。

【事務局】 〇〇委員、ありがとうございます。

御報告いただきました〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員をはじめ、御出席委員の皆様方、大変貴重な御意見を頂きありがとうございます。

次回の小委員会につきましては、既にお知らせしておりますとおり、11月22日火曜日16時から、本日と同様に対面とオンラインのハイブリッド方式で行います。次回空き家対策に係る事例についてヒアリングを行いたいと考えております。

また、本日の小委員会の資料、そして議事録につきましては、後日、委員の皆様方、発表者の皆様方に内容の御確認を頂いた上で国交省のホームページにおいて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第1回空き家対策小委員会を閉会いたします。本日は熱心な御議

論を頂戴しまして誠にありがとうございました。

— 了 —