

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2回）

令和4年11月22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2回空き家対策小委員会を開催いたします。

私は、議事に入るまでの進行を務めます〇〇でございます。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、お忙しいところをお集まりいただき、ありがとうございます。本委員会は、前回と同様に対面とオンラインのハイブリッド方式で開催しております。本日の委員の出席状況ですが、代理の方も含め10名全ての委員にお集まりいただくこととなっております。

なお、〇〇委員におかれましては、遅れての御参加と伺っております。

オンラインで御参加の委員におかれましては、御発言の際は挙手機能またはチャットにて、その旨を御表明いただき、委員長から指名された際にはMicrosoft Teamsのマイクをオンにしてから御発言いただきますようお願いいたします。本日の議事は、空き家対策に係る取組の御紹介ということで、地方公共団体、不動産関係団体、民間事業者及びNPO法人の皆様にご出席いただいておりますので、取組の紹介順に御出席者の御紹介をさせていただきます。

まず、前橋市〇〇様でございます。

【前橋市】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 続きまして、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会〇〇様でございます。

【全国宅地建物取引業協会連合会】 〇〇です。よろしくお願いいたします。

【事務局】 公益社団法人全日本不動産協会総本部・全日本不動産協会群馬県本部の〇〇様でございます。

【全日本不動産協会】 すみません、全日の〇〇と申します。〇〇なのですが、今、Teamsがうまく開けないで入っていない状況なので、入りましたら、またお声がけさせていただきます。

【事務局】 それでは、続きまして株式会社NOTE〇〇様でございます。NOTEの〇

○様、聞こえておりますでしょうか。

【NOTE】 はい。聞こえています。

【事務局】 ひたちなか市○○様でございます。

【ひたちなか市】 ○○でございます。どうぞよろしく願いいたします。

【事務局】 富山県立山町○○様でございます。

【立山町】 ○○です。よろしく願いいたします。

【事務局】 NPO法人ふるさと福井サポートセンター○○様でございます。

【ふるさと福井サポートセンター】 ○○でございます。よろしく願います。

【事務局】 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8及び参考資料の合計9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。

今回、参考資料として第1回小委員会でいただきました委員の皆様からの御意見、御提案の概要をお配りしております。この参考資料は、前回委員の皆様からいただいた非常に幅広く多様な御意見につきまして、前回、事務局からお示した4つの検討の方向性ごとに現状・課題・問題意識と御意見・御提案に整理したものでございます。本日の各取組の御紹介やその後の議論の際に御活用いただければと思います。

それでは、これから議事に入りますので、以降の進行は委員長にお願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

【委員長】 それでは、議事次第に従って議事を進めてまいります。改めまして、皆様、お忙しい中、御出席いただきまして、ありがとうございます。本日の議事は、事務局より御紹介がありました7つの団体から空き家対策に関する取組の紹介をさせていただきます。まず、前半グループとして4団体に取組を御紹介いただき、まとめて質疑を15分程度設けます。その後、後半グループの3団体に取組を御紹介いただき、同様に質疑を15分程度設けます。最後に全体の質疑・意見交換の時間を設ける予定です。各団体の発表時間は、申し訳ございませんけれども、8分にさせていただきます。8分経過時にベルを鳴らさせていただきますので、時間の関係もでございますので、発表者の方は発表時間を遵守していただきますようお願い申し上げます。

それでは、取組紹介を始めたいと思います。前半グループの最初は、前橋市の取組紹介です。前橋市○○様から資料2の御説明をお願いします。

【前橋市】 皆さん、こんにちは。前橋市の○○です。よろしく願います。本日は、

本市の空き家対策につきまして事例紹介の機会をいただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、早速ですが、説明を始めさせていただきます。時間の関係上、要点について説明させていただきます。そうしましたら、では、1ページをお願いします。1ページ、これは本市の位置です。

続けて2ページをお願いします。こちらについては、本市の人口及び世帯数の推移と予測ということです。こちらについても後で御覧ください。

3ページをお願いします。3ページは空き家率の推移です。平成25年以来、15%強となっている状況です。

では、4ページをお願いいたします。まず、市条例の整備についてです。空き家の増加に併せて、空き家の雑草や樹木の繁茂が問題となっており、市民や自治会から、その対応に関する要望が多く出され、市議会でもこの問題が取り上げられるようになりました。これらを受けまして平成25年に「前橋市空き家等の適正管理に関する条例」を施行いたしました。この条例は罰則や強制力はないものの、問題となっていた管理不全な空き家に対して助言・指導・勧告、命令を可能としました。平成27年には空き家の特措法が施行され、管理不全空き家の措置のほか、空き家の利活用の促進に関する規定が盛り込まれましたことから、法と条例の整合を図るため、空き家条例の全部を改正し、本市の空き家対策を強力に推進することになりました。

続きまして5ページをお願いします。下の図は空き家の特措法と市条例の関係性を整理したものです。上の枠が特措法の事項、下の枠が市条例の事項です。ピンク色の部分が市条例には規定せず、特措法に委ねている事項です。重なった青色の部分が特措法と併せて市条例内容を追加し、規定している事項です。水色の部分が特措法には規定がなく、市条例のみに規定している事項です。

続きまして6ページをお願いします。本市では市条例に独自の規定を盛り込んでおり、それらが本市の条例の特色にもなっています。初めに事業者と市民の責務ですが、空き家の所有者だけではなく、事業者や市民に対しても空き家の利活用促進に努めていただくことや空き家、本施策への協力を求めています。

次に、特定空家等以外の空き家所有者への助言・指導です。特定空家等との判定には時間を有することから、この規定によりまして特定空家等まで行かない管理不全な空き家の通報などに対して迅速に対応できるものとなりました。

次に所有者不明な空き家等への緊急応急措置です。通行量が多い道路に面する老朽空き家などは、屋根部材の飛散により危険が切迫している場合があるため、所有者が判明しない場合に限って必要最低限の措置を講ずることができるものとしたものです。本市では季節風や台風などにより空き家の屋根材など飛散して危険との通報が年間数十件寄せられております。放置していると重大事故につながるおそれがありますので、緊急応急措置として対応しております。さすがに高所や危険な箇所への対応は職員では対応できませんので、消防局の協力を得て対応しております。

続きまして7ページは、条例による助言・指導の事例であり、8ページ、それから、9ページは、その緊急応急措置の事例です。後ほど御覧ください。

10ページを御覧ください。空き家対策に求められる役割です。空き家所有者が抱える問題は、相続、建築行為、境界問題など多岐にわたります。そのため、法務や建築、不動産の有資格者などの専門家の協力が不可欠で、行政だけで進めることはできません。空き家の所有者を含めた市民、事業者、警察、消防、専門家の方々がそれぞれの立場で役割を果たし、連携しながら対策を進めることが重要だと考えております。本市では、警察や法務、建築などの専門分野の団体と協定を結んでいますので、後ほど紹介いたします。

11ページを御覧ください。本市では平成27年に空き家対策に関する事務を集約し、住民等からの空き家に関する相談窓口として「前橋市空家利活用センター」を設けました。組織については、図にあるように空き家専門の係を設けず、住宅政策を担当している係の中に担当職員を配置し、住宅政策係長の下、5名の担当職員で対応しております。しかし、近年の空き家の増加とともに苦情や対応件数の増加により業務の効率化や人員の確保が課題となっております。

12ページを御覧ください。体制づくりの次に取り組んだのが専門家団体との連携です。本市の空き家対策では、空き家の市場流通の促進を柱に取組を進めています。最初に取り組んだのが不動産関係団体との連携です。2つの団体と空き家の利活用の促進に関する協定を締結しました。そして現在、空き家の流通促進の取組として前橋市空き家利活用ネットワーク事業、前橋市空き家バンク制度を連携し、行っています。

13ページを御覧ください。次に記載の群馬弁護士会などの専門家6団体と一括して協定を締結しています。特に特定空家等への措置などに関しては、民事的な対応が必要となりますので、群馬弁護士会や群馬司法書士会などの助言をいただきながら対応を行っております。

14ページを御覧ください。続いて空家等対策計画ですが、本市では特措法施行に併せて平成27年に計画を策定し、その中で3つの基本理念を定めております。本市では住宅政策として空き家対策を捉えており、移住・定住促進につなげるといった視点も取り入れています。現在のコロナ禍において、移住・定住者の受入れ先として空き家の利活用が期待されています。

15ページを御覧ください。こちらは空家等対策計画に盛り込んでいる基本的事項です。計画の対象区域を市内全域とし、最重点地区・重点地区を設定しております。対象とする空き家等の種類は、併用を含む戸建て住宅としており、実態調査の結果、本市では約6,000戸の空き家があります。計画期間は昨年延長し、令和6年までとしております。

16ページを御覧ください。先ほど話しました最重点地区・重点地区の設定についてです。空き家の実態調査により空き家率が高い地区と低い地区の差が顕著であることが判明し、空き家率が高い地区には地域特性を踏まえたきめ細やかな対応が必要であると考えました。そこで、空家対策協議会での議論を経て、平成30年度に最重点地区・重点地区の設定を行いました。空き家率が高かった中心市街地に位置する千代田町を最重点地区とし、その周辺で空き家率が高い8つの町を重点地区としました。これらの地区では、定期的な実態調査を実施するとともに、補助制度を手厚いものとしております。

以上で説明を終わります。本日は大変ありがとうございました。

【委員長】 ○○様、どうもありがとうございました。

それでは、次に全国宅地建物取引業協会連合会です。○○様から資料3の御説明をお願いいたします。

【全国宅地建物取引業協会連合会】 御紹介をいただきました全宅連の○○です。本日は、空き家対策に係る私どもの取組等に関して発言の機会をいただき、ありがとうございます。

早速でございますが、資料に基づいて意見発表させていただきたいと思っております。まず、1ページをお願いいたします。私どもの団体の概要でございます。私ども全宅連は全国の中小宅建業者で構成する団体であり、会員業者は10万社を超えております。各都道府県に宅建協会が存在し、個々の会員はそれぞれの宅建協会に所属しており、全宅連は各宅建協会の連合会となります。全国の宅建業者の約80%が会員であり、宅建業法にも規定された国内最大の組織でございます。

2ページをお願いします。私どもの行動指針としてハトマークビジョン2025を策定しております。対消費者に対しては2025年までの目標として空き家、空き地の有効活

用のための政策及び税制の実現を掲げ、各種事業を展開しており、その一環として今年度は空き家の発生を抑制するための特例措置、3,000万円控除の延長及び拡充を関係各方面に要望し、実現に向けた活動を現在行っております。

3ページをお願いします。空き家対策に係る全宅連の取組についてであります。空き家の取引や管理は宅建業者においても一定の経験と知識が必要であり、そう簡単に取り扱えるものではありません。そこで、会員の皆様に空き家の取引に率先して行っていただくべく、会員業者に向けて空き家管理に主眼を置いた管理マニュアルを策定し、提供したのをはじめ、全国で空き家ビジネスを実践する各事業者の実例報告を取りまとめ、情報提供を行い、さらには次世代の空き家ビジネスモデルを行っている各事業者の講演をウェブで配信を行い、全国で直面する空き家問題に対して会員の空き家ビジネスに係る後方支援を各種行っております。

4ページをお願いします。直面する空き家問題を一般消費者に対してどのように知らしめていくかが空き家対策を考える上で大変重要なポイントであり、今年度、著名人の実体験による一般消費者向け周知動画を作成し、ホームページ等で広く配信を行います。昨今、実家じまいを経験し、話題となったタレントの松本明子さんを起用し、実体験を基にしたエピソードを通し、国交省の不動産ビジョン2030でも列挙された不動産のたたみ方の重要性やノウハウを消費者に対し、分かりやすく解説し、一般消費者に向け空き家の発生抑制に向けたPRを実施する予定であります。私どもとして、この空き家問題に対する一般消費者への周知啓発は実体験を通じてイメージしてもらうことがとても重要であると考えております。

5ページは、各宅建協会の空き家対策に係る取組であります。各都道府県の宅建協会は、各自治体と連携を行い、空き家対策に係る協定等を全国の811の自治体と結んでおり、その数は年々増加しております。御承知のとおり、空き家問題に対しては各自治体において人的な問題や予算の関係で、各自治体のみで空き家問題に対応することは現実的には不可能であります。そこで、私どものような宅建業者の団体と積極的な連携を図ることで、全国に直面する空き家問題に様々な手法で対応することができると考えております。

また、自治体との連携の一環として、全国各地で空き家等に対する相談会を実施し、空き家所有者が現状抱える問題点に関し、的確にアドバイスできる体制を構築しております。私どもの組織としての強みは、会員の数の多さもさることながら、県単位の宅建協会に各支部が存在し、市町村単位での協力体制が構築できることにあります。特に地方部におい

ては、住宅戸数に係る空き家率の増加に対し、空き家の取扱いを担う宅建業者の確保が急務となっております。今後は、各自治体とのさらなる連携体制の構築が必要であることに加え、空き家を取り扱う事業者の人材の育成が空き家対策を考える上で大変重要なポイントになると考えております。

その人材に係る取組として6ページは、空き家の取扱いに係る人材の育成及び相談体制の確立を目的に、各地域において空き家相談員制度を創設しております。この取組は各地で行われておりますが、この中で愛知、山形、滋賀の各県については、協会で独自の認定制度を創設し、空き家に関する基礎知識等についての相談員として協会に登録の上、空き家に係る利活用についてアドバイスを行っております。この県独自の取組は他の県にも波及しつつある状況であります。また、宅建協会と自治体とが連携して相談員等の体制を構築しているモデルもあり、京都市をはじめとする地域密着の相談体制の構築も確立されつつあり、空き家や問題を解決するための人の育成に様々な形で尽力しております。

最後に、私どもとして所有者が不明な空き家の所有者情報の開示制度の創設への提言をさせていただきます。8ページになりますが、全宅連は全国6ブロックに分けて地区連絡会を構成し、各地区から空き家問題に係る課題及び要望について意見が寄せられています。空き家の所有者が不明なケースにおいて、所有者の探索が困難であるがゆえに、各地区から要望が挙げられているのが現状であります。

これに対して国土交通省においては、空き家に関し、市町村が空き家所有者情報を民間事業者等の外部に提供するにあたり、法的な整備や所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法等を内容とする空き家所有者情報の外部提供に関するガイドラインは平成30年6月に策定、公表され、一定の整理がなされておりますが、各地方自治体においては空き家所有者情報に関し、必ずしも上記ガイドラインに即した運用がなされていないのが現状であります。

結果、地域によって取引を行う宅建業者は、空き家についての所有者探索に多大な労力を要し、不動産取引上に弊害が起きており、私どもとしてこれらの改善を行うことが今後とも増加し続けることが予想される空き家問題の解決を図る上で大変重要な要素であると考えております。については、国交省の空き家所有者情報の外部提供ガイドラインの考え方を基本としつつ、住宅等ストック流通の担い手である宅地建物取引業者（宅地建物取引士）に対して一定のルールの下、固定資産税を基にした所有者情報を開示できる仕組みの構築が必要であると考えております。

以上、簡単ではございますが、私どもの説明は終わりたいと思います。御清聴、ありがとうございました。

【委員長】 ありがとうございます。〇〇様、ありがとうございました。

続きまして、全日本不動産協会です。総本部・群馬県本部の〇〇様から資料4の御説明をお願いいたします。〇〇様、聞こえていらっしゃいますでしょうか。それでは、すみません、準備が整ったら一声、お声がけをいただければと思います。

それでは、次のプレゼンのほうに参りたいと思います。それでは、次に株式会社NOTEの〇〇様から資料5の説明をお願いします。

【NOTE】 よろしくお祈いします。そうしたら、短い時間ですので、要領だけ、かいつまんでの御説明になるかと思いますが、よろしくお祈いします。私、株式会社NOTEの〇〇といいます。

次のページをお願いします。NOTEの会社概要ですけれども、弊社、兵庫県の丹波篠山市というところに本社がありまして、JR西日本さんですとか、その他インフラ事業者様から御出資等いただいて、各地方の空き家を核としたエリアマネジメント及び地域の空き家対策事業みたいなところを全国の自治体様と連携して事業をさせていただいております。

次のページをお願いします。NIPPONIAというブランド、こういった空き家を活用してエリア、地域をどう活性化させていくかという取組全体をNIPPONIAという名前と呼んでおりまして、「なつかしくて、あたらしい、日本の暮らしをつくる。」というところで、空き家といった歴史的建築物、まあ、歴史的建築物と言うと少し厳かな感じがするのですが、各地域にある古民家ですとか、洋館ですとか、そういった建物の活用を起点にして、その土地の歴史文化遺産を尊重したエリア、点での開発ではなくてエリアマネジメントと持続可能なビジネス、やはりボランティアベースだとなかなか続かないので、空き家を活用してどう持続的に10年、20年、ひいては100年続くような事業を作るのかというところのビジネスプロデュースの目線を持って空き家の活用に取り組んでいます。

次のページ、お願いします。日本の歴史的建築物、どちらかというところ、今、文化財ですとか、そういったものの保護みたいところは数年前まで積極的に行われてきたのですが、ここ最近、活用にシフトしてきてはいるものの、やはりどうしても文化財クラスの建物は残るのですが、ふだん皆さんが目にしてはいるような普通の古民家といった

ものを活用するということがなかなか進んでいないのが現状かなと思います。

次のページ、お願いします。これは理念的なところなので飛ばしていただいて、次のページをお願いします。弊社の本社がある丹波篠山の篠山城下町ホテルというところで、町丸ごとホテル、最近ではいろいろなエリアでされるようになってきたんですけども、分散型ホテルの事例というところで、次のページをお願いします。

よくある、ここは城下町ですけども、いろいろな地方都市を含めて、この赤色の点がついているところが空き家になっているところです。これは本当によくあることだとは思いますが、地方部において空き家が割と駅前ではなくて、昔の中心地だったところを含めて空き家が増えてきています。それもまとまってではなくて、歯抜け状が増えてくるというのが実態かなと思っています。というのも、やはり昔の建築基準法制定前に建てられた物件、特に京都に近いところだと間口が狭くて奥に長い、ウナギの寝床のような建物が多いので、その物件、1個単体ではなかなか取り壊して解体をして、今の建築基準法に併せて再建築しようと思っても満足な新築が建たないというところが多い。このため、解体せずに空き家のまま残しておこうというところでどんどん増えていくような現状が各地方部、多いかなと思います。

そこで、次のページをお願いします。弊社として、それ1個単体ではなかなか活用し切れないというところに対して、では、町全体でこの空き家をどう活用していくのかというところのグランドデザインを地域の方と一緒に、自治体の方、町並み保存会、伝建地区ですと伝建の保存会とかいろいろあると思うのですけれども、そういった方々と、では、空き家にどういう機能を持たせて、ここに観光まちづくりという視点でどういう人に来てもらうのかというところをまずしっかりデザインをした上で、では、空いている空き家を使ってどういう改修をして、どういう機能を入れたらいいのかというところを地域に、まちづくり団体、会社をしっかり立ち上げて事業ベースで改修をしていく。

ここも補助金ありきとかいうことではなくて、イニシャルで落とせるような補助金は活用させていただくのですけれども、ランニングで維持をしていくために必要な補助金というものは、しっかり民間ベースで資金調達をして事業からペイできるような形というところを作っています。篠山の事例ですと、これで今20棟近く改修をしていて、ピンク色のついているところがホテルで、地域の核となるような施設に改修しています。分散型ホテルという形で2015年ぐらいまでは旅館業法では認められていなかったのですけれども、篠山で国家戦略特区に認定をいただいて実証することで、ここ1つ、それぞれピンク色が

ついているのですけれども、全て同じホテルとして運営をしています。

なので、一番左側にフロントと書いてあるところがあるのですけれども、皆さん、ここにチェックインをして一、宿泊&レストランと書いてあるところですね。ここにチェックインをして、ピンク色のついているところが、それぞれ普通のホテルで言うと201号室とか、301号室とか、401号室というような客室で展開をしまして、町なかを廊下とみなして、皆さん、チェックインをして、自分の客室に行くまでに歩かれて町なかを散策してもらいながら、空き家になっている青丸のついているところは、そこに対して観光客の方、もしくは地元の方が利用したい機能、ギャラリーとか、パン屋さんとか、カフェとか、飲食店とか、そういったものを順次段階的に開発を進めているというようなところですよ。

次のページをお願いします。これが展開図で、一気に開発するのではなくて、1期、2期、3期、4期、5期と書いてあるのですけれども、二、三年おきに空き家はどんどん出てきますので、そこを地域のそれぞれ時代のニーズに合わせて開発をしていく。そうすることで地域の人にとっても、何か開発されたというよりは、少しずつ町が活性化してきて空き家がなくなって、ここ、ずっと空き家だったけれども、何か活性化してきているよねというような地域にとってローインパクトでハイバリューになるような形を進めています。

次のページをお願いします。では、どういう仕組みでやっているのかというところ、これ、ちなみに篠山の光景なんですけれども、一般的に、そんなに歴史的な町ということではなくて、よくある地方都市に見られるような光景です。でも、ここに対してしっかり1泊3万とか4万、しっかりお支払いをして人が来てくれるような、そういうストーリーを作るということですね。

2ページ飛ばしていただいて、では、どうやっているのかというところ、このページなのです。よくある地方で空き家が流動化しないというところがよくあると思うのですけれども、その原因としては、やはり貸し手の方が、仏壇があるから貸せないとか、荷物が残っているから貸せないとか、貸すと世間体がよくない、貧乏していると思われるとか、いろいろな様々な理由があったりとか、もしくはなかなか空き家バンクはあれど、なかなか借り手の方とつなげる仕組みが少ないとかあると思うのです。もう一つの理由としては、借り手となる、例えば何か空き家を借りて事業をやりたいという方がカフェをやりたいと思っても、1,000万資金調達して物件の改修をして営業するというところに対して、や

はり事業計画1つ書いて金融機関から借りるというところに対しては、かなりハードルが高いですし、資金リスクも負わなければいけない。物件のリスクも負わなければいけないというところもあるので、ハードルはやはり地方部で何か事業をするという憧れはあれど、やるということが難しい現状があるかなと思っています。

その中で弊社としては、いろいろな自治体さん、入らせていただいて、自治体の方もしくは地域のまちづくりをこれまで行ってきた方、もしくは商工会の青年部とかJCとか、まちづくりに代々貢献してきて、これからやっぱり新しい、しっかり我々の手で残していかなければいけないという有志の方々と小さくてもいいので、しっかりまちづくり会社、これが第3セクターという形ではなくて、民間主導のまちづくり会社をつくる。そして、先ほど篠山で申し上げたとおり、しっかり空き家を使って、では、地域に何を残していかなければいけないのかというところを10年、15年のしっかり地域計画、グランドデザインを書いて、その会社で物件を集約して、地域の方からこういうまちづくりの理念で物件をお借りしたいんですという形でお借りして、ここで事業計画を引いて資金調達、民間の地銀さんなり、信金さんからお借りして、この会社で物件の改修をしています」。入っていただく事業者さんにはテナントとして入っていただくので、リスクが分散されるんですね。

入っていただく人にとっては家賃さえ払ってれば、この地域で事業ができる。あとは地域で、よくあるんですけども、地域に入ったときに変な慣例とか、毎週、溝掃除に出ないとなかなか地域に受入れられないとかあって、住んでみて初めて分かるみたいなどころもしっかりハブになって、こういった中間支援組織が外から来る人と身内の人、地域の人との間に立つ組織というのをしっかりデザインする。その会社が地域のまちづくりを推進していくんですというところのソフト面の整備を我々地域に入って、この組織設計とか、あとファイナンスの調整とか、あとは地域の方との、よそ者ではないとなかなか地域の地雷を踏めないとかあると思うので、そういったことを自治体の方を含めて、いろいろな方々としっかり地域計画を書いて事業体を作って、では、そこでどういう事業をやっていくのかというところの伴走までお手伝いをさせていただいているというようなところで

もう時間があれるので、その他資料については目を通していただいて、御不明点等あれば、また弊社のほうまでお問合わせ、もしくは国交省経由でもお問合わせいただければと思いますので、要点としましては、こういった空き家を活用していく上でどういう地域に

中間支援団体が必要かというところを我々30エリアぐらい入らせていただいている中で感じているところをお伝えしたいなと思って今日はお話しさせていただきました。どうもありがとうございました。

【委員長】 ○○様、ありがとうございました。

全日本不動産協会様、○○様、いかがでしょうか。つながっていない。分かりました。

それでは、前半グループ、4団体を予定しておりましたけれども、全日本不動産協会様、つながっていないので、3団体の取組につきまして、まず質疑応答の時間を15分ぐらい設けたいと思います。ただいま御説明いただきました前橋市、全日本宅地建物取引業協会連合会様、それから、株式会社NOTE様につきまして、委員の皆様から御質問、御意見があればお願いしたいと思います。

御質問される場合は、挙手をお願いします。オンラインの場合は、挙手機能でお知らせください。私から発言者を指名させていただきます。また、御質問の際は対象となる団体をお示しいただいてから御質問をお願いします。委員の先生方、御自由に。○○委員、お願いします。

【委員長代理】 御発表、どうもありがとうございました。お話を聞かせていただいて、空き家の利活用というのは多様な専門家が連携して動かしていくのが重要ななと思いましたので、前橋市さんと最後のNOTEさんに教えていただきたいのですが、前橋市さんで、10ページでこういうメンバーの連携が必要ですよというふうに教えていただきまして、実際にこの専門家を束ねていってコーディネートしていくのは、どういう仕組みなのでしょうかということ、これは11ページの空家利活用センターさんが中心になってやっておられるのでしょうかというのが前橋市さんへの質問になります。

同じくいろいろな方の連携で力を合わせていくという意味で、NOTEさんの仕組みがまた非常に興味深いのですが、13ページのところで、今、最後に御案内いただきました地域まちづくり会社には具体的に、先ほども御案内がありました、自治体のメンバーなども入っておられるのかを教えていただけたらと思います。

以上になります。

【委員長】 それでは、○○委員から2点御質問がございましたので、前橋市様、それから、NOTE様の順番にお答えいただければと思います。よろしくをお願いします。

【前橋市】 前橋市です。実務担当者から回答させていただきます。関係団体と協力ということなのですが、空き家対策協議会にそれぞれの団体に入らせていただいております。

して、利活用センターのほうで集約して協議会で意見をいただきながら計画を立てたりだとかということで取組を行っております。そんな感じのお答えでよろしかったでしょうか。

【委員長代理】 分かりました。つまり、中心になるのは利活用センターであって、そして連携しているメンバーは協議会のメンバーという理解でよろしいでしょうか。

【前橋市】 そうですね。はい。

【委員長代理】 分かりました。ありがとうございます。

【委員長】 NOTE様、お願いします。

【NOTE】 ありがとうございます。地域でそれぞれまちづくりの会社を作っていくのですけれども、本当にオーダーメイドでして、自治体が入っているケースもあります。メンバーとして入っているケースと、さらには少額の出資まで、それこそ数%、10万とか5万、1口だけ出資をいただいて、自治体としてこういった空き家対策の取組に参加しているという意思表示を見せるために入っていただいているケースもあります。

そこは結構、地域の実情に合わせてやっています、入っている自治体については主に自治体で民間の方から寄附を受けて、自治体で結構、遊休資産、古民家ですとか、あと、それを結構、公開施設にしているものを民間活用したいという思いが結構強い自治体さんは、そこに対して、ここで作った地域のまちづくり会社に対してPFIの形でいろいろな、指定管理も含めてですけれども、出しやすくするというか、そういったことの思惑もあって、この会社に出資をいただいたりとか、あと、役員として副市長に入っていたりとか、ここは充て職になるのですけれども、入っていただいたりとか、様々なケースがあります。全く自治体に関与しなくて、どちらかというとバックアップに回るだけ、そっちのほうで民間で、民間事業を回しやすいので、完全にそこは民間主導で会社をつくって、ただ、協議会とかメンバーの中に自治体の担当の課長さん、部長さんが入ってくださるといふケースもあります。様々です。

【委員長代理】 分かりました。ありがとうございます。それをコーディネートする力が要ということですね。地域の力を。

【NOTE】 そうです。なかなか地域の方がそこまでやれる人が少ないなという、逆に地域の方だからできないというところに対して専門家が必要なのかなと感じています。

【委員長代理】 だから、それはスキームを作り上げる専門家が要ということですよ。

【NOTE】 そうですね。どういう人をつないだほうがいいのかというところは。

【委員長代理】 はい。分かりました。どうもありがとうございました。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、すみません、ディスカッションの最中ではございますけれども、全日本不動産協会様のほうがお入りになられたということですので、プレゼンテーションをやっていただければと思います。

それでは、総本部・群馬県本部の〇〇様から資料4の御説明をお願いします。

【全日本不動産協会】 全日本不動産協会群馬県本部の〇〇です。我々、やっているのは、基本的には各自治体と空き家の対策のための提携をしております、そこにあるように各自治体と空き家の提携をしながら、依頼のある自治体に対して空き家の相談員を派遣しているというのが今やっていることです。

それで、この次のページ、②のところでは前橋市さんとは年1回、10月に開催しております。それから、藤岡市1回、渋川市が年2回、伊勢崎市で年4回、みどり市で年1回、富岡市で年1回ということで空き家の相談会をやっておりますけれども、私自身は群馬県の不動産コンサルティング協会の理事として空き家の相談会、行っているのですが、高崎で現在、年5回から6回、それから、藤岡市が隔月、年6回、富岡市が大体5から6回ぐらいですね。それで、今年から安中市で試験的に9月に1回やってみたのですが、なかなか好評で、来年は回数を増やしてやりたいということで依頼を受けています。

相談会としては、そんな状況ですが、私も行っている中で感じていることは、次のページで、空き家の観察というのは、これは私のほうで参加をされていて、市町村によって市民の皆さんの空き家に対する意識の差がすごいあるんですね。富岡市は比較的、市役所のほうも一生懸命ということもあるのでしょうけれども、毎回参加者が非常に多い。市町村によっては、本当に二、三名というところもあります。それで、その中で感じていることは、やはり空き家を持っている方というのは、常々どうしようかと悩んでいるということは、はっきり言っているんですけども、どこに相談したらいいかということで悩んでいる方が非常に多いですね。地元不動産業者がいますから、そちらへというのを、何かその業者さんと親しくしている方は相談するのでしょうかけれども、やはり知らない不動産屋さんのところに行って相談することに関してなかなか不安がある。

ところが、行政が窓口でやると、やはり安心して参加されているのが現状です。ですから、我々、不動産団体としてもやはりそういう消費者の方に空き家の相談を積極的に誠意を持ってやっていますというところを見せていかないとまずいかなとは常々思っています。それから、特に群馬は山間部が多いものですから、相続人の方が東京に行つてとか、ある

いは市外に行ってという方で、相談に来たときに、もう自分の実家で状況を分かっていますから、最初の一言か、これは処分できないよねという方が意外と多いのが気になります。ただ、実際、山間部の空き家でも、都会の方が今、2拠点居住ではないですけども、結構、問合わせがあって、実際、買って定期的に来て住んでいる方もおります。

それで、私が各市に行って、一番数が多く来ている富岡市さんの相談会の今までの経過を見てみると、始めてたしか、もう5年か6年になるのかな、空き家バンク立ち上げ、それから、空き家の協議会を立ち上げるときに、当然、相談会をやるに当たって、富岡市さんは事前に市外にいる空き家の所有者に対してアンケートを取ったんですね。そのときに約7割の方が処分を考えている。それで、その年の7月22、3日だったと思うのですが、初めての空き家の相談会を、市外にいる方に相談会をやりますという通知をしたら、28名、参加がありました。初めての空き家の相談会であったので、不動産の団体、それから、行政書士会とか、建設業界、空き家に関係するようなどころにいろいろ参加していただいたのですけれども、やはり圧倒的に多いのは処分ということで不動産の団体への相談が一番多くありました。

それで、当初、空き家バンクを始めたときに空き家所有者が市のほうに登録をする。その登録した物件を空き家バンクに登録した業者の名簿をお渡しして、その中から業者を選んでもらうというやり方をしていたのですけれども、なかなか業者の方が売りやすいとか、いい物件だとか、そういうものは積極的にやるんでしょうけれども、やはり売りづらいものとか、それから、少額の物件については敬遠してしまうような傾向があって、当時の担当課長も頼んだけど、実際、やってくれない業者がいるんですよというようなことも言っていました。それで2年ぐらい前から、その空き家バンクのやり方を変えて、要は空き家バンクに登録した物件を登録業者に一斉にメールを送って、その業者がその物件を調査して提案書を出すような方法に変えたのですけれども、ただ、業者自体が、提案書を出せる業者というのが二、三社ぐらいしかいないようなんですよ。

それはどういうことかという、やはり不動産業者、商売がベースになっていますから、やりやすいものとか一生懸命やるんでしょうけれども、なかなかやりづらいものは手を出さないというのが現状ではないかと思います。当初、富岡市も45社、登録があったらしいのですけれども、現在25社ということで、登録業者が減っている状況です。現実、私は事務所が藤岡なんですけれども、藤岡で全日、宅建さん入れると約100社近くの業者が藤岡市の空き家バンクに登録していますけれども、実際この100社ぐらいある中で、

実際登録しているのが二十五、六社って、約4分の1ぐらいだと思うんですよ。ですから、不動産業者自体がやはり空き家に対して積極的に取り組んでいないというのが実情だと思います。ただ、これはあくまでも商売がベースですから、強制はできないものですから、我々もそれに対してもやってくださいということは言えないのが現状です。

早口ですみませんが、以上で説明をさせていただきました。

【委員長】 ○○様、ありがとうございます。

それでは、前半の4団体のプレゼンが全て終わりましたので、すみません、あと七、八分という感じになりますけれども、委員の先生方から御質問、御意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

それでは、○○委員、○○委員、○○委員の順番に、それぞれすみません、続けて御発言いただければと思います。

【○○委員】 ありがとうございます。私は前橋市さんの発表について質問があります。非常に独特な取組をされていて興味深いのですが、特に特定空家等以外への助言・指導を条例対応で行っておられるということですが、これはどれぐらいの件数、こういう実績がおありなのか。それから、位置づけとしてはやはり特措法の手続に入る前の前さばきとして位置づけられていて、この独自の特措法以外の助言・指導を経ても駄目だった場合に特措法に行くという、そういう理解でいいのでしょうか。よろしく願いいたします。

【委員長】 ありがとうございます。

お答えは後でまとめてお伺いすることにします。それでは、○○委員、お願いします。

【○○委員】 ○○でございます。よろしく願いいたします。私、前橋市の○○様と、それから、NOTEの○○様に御質問させていただきたいと思います。

まず、前橋市の○○様ですけれども、資料の16ページに空き家率の高い地域と低い地域にはかなりの差があるという御説明をいただきました。具体的に空き家率が高い地域と、それから、低い地域にはどのような特徴といますか、傾向があるのかということをお教えいただきたいのと、それから、住民からの迷惑通報というのは、空き家率が高い地域のほうが多いのか、低い地域のほうが多いのか、こちらも教えていただきたいと思います。

次にNOTEの○○様への質問ですけれども、このNIPPONIA型のビジネスモデルといますか、事業については、対象となる地域が結構、それなりの歴史的文化的資産を持つような、町を歩いても1日か2日は飽きもしないで楽しめるような、そのような資産を持っている地域に割と限定されるのではないかなと思ったりしているのですけれども、

日本全国を見渡したときに、そのような歴史的文化資産があつて、NIPPONIA型の事業モデルにふさわしいところがどの程度あるのかというようなことについて、もしマーケティングとかなさっておられるようでしたらばお教えいただきたいと思います。

以上です。

【委員長】 それでは、続けまして〇〇様、お願いします。

【〇〇委員代理】 〇〇です。今日は〇〇の代理として、〇〇です。よろしく願いいたします。

まず、前橋市さんにお伺いしたいのですけれども、資料の14ページになります。14ページの一番下に空き家等を活用した移住・定住の促進という形で、移住・定住の促進につなげるということであるのですけれども、まず、前橋市さんの中で移住・定住を窓口として、中心として取り組んでいる部局がどこになるのか、そこと空き家を担当している都市計画部がどういうふうに連携をしているのかというのを伺いたいと思います。よろしくお願いします。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、前橋市様とNOTE様に3人の委員から御質問がございましたので、前橋市様からお答えいただきたいと思います。よろしくお願いします。

【前橋市】 前橋市です。担当からお答えさせていただきます。まず、苦情の対応についてなのですが、年間約200件の苦情を通報でいただきまして、多くが特措法にかかる前のという形にはなるのですけれども、樹木の繁茂で迷惑しているみたいな案件というのが非常に多くて、その苦情を受けて条例のほうに規定する指導・助言という形で所有者の方に通知をして改善を促すというような取組をおおむね年間200件ほど行っております。

それと、中心市街か。地域の傾向でしたっけ。空き家率自体は、重点地区等設けているところと、重点地区を設けたのが、ほぼ中心市街地という形で、もともと商店が多いという特徴もあるので、そういったところがやはり高くなっていたので、重点地区、最重点地区という形で設けたような形になります。苦情は、高い地域が特別多いというわけではなくて、全体的に満遍なく発生しているような状況かなと思います。

それから、移住・定住についての話なのですけれども、移住・定住に関しては、観光政策課というところでも取組を実施しておりまして、うちの空家利活用センターのほうでも連携をさせてもらって取組をしているという形ですね。そんなような御回答でよろしかつ

たでしょうか。

【委員長】 とりあえず、前橋市様、ありがとうございます。NOTE様、お願いします。

【NOTE】 御質問、ありがとうございます。お配りさせていただいている資料の23ページ、最後から2番目のところで、全国でNIPPONIAの取組をさせていただいている地域を書いているのですけれども、確かに歴史都市として、もう完成されている、ある程度取組をしている地域もあれば、そうでなくて全く聞いたこともなくて、農村集落、漁村集落含めて、これまで宿泊施設とか飲食施設1つもなかったような地域でも取組はしています。明確な基準として設けてはいなくて、逆に京都ですとか、それこそ本当に中山道の旧宿場町みたいところで、そういったところは逆に我々、呼ばれることはなくて、しっかり空き家として課題があって、地域の方が誇りがあるんだけれども、どう残したらいいかわからないというところをらせていただいています。

その基準としては、今回、空き家対策の中でこういうことを言うのはあれなのですが、ニュータウンとか、そういったところも、今、空き家問題は増えてきていると思うのですが、そういったところというよりは、人口が増える前の明治時代ぐらいまでに、人口3,000万ぐらいだったときに、しっかりその時代に集落として形成されていた地域。我々、よく「暮らし文化」という言い方をするのでありますが、その地域の暮らし文化を体験してもらうために色濃く反映している古民家を活用してストーリーを作って、なりわいを作るというところを目指している。特段、歴史都市みたいなのに限って、もちろん事業化しやすい、マーケットが大きいという意味では多いのですが、そうではない地域で小さい小商いを作って、人1人雇えるぐらいの、まず、商いから作って、活用することで残すというところの取組を進めています。

なので、マーケティング、我々、地域に歴史的な街道があるので、そこでNIPPONIA型の取組をやりませんかということでお手伝いしに入るというよりは、お問合わせいただいたところから地域でやる気のある方がいる。もしくは地域として残したいストーリーがあるとかというところから地域にらせていただくということのほうが多いです。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、3人の委員の御質問にお答えいただきましたけれども、3人の委員の方々から特段御発言をお求めになる方がいらっしゃいましたら、御発言ください。

【〇〇委員代理】 すみません、市原市、〇〇ですけれども、前橋市さん、どうもありがとうございました。私、聞き取れなかった部分があって、移住・定住施策を中心に取組

んでいるのが環境政策課ということで聞こえたんですけれども、環境政策課で間違いないのかどうかというのが1つと、あと、連携を図るといのは聞き取れたのですけれども、具体的に窓口となる何とか政策課とどういうふうに連携を図っているのかというのを伺いたいなと思ったのですけれども、よろしくお願いいたします。

【前橋市】 前橋市です。観光政策課ですね。環境ではなくて観光のほうです。観光政策課と連携をさせていただいております。

【〇〇委員代理】 ありがとうございます。具体的にその連携というのがどんな感じで連携を図っているのかな、具体例みたいなものを教えてもらえれば。

【前橋市】 具体的にというのはちょっと厳しいのですが、観光政策課の取りまとめをしております、その事案が出たときに個別に対応しているというのが現状ではあるというお答えになってしまうのですが。

【〇〇委員代理】 どうもありがとうございます。すみませんでした。

【委員長】 それでは、すみません、少し時間が押し気味でございますので、最後に全体討議をする時間もとっておりますので、後半の団体様のプレゼンのほうに入らせていただければと思います。

それでは、後半のグループといたしまして、ひたちなか市、立山町及びNPO法人ふるさと福井サポートセンターからの取組について御紹介いただきます。まずは、最初は、ひたちなか市です。市民生活部長の〇〇様から資料6の御説明をお願いいたします。

【ひたちなか市】 ひたちなか市、〇〇でございます。本日は御説明の機会をいただき、ありがとうございます。資料の操作をよろしくお願いいたします。

まず、1ページでございます。ひたちなか市は茨城県の中央部に位置する人口15万人規模の都市でございます。

2ページをお願いします。では、早速、空き家対策について御説明をさせていただきます。本市の空き家数ですが、直近の総務省の住宅都市統計調査では2,820戸で、5年間で600戸ほどの増加をしております。また、本市では市民からの苦情や情報提供によりまして、空き家を把握しておりますけれども、今年4月の時点で520戸と、こちらも年々増加傾向になり、危機感を持っているところであります。

3ページをお願いします。空き家対策における体制ですが、平成28年4月に空き家特措法を補完する空家条例を施行し、同時に専門部署を設置しております。昨年度は第2次空家等対策計画を策定し、3つの柱を軸に空き家対策に取り組んでいるところでございま

す。

4ページをお願いします。柱の1つ目の管理不全状況の解消につきましては、左の表の行政措置の流れのとおり対応しております。通報等により把握した空き家について、所有者に助言しても是正がなく、危険性が高い場合には空き家条例の施行規則に定める項目について調査を行います。必要に応じて立入り調査を実施し、その結果、通常の空き家または条例で定める管理不全空家もしくは法に基づく特定空家等の候補に分類しております。

次に5ページをお願いします。空家特措法に基づく行政措置の実績ですが、法第12条に基づく助言については、昨年度は171件行い、うち是正や解体など解決に至ったケースは100件で、率にして58%となっております。また、法14条に基づく特定空家等については、これまで4件認定し、うち2件は助言・指導もしくは勧告後に自主的な解体が行われております。残る2件につきましては、相続人不存在のため、略式代執行にて市が解体を行っております。

6ページをお願いします。次に空き家条例に基づく行政措置ですが、本市独自に条例に規定した管理不全空家については、特定空家等まで著しい危険はなくとも、周辺に悪影響を及ぼしている空き家が多数あることから、助言レベルではなく行政指導が必要との認識により規定をしたものでございます。また、特定空家等の未然防止も狙いとしております。これまでの認定数ですが、合計で39戸認定し、うち相続不存在的の空き家を除く33戸に指導を行い、そのうち17戸の約44%が是正や解体など解決に至っております。

7ページをお願いします。次に条例に規定する緊急安全措置ですが、特定空家等や管理不全空家を対象として危険性が逼迫した場合に市が最低限の応急措置ができるとしております。規定した理由といたしましては、行政代執行及び略式代執行を待たず、緊急的な危険回避が必要な場面を想定したものでございます。

8ページをお願いします。これまで3件の実績がございます。1件事例を紹介させていただきます。こちらは相続人全員による相続放棄がなされた廃旅館でございまして、台風により屋根材とシャッターが破損し、通学路や周辺に飛散するおそれがありました。緊急安全対策措置としましては、屋根材の撤去及びシャッターの一部を合板で覆う飛散防止工事を実施したところです。

9ページをお願いします。次に柱の2つ目、発生抑制の取組についてです。平成29年度より固定資産税の納税通知書に啓発リーフレットを同封しております。送付件数は年間6万3,000件、空き家の所有者ばかりではなく、現在、居住や使用中の所有者に対して

も空き家の問題と事前の準備の大切さについて考えてもらうことを狙いとしてございます。

10ページをお願いします。また、令和3年度から後期高齢者への医療保険料の通知書に住まいの終活を促すリーフレットを同封しており、送付件数は毎年2万2,000件となっております。

11ページをお願いします。次に相談件数についてですが、空き家に関する相談窓口については、啓発リーフレットのほか、広報誌、ホームページ、SNS等で周知をしております。相談件数は毎年増加している状況でございます。直近では力を入れている終活や空き家バンクに関する相談が増えてございます。

12ページをお願いします。無料相談会といたしましては、定期開催として専門家が一堂に会する相談会を年2回開催しております。また、昨年度より所用や遠方居住により会場に来られない方などについても市が申し込み者に代わって専門家に相談し、その回答を行う代理相談を行っているところです。また、不定期開催といたしまして、市のイベント会場に相談ブースを設置し、予約不要の気軽に相談できる場の提供に努めております。これらを合わせた相談件数は、これまで95件となっております。さらに、今年度より、おくやみ窓口においても管理や処分に関する助言、各種制度の案内を行っております。

13ページをお願いします。次に柱の3つ目、有効活用の促進の取組ですが、今年の3月より空き家バンクを運営しております。本市の特徴といたしましては、利用希望の対象を移住・定住ばかりではなく地域交流拠点、地域福祉や地域の活性化につながる活動、二地域居住やワーケーションなど幅広い利用を対象とすることで、より多くの空き家の活用を促す仕組みを作っております。

14ページをお願いします。最後に課題と要望についてですが、課題といたしましては、相続人不存在の空き家が増加しており、危機感を持っているというところでございます。市が把握した時点で、その多くが周辺に悪影響を及ぼす状況となっております。先ほどの略式代執行の2件とも相続人全員による相続放棄がなされた案件で、関係者に話を聞く機会がありました。その理由について参考までに資料に載せてございます。

以上を含めまして、2点要望させていただきたいと思っております。1点目は相続財産管理制度の義務化です。相続放棄の要件に申立てを求めることができないものか、空き家対策の観点から必要ではないかと考えております。2点目は市への支援です。相続人全員が、相続放棄がなされることの情報化市がいち早くつかめる仕組みが必要と考えております。その上で、市が相続財産管理制度を活用する際には、利害関係の証明を必要とすることなく、

円滑に申立てを可能とすることや事務手続の簡素化、また、予納金の免除などの支援が必要と考えます。これらの支援により一部の相続人不存在の空き家についても危険性が高まる前に早期解決が可能と考えております。

以上で、ひたちなか市の説明を終わります。ありがとうございました。

【委員長】 ○○様、ありがとうございました。

次は富山県立山町様です。○○様から資料7の御説明をお願いいたします。

【立山町】 よろしくをお願いいたします。富山県立山町、○○と申します。よろしくをお願いいたします。

さて、立山町の紹介を少しだけさせていただきます。立山黒部アルペンルート、皆様、御存じでしょうか。真ん中の写真にありますとおり、ゴールデンウィークの頃には20メートルを超えようかという雪の大谷がそびえ立ちます。皆様もぜひ一度お越しください。立山町は合併をしておりますが、富山県内15市町村中4番目の面積となっております。人口は2万5,000人余り、やはり人口減少が進んでいる状況でございます。

それでは、本題に入りたいと思います。前回の本委員会で国土交通省から今後の空き家対策に関する検討の方向性が4点示されておりました。これに沿って当町における取組などを紹介していきたいと思います。

まず、発生抑制についてです。我が町としては既に空き家になってしまったものが不良化しないための対策、つまり、特定空家等の発生抑制、そして特定空家等の解決が最も重要と考えています。令和3年度に空き家対策総合支援事業を利用し、空き家実態調査を実施、450件の空き家を把握いたしました。私どもとして、次のアプローチは、いかに空き家の所有者が放置しないように仕向けられるかです。空き家の近くにいない所有者、町外及び県外在住の所有者に直接かつ個別、つまり、所有者1人1人に相談会をするので来ませんかとお手紙を出しました。ちなみに町民向けに相談会を実施しましたが、ほとんど需要がありませんでした。近くに住んでいるので管理に困っていないのではないかと思います。

さて、町外、県外の方の相談会では、空き家が解消したケースも数件あり、それはそれで1つの成果でしたが、何よりも自分の空き家に思いを馳せる機会を提供したという点に目には見えない価値があると考えています。

続いて活用促進です。立山町では平成25年から空き家バンクを設置しています。成約者に対する家財処分等の費用に対する補助金制度もあり、近年の成約件数が伸びています。

今後も引き続き力を入れて取り組みたいと考えています。

続いて管理適正化です。所有者による空き家の適切な管理を促すという、いわゆる啓発事業として広報誌に空き家×豆知識のコーナーを新設するなどしています。最後に除却の促進です。空き家対策で最も力点を置いている、言い換えれば最も予算を費やしているのが除却の促進です。町民の命を守る取組として危険な空き家の除却に重点を置いています。

具体的には、所有者による除却、代執行による除却、公共事業による除却と考えており、所有者による除却としては、ほかの自治体でも多数実施されている除却補助金の活用です。1軒につき最大50万円を補助しており、固定資産税の納税通知書へのチラシ同封などにより制度周知も進み、活用件数は増加をしています。危険な空き家の所有者に対する指導の際にこの補助金を紹介すると、解体に踏み切るケースもあります。除却の動機づけとしての効果は非常に高く、未来の特定空家等の発生抑制対策として機能しています。

空き家の発生抑制は重要ですが、既に450軒の空き家があります。いかに未来の特定空家等の発生を抑制するかは非常に重要となっています。しかし、除却補助金の半分を国費で見いただしていますが、件数が増えれば増えるほど町負担の2分の1が財政を圧迫してきます。また、家屋の解体費用が年々高くなっており、上限50万円の補助金が除却のインセンティブとなり続けられるかという心配もあります。代執行による除却は、空き家法施行以後、これまで行政代執行2件、略式代執行4件を実施いたしました。独自に通学路等空き家対策の重点対策区域と設定し、特定空家等の所有者へ交渉を重ね、併せて指導、勧告と進めていきますが、それでも除却等の対応がされないものは代執行を実施しています。

こちらは令和2年、3年に実施した行政代執行です。右の写真に体育館が見えますが、隣に小学校があります。所有者が施設入所していたため、時間はかかりましたが、解体し、子供たちへの危険を取り除くことができました。代執行については、略式代執行案件の増加が課題です。相続放棄が増加していると感じています。町外に出ていった方が親の財産を放棄し、古い建物、つまり、朽ちるだけの建物が町に残されることとなります。こうなると略式代執行しか道はなくなります。除却費の5分の2が国費で措置いただしていますが、我が町の財政規模だと数百万円かかる除却費、この5分の3は財政的に大きな負担になっており、国費のかさ上げを要望としてお願いをしております。

公共事業による除却は特に中心市街地において実施しています。現在、実施中なのが写真にある4階建てのビルです。築50年以上経過し、かつ町の中心部で道路に面している

にもかかわらず、危険な状態になっています。ビル所有者の承諾を得て町が除却し、その跡地を公共施設、まちなかファームと書いてありますが、そちらへの取り付け道路や地区の防災広場として整備することとしています。国の検討の方向性、2番目の活用促進で示されている一定エリア内での重点的な活用促進に通ずる点もありますが、我が町としては特に人や車が多数通る中心部に危険な状態で放置されている空き家で、所有者の自発的な除却が期待できないものを公共事業と結びつけることによって除却を実現しようという考え方です。

こちらの除却費に対する国費対象経費は、床面積に構造別単価を掛けて求めます。しかし、現在、実施している公共事業では、解体する建物が密集市街地であり、床面積の割に解体費が高額となるため、町の負担分、国費対象外が非常に大きくなっています。これは前回こちらの小委員会で国土交通省から説明のあった資料の22ページですが、この赤枠の写真、こちら、立山町の事例です。所有者自身が実施するスキームで国費を活用させていただきました。

さて、ここまで我が町の空き家対策を御紹介してまいりましたが、私たちは既に多くの空き家が存在している中、特定空家等には、なってしまう特定空家等には、その対応に重点を置いています。その観点から、課題は空き家除却のコスト、財政負担です。空き家は個人の財産です。これを特定空家等にしないためには、除却という選択肢を所有者に意識してもらうこと。そのインセンティブとして除却補助は大きな役割を果たしています。一方で、相続放棄の増加、つまり、略式代執行候補が増えつつある現状があります。町なかも例外ではなく、この対策にも目をそらすことはできません。公共事業では、先ほど紹介した町なかのビル、非木造で一概には処分できないもの、だから、こんな空き家になっているのですけれども、こうした課題へ国などと一緒に取り組んでいけたらと考えています。

空き家対策の最初の一步は、所有者との対話からです。家の相続はほぼ人生相談になります。丁寧に時間をかけて自治体だからできることにしっかりと取り組んでいこうと思っております。本日は、皆様の取組などを拝聴し、勉強させていただきたいと思っております。ありがとうございました。

【委員長】 ありがとうございます。

次に、もう一つプレゼンをお願いしているところですが、〇〇委員におかれましては、所用により17時30分に退席予定と伺っております。御退席前にこれまでの取組

紹介への御質問があればお願いしたいと思いますが、〇〇委員、いかがでしょうか。

【〇〇委員】 では、1点、時間を頂戴して質問させていただきます。ひたちなか市の方に質問させていただきますけれども、住まいの終活ということを推進しておられるということですが、その住まいの終活をやっておられて、その効果というのはどの程度あるかどうかというのを教えていただきたいのですけれども。

【委員長】 ひたちなか市様、お願いします。

【ひたちなか市】 ひたちなか市、〇〇と申します。住まいの終活の効果につきましては、まだ生きていられる方をメインとしていますので、実際にどれぐらいの効果があるかというのが、すみません、つかめてはいないのでけれども、資料の相談数の実績を、11ページになります。ここで終活の相談数が増えているというところで、私たちは効果がこれを出ているのかなというところで認識をしているところです。

【〇〇委員】 そうですか。分かりました。ありがとうございます。

【委員長】 〇〇委員、よろしいでしょうか。

【〇〇委員】 はい。ありがとうございます。

【委員長】 それでは、後半グループの最後でございますけれども、NPO法人ふるさと福井サポートセンターから御発表をお願いしたいと思います。〇〇様から資料8の御説明をお願いいたします。

【ふるさと福井サポートセンター】 よろしく願いいたします。NPO法人ふるさと福井サポートセンターの〇〇でございます。今回は、事例発表ということで機会をいただきまして、まず、ありがとうございます。私どもの発表は、まず表紙でございます「所有者の早期決断が空き家を救う」というテーマで私たちは活動を続けております。

次のページをお願いいたします。今日、皆さんに実はお伝えしたいことは2点ございます。空き家対策、私たちの活動の中から見えてきた空き家対策、これからの対策としては、まずは川上の対策が必要ということ。もう1点は、所有者早期決断の仕組み、特にNPOが学ぶ場が必要であるということを今日は皆さんにお伝えしたいと思っております。

次、お願いします。これは現場の声でございます。空き家はあるけれども、空き家は無い。これはいろいろなところで、私、お話しさせていただいているのですけれども、これはどういうことかといいますと、次のページをお願いします。空き家はたくさんあるんですけども、すぐに使える空き家、そして流通に出てくる空き家がとても少ないという現実を我々は日々送っております。

次のページをお願いします。私たち、福井県美浜町、人口で行くと9,000人でございます。世帯数は3,600世帯、空き家の数でいくと300軒ぐらいでございます。こういう町で、私たち、この町で活動しているのですが、活動の中心は空き家マッチングツアーというのを年3回行っております。

ここで出てくる課題としましては、まず1つ目、ツアーでは、すぐ住める家はほとんど出てきません。次に、所有者の方がまず行く末を決められないという現実がございます。そして、売るとか貸すとかを決めるタイミングが遅くて、古い物件、つまり、絵でいくと左下の川下の部分、もう時間がたって使えなくなるよ、いわゆる特定空家等のようなものがほとんどでございます。であれば、その上の部分、赤く丸をしてあるところですけども、もう早い段階から流通に出す所有者の早期決断を促す仕組み、いわゆる川上の対策が僕らは必要だと思って、僕らの活動は、どちらかという川上の対策に絞って活動を続けております。

余談ですけども、これ、川上の対策をせずにこれからずっと続けていったらどうなるか。いわゆる空き家予備軍、65歳以上の単身高齢者世帯、ここがどんどん福井県美浜町でも増えていっています。これ、放ったらかしにしたらどうなるかといったら、次のページです。もう洪水のような状況になってくる。これはまずいということで川上対策を特にやっているということです。

では、これをどうやってやっているのという話で、まず空き家の掘り起こしの方法を活動の一事例としてお話しします。まず、NPO、登場人物はNPO、所有者、移住希望者、行政、専門家、集落でございます。この中で我々の最も主役としているのは集落でございます。集落を主役としているのですけれども、まず、NPOの空き家マッチングツアー、これは最初、何からするかというと、集落の方にまず相談をします。物件、ございませんかと。そうすると、集落の方から所有者の方に連絡が行きます。所有者の方から、次、我々NPOのほうに相談にやってきます。そこからスタートです。これ、後で話しますけれども、後でというか、質問があれば話しますけれども、面倒くさいんですけども、この過程を踏まないと空き家は掘り起こせません。ここは信用の問題でございます。

私たちがまず相談を受けて、そこから私たちがアドバイスを所有者の方にします。分かんことは専門家の方に助言・指導をいただきながらアドバイスさせていただいて、所有者の方が決断をする。決断をしたら、空き家マッチングツアーに参加しますという形になります。それでプラスアルファ、所有者の方は行政のほうに空き家バンクの登録を行うと

いう手順を踏みます。ここで大事なのは、左側の部分でごちゃごちゃ、ごちゃごちゃしているんですけども、このやりとりを集落の方に必ず情報提供します。ではないと、集落の方は一体この空き家のこと、どないなっとんやと。経過が分からんまま、わしただけ何か置いてきぼりになっているということはまずいので、情報提供できるものはさせていただいているというところで、空き家の掘り起こしをしています。

次はツアーの参加者です。移住希望者の方がまず空き家バンクを閲覧します。閲覧した情報を行政からNPOのほうに情報提供していただいて、我々はその後、移住希望者の方、参加者の方にヒアリングをします。ヒアリングをするときに最も重要としているのが、集落からの区のルールでございます。区のルールというのは、いろいろ集落、ございます。美浜町で37集落ございます。それぞれに区のルールが全然違いますので、皆さんのお手元にあります、実はこれ、令和3年度の国土交通省のモデル事業として作らせていただいた「集落ルールブック作成のすすめ」、これを集落の方にお渡しして、これを基に集落のルールを教えてください。そして、この集落のルールを基に私たちは移住希望者の方に、このハードルを越えてこれますか、大丈夫ですかという話をして、大丈夫です、行けますという話であれば、この後、空き家マッチングツアーに参加してくださいねという話をコミュニケーションとしてとっています。

これも必ず集落の方に途中経過をお話ししています。この後に次、マッチングツアーを行っていくのですが、大体、家と希望者の方でマッチングツアーというのは遂行されますが、私たちは全員参加です。集落も、所有者も、行政も、移住希望者も全員参加です。ツアーを行います。ここで大体ツアーは終わるんですけども、実はこれからが大事なところで、その後まず、所有者の方と移住希望者の方、この家、いいね。私、住みたいわという話をします。NPOとしても、ここにサポートに入らせてもらいます。ここで専門家の方、不動産業者さんであったり、司法書士の先生であったり、ここで登場していただいて専門のお仕事をお渡しするときには、ここは先生方に紹介して仕事につなげていただいております。

併せて行政の方には、補助金のサポートなどをここでさせてもらって、これで、うん、これで行けるなということであれば、契約というふうになります。この契約の段階になる前にもやはり途中経過は集落の皆さんには情報提供はさせてもらっています。ここで契約すると、大体ここでマッチング成功となるのですけれども、我々の特徴としては、そこから移住希望者の方と集落、ここ、やはり集落、区の加入をぜひお願いしますというところ

まで行って初めてマッチング成功という段階になります。この集落に対していろいろ情報提供したり、いろいろ絡んでもらっているんですけども、この繰り返しにすることによって集落の皆さんが成功体験を積む。この成功体験を積むと我々がいなくても自主的に動いていきます。それがいわゆる早期決断につながっていく。

最終的に、これが今、美浜町でどうなっているかといったら、空き家ゼロの集落が生まれています。これは補足資料にもございますので、後で御覧ください。なので、何が言いたいかというと、我々はNPOのスキルアップ、これ、私たちだけではなくて全国に必要ななと思っています。真ん中にも書きました資格や制度、充て職ではない地元の人を育てる仕組みづくりというのをぜひやっていただきたいなと思っています。実際に今年度より高知県で我々のノウハウを生かしながら、6市町村のモデル事業が展開されて、今、成功の道を歩み続けております。その資料は補足資料にありますので、また御覧ください。

最後になりますけれども、補足資料の3を御覧ください。私たち現場からの声ということで、川上対策が必要。では、どうしたらいいのというのは、これはお願いレベルになるのですけれども、地域の主体となる行政や民間団体（NPO）に活動の運営資金、これは必ず必要になってきますので、この支援をお願いしたいという点。もう一つは、人材育成のためのプログラムの開発、我々も必要になってきますので、開発と、あと学ぶための場づくりのための補助支援などをいただけると、非常に活動がしやすいな、全国的にも展開しやすいなと思っております。我々、ノウハウ、十分、10年以上蓄積しておりますので、ぜひこのノウハウも御利用いただければなと伝えさせていただきます。ありがとうございました。

【委員長】 ありがとうございました。

それでは、後半グループとして御説明いただいた取組について、質疑応答の時間を15分ぐらい設けたいと思います。御説明いただきました、ひたちなか市、立山町及びNPO法人ふるさと福井サポートセンターの取組に関しての御紹介について、御質問、御意見があればお願いします。御質問の際には対象となる団体をお示しいただいてから、御質問、御意見を頂戴できればと思います。それでは、委員の皆様方、お願いいたします。

【委員長代理】 よろしいですか。

【委員長】 はい。

【委員長代理】 御説明、ありがとうございました。最後のNPO法人さんにお伺いしたいのですが、非常に意欲的な活動をされているのに敬意を表します。NPO法人の

活動が持続可能なためには基本となる資金が必要だと思いますが、その資金はどのように得られているのでしょうか。つまり、組織の収入は何で得られているのでしょうか。

【ふるさと福井サポートセンター】 よろしいでしょうか。

【委員長代理】 不動産業ではないので、不動産業としての報酬ではないですよ。

【ふるさと福井サポートセンター】 美浜町からの補助金があります。それではなかなか難しいもので、実際に我々が活動している中でのアイテムというのを開発して、これを全国に販売させていただいたりとか、あと委託事業でノウハウを展開しているというところで活動をさせていただいております。

【委員長代理】 そうすると、多様なノウハウをお持ちで、それを地域に応じてカスタマイズして利用できるようなビジネスを確立され、実行されているということですよ。

【ふるさと福井サポートセンター】 そうです。

【委員長代理】 そういう理解でよろしいんですか。

【ふるさと福井サポートセンター】 大丈夫です。はい。地域、地域によって、それぞれ特性がございますので、人口の多いところと少ないところもございまして、それぞれの特徴に合わせながらカスタマイズしているという状況でございます。

【委員長代理】 分かりました。でも、一番大きいのは補助金ですか。

【ふるさと福井サポートセンター】 いや、大きいのは、その委託事業でいただいたり、いろいろなところにお声がけいただいて、講演会とか、いただいているという資金で運営して。

【委員長代理】 基本的には1つのビジネスモデルとして成立しているという理解でよろしいですかね。

【ふるさと福井サポートセンター】 そうですね。

【委員長代理】 分かりました。どうもありがとうございました。

【委員長】 それでは、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】 御説明、ありがとうございました。〇〇です。ひたちなか市さんにお聞きしたいのですが、私どもも自治体の皆さんとお話をしていて、この空き家発生抑制、空き家の期間短縮というところで行きますと、福祉関連の部署の方たちとの連携、非常に大事だなと思うのですが、様々な自治体で、これ、あまりうまくいっていないというのが、私たちが感じているところでして、ひたちなか市さんについては、かなり福祉部署との連携、進んでいらっしゃるなど感じるのですが、例えば協議会でメンバーに

入っているぐらいではなかなか進まないというのが他自治体さんの例なのですが、具体的にここまで福祉部署との連携が進んだというところを何か具体的な例などをお聞きできればと思います。よろしく願いいたします。

【委員長】 ひたちなか市様、お願いいたします。

【ひたちなか市】 私どももやっぱり福祉関連の部署との連携って難しくて手探りなのですけれども、1つ、実際に効果があるかどうかは、なかなか検証は難しいのですが、お年寄り相談センターといいまして、市内に社会福祉協議会を含め、民間の介護福祉などの事業所の団体さんが運営している、市から委託を受けたセンターがあるのですけれども、そちらのほうに先ほどの資料で示させていただいた住まいの終活を促すようなリーフレットを窓口などに据え置きをしていただきまして、必要に応じて高齢者の家族の方とか、そのお年寄り相談センターに相談があった際にセンターの職員のほうからも空き家に関連する何か相談があれば、市のほうに相談してください、市のほうに専門部署がありますよというところでリーフレットの配付と併せて窓口案内を行ってもらっているところでございます。

以上です。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【委員長】 いいですか。

【〇〇委員】 では、追加の質問で、このリーフレットを窓口に置くというのは、よくある取組かなと思うのですが、なかなか、そこからこれだけの相談実績につながっているというのはやはり珍しくて、例えば社協さんとかと連携されているというところで行くと、地域に入っていらっしゃるような民生委員の方たちだとか、そういった何か窓口設置だけではなく、社協の方たちにも何か動いていただくとか、福祉関連部署の方たちが具体的に動くみたいなどころというのは、実績としておありなのでしょうか。

【ひたちなか市】 記憶が定かではないのですがすけれども、私たちの空き家対策の部門が立ち上がる前に社協さんと民生委員さんも多分含めてなのですがすけれども、独居高齢者の方の御自宅に訪問した際に、このおうちをどうされるかという調査と、そういった意向の確認というのを行ったことはあるのですがすけれども、それは結構、数年前の話でして、ここ最近の動きとしてはできていないというのが現状です。

【〇〇委員】 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、ほかの委員の先生方、手が挙がっていますよね。

【〇〇委員代理】 すみません、〇〇ですけれども、よろしいでしょうか。

【委員長】 はい。どうぞ。

【〇〇委員代理】 福井サポートセンターさんにお聞きしたいと思うのですが、先ほどのプレゼンの中で非常に移住者、移住希望者とのマッチングを積極的にやられているなどということで、すごいなと思ったのですが、このサポートセンターさんの組織を作ったときの発足の母体がどこなのか。それとあと、この組織、NPO法人さんを作るときに、行政が何か関わって作ったのか、それとも必要性があって独自に組織を作ったのか教えていただければと思います。お願いします。

【委員長】 お願いします。

【ふるさと福井サポートセンター】 母体は、もう今のままです。行政からお願いされて作ったという団体ではございません。自分たちの町の中で空き家が多いなというところで、私、建設会社をしているのですが、やはり多いということは分かっています、それを仲間に全部、僕の友達やらに声をかけたら、やっぱりそれは多いなということで集まった団体ですので、住民主体の団体という認識で大丈夫かと思います。

【委員長】 よろしいですか。

【〇〇委員代理】 どうもありがとうございました。すみませんでした。ありがとうございます。

【委員長】 それでは、複数の方からお手が挙がっているみたいなので、続けて〇〇委員、それから、次、〇〇委員代理、それから、〇〇委員、この順番で御発言を続けてください。

【〇〇委員】 ありがとうございます。では、〇〇から質問させてください。今のふるさと福井サポートセンターさんにお伺いしたいのですが、行政の空き家バンク単体ではなかなか動かないというのは、私も十分認識しているので、福井サポートセンターさんの働きが非常に重要ななと思っております。

たしか7ページ目のパワポの図で、行政が空き家バンクをやっている、このNPOさんはいろいろ住民の方々とやっているよというポンチ絵があったのですが、行政の空き家バンクそのものこの動きは、何も連絡関係がないのか、実際はあるのか、その辺のことを教えていただきたいのと、あと集落というのがあるかと思うのですが、集落の単位が町内会、自治会ぐらいの単位なのか、あるいは学校区ぐらいの連合町会ぐらいの単位なのか、その辺のことを教えていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

【委員長】 ありがとうございます。

すみません、お答えはまとめて頂戴したいと思いますので、続きまして委員代理の〇〇様、お願いします。

【〇〇委員代理】 〇〇です。小さな町村から言えば、なかなか踏み切れないところはあって、ひたちなか市さんの緊急安全措置、それから、先ほど発表されましたけれども、前橋市さんの緊急応急措置、これについては大変興味がありまして、本町でも庭木が倒れそうですとか、アンテナが飛びそうですとか、瓦が飛びそうですとかいう相談が住民の方から多くございます。緊急対応の範囲なのですけれども、先ほどの御発表では、相続放棄をされているところが対象というふうにお聞きしているのですけれども、その相続放棄の部分ですけれども、例えば市外とか県外に出られていて、相続人が地域におられない場合も対象にしているのかとか、それから、措置する住宅の危険度の基準、そういうものをひたちなか市さんと前橋市さん、決めておられるのか、その辺りをお教えいただきたい。

それからもう1点ですけれども、これは予算なのですけれども、こういう事業をされると殺到するというか、いろいろ課題があると思うのですけれども、立山町さんもおっしゃっていたように、単費が圧迫している中で、これは緊急にやっついていかないとなかなか難しいと思うのですけれども、請求等は、例えば所有者が分かればされているのかどうか、その辺りを教えていただけるとうれしいです。お願いします。

【委員長】 ありがとうございます。

今の危険度の基準というのは、緊急安全措置をとるときの危険度の基準ということですか。

【〇〇委員代理】 そうです。独自に条例等、何か基準を定められていて、こういう状況を満たせば措置するというような基準です。

【委員長】 分かりました。それでは、後でひたちなか市様にお答えいただきます。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 ありがとうございます。ひたちなか市さんとふるさと福井サポートセンター様にお伺いをしたいのですけれども、この空き家に関して、住居としての活用だけではなくて、先ほど福祉関係とか観光とか、あとは託児所とか、もう少しコミュニティーで活用するというようなところも含めた利用ということを挙げておられたのですけれども、そういった需要の掘り起こしですとか、あるいは地区単位でのそういった活用みたいなのところについても別途取組をしながら、その空き家のマッチングということをある種、戦略と

して考えていらっしゃるのかどうかということをも、ひたちなか市さんにお伺いできればと思います。

また、ふるさと福井サポートセンター様のほうは、むしろ、その集落とのやりとりをということだったのですけれども、集落には集落の課題があると思うのですけれども、そういったところから逆に空き家を居住で、移住者を入れるということ以外の目的で活用するといったことに対して、ある種アドバイスをしたりというようなことを含めた集落側との連携や対応はやっておられるかどうかを教えてください。

【委員長】 ありがとうございます。

それでは、3人の委員の先生から、ひたちなか市様と福井サポートセンター様に御質問がそれぞれありましたので、まずはひたちなか市様のほうから御回答をお願いします。

【ひたちなか市】 まず、最初の御質問ですけれども、緊急安全措置についてですけれども、相続人の方、所有者の方が市内にいる、市外にいる、どちらも関係なく対象の範囲とさせてもらっています。あと、特に緊急安全措置の基準、実施の基準については特に定めはないんですね。管理不全空家に認定するという基準はありますけれども、緊急安全措置の基準は設けてはないのですが、必要に応じて協議会の建築士の方に意見をもらったりしています。緊急安全措置の予算については、年間50万円を計上しています。

続いて費用請求については、空き家の条例上、費用請求するということにはなっているのですが、今までの緊急安全措置の実績が全部、相続人不存在の案件となっているので、費用請求をしたことというのは、実績としてはありません。

続いて2つ目の質問ですけれども、空き家の住居だけではなく、地域の福祉の向上とか活性化につながるような使い方、活用につきましては、空き家バンクでももちろん促してはいるのですが、私たちが補助金をそういった施設に活用するための改修費の一部の補助ということで設けていまして、一昨年からはじめてはいるのですが、昨年度に地域の活性化を図るような使い方として1件、実績を持っています。

以上です。

【委員長】 それでは、福井サポートセンター様、お願いいたします。

【ふるさと福井サポートセンター】 3つ質問をいただきました。ありがとうございます。1つ目は行政との連絡体制があるかないかという話なのですけれども、ございます。というのが、もう5年ほどになります——もっとなるかな、5年以上になりますけれども、美浜町との協定を結んでおりまして、情報提供はお互いにやりとりをするという協定の下で

運営していますので、比較的情報は密に取っているという状況でございます。

2番目は集落のお話です。これは、いわゆる皆さんがイメージされる町内会レベルのお話でございます。区費とか、町内会費をいただいて運営しているという組織を指しております。

3つ目でございますけれども、住居以外のニーズというのは、やはりコミュニケーションをとる中で出てきます。具体的に私どもの資料の最後、17ページにございます。この右下にございます成果のローカルストーリーという部分の、特に①、②、③というのがそれに該当いたします。1つは、じょんカフェといいまして、地元の方でジョンさんと言われていた男性がいらっしゃるのですけれども、彼が地元でカフェをしたいということでカフェの利用、そして2番目には、みんなの食堂と書きました。これ、イメージ的には、こども食堂とか、その辺に近いと思います。これをやってみたいという地元の声で家を利活用していった。

もう一つは地元の方独自で、集落の中で高齢者のサロンを運営したい。これは自主的なものです。行政云々という話ではなくて、自主的にやりたいという声があったので、そこにマッチングして空き家を利活用させたということなので、住居以外のところもやはりマッチングを続けている。それもやはり集落の皆さんと密にコミュニケーションをとらないと、ここのニーズは拾っていけなかったなというのは、僕らの活動の中から見えてきたところでございます。

以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。

3人の委員の先生、何か今のお答えにつきまして再度御発言を求める方、いらっしゃいますでしょうか。よろしいですか。

それでは、時間、押し気味なのですけれども、全体を通して、全体討議の時間というものも設けておりますので、前半の4団体の方への御質問、あるいは御意見で出し切れなかったことも含めて御発言を自由にいただければと思いますが、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。NOTEさんにお聞きしたいのですけれども、非常にいろいろな地域で活動されているというのを拝見していて、私たちもやはり地方からの御依頼というのも多いのですけれども、なかなかやっぱり人の問題でできないというところがございます。

特に事例にも書いていらっしゃる集落丸山とかというところは、拝見したところ、いわゆる限界集落みたいな地域で、これだけのことを実施するに当たって、まちづくりの会社を設立されるということだったのですけれども、その地域の人たちは恐らく仕事をそれぞれやっていたらしく、私たちのNPOなどもそうなんです、本業が忙しくなるとなかなかお手伝いいただけないとか、あとはやはりこれだけのことをやるに当たって、恐らく責任者みたいな方がいて、投資なり、企画なりというところの判断をやっていたらしくと思うのですけれども、これだけの事業をされるに当たっての地方でのまちづくり開発会社の具体的な中身といたしますか、どういったところが実施主体になっていて、地域の人たちがどういう役割になっていてとかというのを、お時間の関係もあると思うので概要だけでもお聞かせいただければと思います。よろしくお願ひします。

【委員長】 NOTE様、お願ひいたします。

【NOTE】 ありがとうございます。物すごい根幹の部分のポイントなので、多分、どこまでお伝えし切れるかというところは難しいとは思ひのですけれども、特に地方部で、我々も限られたリソースの中でどこまでやるかというところという中で、それをしっかり仕事としてまずやるというのが一番重要かなと思ひて、まちづくりとか空き家対策、まちづくりというところは、もちろん行政がすべきところと、あと民間事業である程度活性化させていくところというところの役割の位置づけをした上で、まちづくりイコールボランティアというところの概念をどうしても日本の方を含めて多いのですけれども、それをしっかり。

例えば我々、地域に入る場合も、特定の物件がいいから、それを開発して古民家ホテルをやろうというのだと続かないので、そこの地域をどうしていきたいか、地域としての計画をどう立てるかというところ、その中で地域の社会課題をどう解決するかというところをまず地域のコンセプトづくり、地域計画づくりというところをまず我々が入って行って、その中で行政の方から、そういった発注を受けるとか、もしくは農水省とか観光庁とか文化庁を含めて、いろいろな省庁でそういったソフト予算、出されているところを地域の方と取りに行って、その中でどういう枠組みを作って、誰が主体になってというところを、まずその計画づくりの中で作っていきます。

その中で事業収支を引いたりとか、誰を主体にしたりというところがあるのですけれども、先ほどのお話があったとおり、皆さん、やっぱり自分の事業があつて、特に集落丸山を見ていただくと、皆さん、農業を基本されていて、生活がある。でも、その中でやっぱ

り、そのままの生活でいくと、これ、12軒中7軒空き家だったところ、2軒再生しているんですけども、どんどん廃村になるのは目に見えていて、皆さんも危機感は、あの地域は好きだけれども、ここに何か事業として誰かを呼んでくるということは難しいと思っているし、息子をUターンさせて、なりわいとして農業をさせるということは難しい。

だから、そこが分かっているので、では、どうしたら残せるかというところの中で、自分の本業の生活に無理をさせては続かない。このため、NIPPONIAという、我々、地域でいろいろな事業をするのですけれども、地域の方が無理のない範囲、なので、ホテルについては稼働率20%とか30%で採算が取れるようにまず設計をして、います。普通、ホテルというと、まず単価を決めて、そのマーケティングをして、こういう人を呼びたい、こういう人だったら来る可能性があるというところで価格設定からするのですけれども、我々の地方部の場合は、まず地域の人が30%、まあ、30%という大体、土日プラス繁忙期にちょっと平日来るかなぐらいなんですけれども、それ以上来られると地域の人に迷惑なんです。来られても困るみたいな。

そこをまず決めると、30%の稼働でこの投資、大体2,000万とかかかるんですけれども、それを回そうとするとやっぱり単価を上げるしかないのです、その単価は5万円とかになるんですけれども、じゃあ、5万取るには、何を、ここにしかない価値をどう伝えたいのかということと地域の人に考えてもらって、我々も一緒に考えて、来てもらって、じゃあ、そこで落ちるお金は地域の人のお小遣い程度になるのか、人を1人雇用できる程度ぐらいはあると思うのですけれども、そういった部分に回していく。

ここ、すみません、ちょっと抽象的にはなるんですけれども、しっかり何かウィン・ウィン、誰かに負担を強いるのではなくて、リスクを分けて、稼がないと持続しないのだというところ、何かやっぱり、先人たちが築いてこられた町を使って何か稼ぐということに対して卑しいみたいなのところがあったりする方もおられますが。あとは本当に行政のやれるところ、民間でやるということとをしっかりと線引きというか、計画を立てた上で、何か全て民間でやることも難しいですし、行政が全てやるということも難しいので、そこをしっかりとエリアの計画、地域の計画、ここ、御説明があまりできなかったのですけれども、それをしっかり外から入ってくる事業者、中の事業者で業務として計画をしっかりと書く。そこから民間主体のまちづくり会社をつくる。なので、最初に会社をつくること前提ではなくて、計画を立てる上で、こういう会社が必要だよというところを、地域合意を取って行って、最終、開発するときに会社をつくるという、そういうステップで、弊

社、取組はさせていただいています。すみません、御説明になったか分からないのですが、限られた時間なので全てお伝えし切ることが難しいのですが、御回答にさせていただきます。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【委員長】 よろしいですか。

【〇〇委員】 はい。

【委員長】 そのほか御発言を求める方、いらっしゃいますでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、7団体の方から非常に貴重なお話をいただきました。特に共通して川上から対策といいますか、何らかの対応をしないといけないということについて共通したお話があったと思います。その中でもどういうものを対象にして、どういう前さばきを誰がやっていくのか。その場合には行政だけではなくて、いろいろな方のコーディネートはどうやってしていくのかというのは非常に重要だというようなことが共通して行われたと思います。さらに相続というものが非常に大きな原因になっているので、それについての御指摘もありました。この委員会で相続制度自体を云々することはなかなか難しいかもしれませんが、相続という機会が非常に問題の発端になっているという認識は持った上で、国交省様のほうで様々な対応の検討を行っていただければと思っております。

それでは、時間もほぼ、もう18時という感じになっていますので、本日の議論はここまでとさせていただきたいと思えます。委員の皆様、貴重な意見をいただき、ありがとうございます。本日、取組を御紹介いただいた皆様方、本当にありがとうございます。これもちまして、本日の議事は全て終了させていただきます。進行を事務局にお返しします。

【事務局】 委員長、ありがとうございました。取組について御紹介くださいました7団体の皆様も、ありがとうございました。また、御出席の委員の皆様方も大変貴重な御意見をいただき、ありがとうございました。

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12月22日、木曜日、15時半から本日より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。次回は、取りまとめの方向性の整理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、委員及び発表者の皆様方に内容について御確認いただいた上で、国交省のホームページにおいて公開する予定です。

以上をもちまして、第2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、誠にありがとうございました。

— 了 —