

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（第30回）

平成29年2月10日

【中田不動産課長】 皆様、おはようございます。定刻になりましたので、ただいまから第30回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方におかれましては、ご多用のところ、また寒い中ご出席賜りまして、まことにありがとうございます。事務局を務めさせていただきます、国土交通省土地・建設産業局不動産課長の中田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。座らせていただきまして、進行させていただきます。

本日お手元にお配りしております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。ご確認をお願いいたします。資料の不足等ございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申しつけいただければと存じます。また、審議の中でご発言をいただく際には、目の前にございますマイクの紫色のボタンを押していただきまして、ご発言の終了時には再度紫色のボタンを押していただきますようお願いいたします。

本日ご出席の委員は、お手元の座席表のとおりとなっております。浅見委員、中川委員は、所用のためご欠席というご連絡をいただいております。委員16名のうち、14名の皆様にご出席いただいております、総数の3分の1以上に達しておりますので、不動産部会が成立しておりますことをご報告いたします。

それでは、以降は中田部会長に進行をお願いしたいと存じます。部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【中田部会長】 おはようございます。それでは、不動産部会のご審議をお願いしたいと思いますが、議事に入ります前に1つご報告がございます。

昨年3回にわたり審議を行いました改正宅地建物取引業法の関係につきましては、委員の意見をもとに不動産部会としての取りまとめを行い、前回の部会後に公表しております。

以上ご報告いたしますとともに、国土交通省におかれましては、この取りまとめを踏まえて、施行に向けた対応を図るようお願いいたします。

さて、今回の不動産部会からは、現下の不動産行政を取り巻く諸課題について検討を行ってまいります。本日は、そのうち空き家等への対応の第1回目になります。

まず、事務局より空き家等の現状、空き家対策に係る主な取り組みについて説明をお願い

いたします。

【中田不動産課長】 それでは、事務局から資料1に基づきましてご説明申し上げます。それでは、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

お手元の資料1-1、資料1-2とあります。冒頭、国土交通省から、空き家等の現状についてのデータの話、それから来年度予算案等で国土交通省が取り組んでおります施策につきまして、簡単にご報告申し上げたいと存じます。

資料1-1を、お開きいただきまして1ページ目でございます。まず空き家数の推移と種類別内訳でございます。皆様よくお耳にされるかと思いますが、2013年、総数でいうと820万戸が空き家となり、この20年間で1.8倍に増えてきたということで、特に1ページ右手の円グラフでございます。賃貸用の住宅、あるいは二次的住宅、二次的というのは別荘のことでございますけれども、それらを除いたその他住宅、いわゆる一戸建ての普通の家の空き家といったところになるかと思いますが、この辺が急激に伸びてきているというようなことでございます。

2ページ目をお開きいただけましたらと思います。このその他空き家、いわゆる住まわれている持ち家住宅などの空き家が増えてきているのですけれども、このその他空き家の割合は全国平均では5.3%となっています。特に鹿児島県、高知県、和歌山県で10%を超えるという状況でございます。これは賃貸空き家を入れますと、少し状況は各県別には異なっております。賃貸空き家を入れますと平均で13.5%という空き家率なのですけれども、第1位は山梨県で17.2%となっています。それから四国の4県が続くといったような状況でございます。いずれにしましても、賃貸空き家もそうですが、特にその他空き家と言われる普通の家の空き家が非常に増えてきているという状況でございます。

3ページをごらんいただければと思います。これは活用可能な空き家数の推計ということで、あくまでも仮定を置いた中での数字でございますけれども、駅から1キロ以内で耐震性などもあって簡易な手入れをすれば利用可能な空き家というのを勘定しますと、全国で48万戸となっております。そういうようなものについて、まだ活用の余地はあると思うのですけれども、活用できないものについては除却ということも考えられるということかと思います。

それから4ページでございます。空き家の取得原因、どういうことで空き家になるかというのを調べましたところ、相続を原因にしますところが半数以上を占めているというの

が、4ページ左上の円グラフでございます。また、その隣の右手の円グラフでは、車や電車などで1時間を超えるところに空き家の所有者がお住まいだというのが4分の1を占めるということになっています。下半分に、空き家にしておく理由とあります。いろいろな理由がございますけれども、例えば「特に困っていないから」というのが37.7%ということで、もう少し活用の余地があるのではないかとというようなところは見てとれるかと思えます。

5ページでございます。空き家が除却された場合には、空き地になっていくのですが、空き地に関するデータを少しご紹介申し上げます。5ページ右上でございますが、全国の空き地面積、空き地率とあります。赤い折れ線グラフがございますが、2013年の空き地率が8.2%ということで、近年、空き地というのが増えてきている状況でございます。5ページ下半分に絵がございますけれども、町の中においても低・未利用地、空き地みたいところは分散化して増えてきているというのが実態かと思えます。

6ページ、世帯の所有する空き地の取得原因等でございます。この空き地につきましても、やはり相続、あるいは贈与等で取得といったところが非常に大きく伸びているということが、6ページ右上の表に赤で囲っている部分で見てとれるかと存じます。

また、7ページには管理不全な空き家等によるデメリットということで、防災性の低下、防犯性の話、もろもろございます。世情言われているところを簡単にご紹介したものでございます。

以上、空き家につきましてはこういった形で、社会あるいは経済的に我が国の大きな課題になっているということで、この不動産部会において、委員の皆様にも様々な観点からお取り上げいただいてご指導ご意見賜りたいということで、本日課題を設定させていただきました。

それでは、資料1-2をごらん賜ればと思います。資料1-2は国土交通省のほうで、主に空き家を念頭に置いて取り組んでいる施策などについて整理をさせていただいたものでございます。来年度平成29年度予算案として今計上しているもの、あるいは今後、本通常国会での法改正提出予定法案として予定しているものを含んでおりますけれども、一覽で1ページ目を見ていただければと思います。

1ページ目の、一番上のほうに青い矢印で1周しているところがございます。流通のマーケットを想定して書いたものが青い線でございます。左上のほうから申しますと、居住の家を適切な維持管理・リフォームを行いながら、売買・賃貸の流通に乗せていくという

流れです。その過程で、例えば住宅ローン、フラット35などの取得支援、あるいは宅地建物取引業法の改正をさせていただきましたけれども、インスペクションの活用で、安心な取引ができる環境にしていく。居住を続けながら、その過程でまた維持管理をきちんとやっていただくといったところが、通常のサイクルになるかと思います。

1ページの左で居住から点々と矢印が結んでありますけれども、相続・転居等で空き家となる流れを表しています。いわゆる空き家という状態になってから、どのような形で、まず通常の流通のサイクルに戻していくのか、あるいは利活用が見込めないものについてどうやっていくのかというのを整理させていただきました。A、B、C、Dとありますが、各四角の中でそれぞれページ数を打っておりますけれども、そのページ数は後ろのほうにより詳しく内容を表示させていただいているというものでございます。

まず左手ごらんいただきますれば、Aのところでございます。「市町村による計画的な取組」とありますが、後ろの2ページ目を見ていただきますればと思います。平成27年、一昨年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家対策特別措置法が全面施行されて、行政単位としては市町村が主体となってきますけれども、行政としても積極的に空き家対策に取り組むという枠組みができました。その中で、現在市町村による空家等対策計画の策定は、平成28年10月時点で107市区町村、今の時点でも300ほどの市町村が取り組みを進めているということで、行政自治体においても重要な課題と考えて取り組みを進めているという状況でございます。

2ページの上半分の空家対策特別措置法の赤字になりますが、実は管理不十分で危険な空き家を特定空家に認定しますけれども、これを除却したものについての措置が書いてございます。昨年10月時点で勧告137件、命令7件、代執行22件といったようなところで、徐々にですが進んできているというところでございます。ただ、こういう代執行までしながら、所有者あるいは相続された方が結構いらっしゃって、行政が立て替え払いしたまま、なかなかその資金回収ができないといったような悩みも聞こえてきているような状況でございます。

それで、1ページに戻っていただきまして、Aのところです。まずは空家対策特別措置法に基づく措置をやるのですけれども、Bのところでは空き家の発生防止ということで、税制上の特例措置を講じております。3年以内に相続により生じた古い空き住宅、あるいはその除却後の敷地を3年以内に譲渡したら、譲渡所得から3,000万円の特別控除を行うという制度が、税制上の特例措置としてあります。それが空家対策特別措置法とセッ

トで動いているということで、そういう取り組みから始めたというところでございます。その上のCのところ、今問題になっております1つに、所有者情報をどう活用していくのかという話があります。

3ページをごらんいただければと思います。少し字が細かいのですが、実は今、京都市で様々な取り組みを進めております。3ページの下半分になります。空き家をどうしていくかというためには、まず所有者をはっきりさせる。そしてその空き家の流通に当たっては、宅地建物取引業者の皆様と協力しながら進めていくことになるのですが、京都市では今、空き家の活用の重点地区を設定して、その所有者情報を、税務当局とまちづくり部局とが連携しながら、所有者の同意をいただいて、現在登録されている宅地建物取引士が303名ほどいらっしゃいますが、取り次いで、流通を図るよというのをやっております。空き家の所有者情報をどういうように把握して、業界の皆様と連携しながらどう進めていくのかということは全国的にも大きな課題になっております。これは国土交通省住宅局が担当してございますけれども、今年度、こういう京都市の取り組みをもとにしながら、試行的にガイドラインみたいなものをつくり、来年度全国的にももう少しモデルを広げて、各自治体で活用できるような枠組みをつくっていかうという取り組みをしております。

空き家の所有者情報をどうやっていくのかというのは大きな課題でありまして、1ページ、Cのところ掲げておりますが、取り組みを今、予算案として要求させていただいているという状況でございます。

それから1ページでいうDでございます。空き家というものをマッチング、あるいは仲介機能を強化することで、通常のマーケットサイクルに戻していくという取り組みをしております。4ページをごらんいただければと思います。

4ページでは2つ書いてございます。1つは、本日上田市長もいらっちゃって、後ほど自治体の取り組み、ご紹介があると思いますが、全国的には自治体の7割近い市町村で、空き家バンクなるものをつくられているというデータがございます。それぞれの自治体で載せている項目、外観、あるいはその間取りとか、いろいろな項目があるのですが、それがばらばらであったり、特にPDFでくっつけているというだけだと、なかなか検索できなかつたりということで、使い勝手が、もう少しよくなるかという声をお聞きしております。国のほうでは、全国的に、どこからでも検索できて必要なところで情報として探し出せる仕組みをつくらさせていただこうと考えておりまして次年度予算に

計上して取り組みを進めようとしております。

また、その4ページ下半分にございます、地域の空き家等の流通モデルの構築とありますが、今自治体の皆様と、例えば宅地建物取引業界の皆様、支部のほうも含めまして、様々な取り組みをされております。現地調査その他でかなり経費を要するのですけれども、そういったところについて、地域の活動に対して私ども活動支援という枠組みで、様々な全国のモデル的な取り組みを後押しするという補助予算を計上しているところでございます。

こういった仲介・マッチング機能の強化とあわせまして、1ページですとEになります。再生・リノベーションということで、これにつきましては、前回、ご説明申し上げました。例えば5ページになります。不動産特定共同事業法の改正ということで、小口の投資資金を集めまして、空き家とか空き店舗を再生して、賃貸や売買に回す。こういった投資をできる制度を、規制緩和などを行っていくということに取り組みます。

そういうことで、通常のマーケットに空き家を戻していくというのとあわせまして、1ページですとFの欄になります。通常のマーケット利用がなかなか困難なものについては地域での活用ということで、市町村、あるいはNPOも含めまして、公共的な利活用に資するような一定の改修などについて補助を行うという取り組みを進めさせていただいていきます。

また、7ページにおつけいたしましたが、来年度の制度改正で予定しておりますけれども、住宅セーフティネット法ということで、高齢者や子育て家庭などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅というようなことで、空き家なども活用し、改修してご支援を申し上げるというような制度改正なども予定しているところでございます。

1ページ左手、Gのところになりますが、最終的に利活用が見込めない空き家につきましては除却ということで、空家対策特別措置法を活用した除却、あるいは地域的に、除却も含めて地域的な活用をする事業に対する予算的な支援ということで対応を予定してございます。

ほかにも既存住宅流通のための様々な施策がありますが、今国のほうで空き家というのをまず念頭に置きながら、対策として循環を描いたものとしてはこういった形になるということで、ご紹介申し上げました。

国土交通省のほうからは、以上でございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。まとまった審議の時間は、この後の地方自治体、NPOにおける取り組み事例のご説明の後に設けておりますけれども、今のご説明

について、この場でご質問などございましたらお願いいたします。

齊藤委員。

【齊藤委員】 ありがとうございます。1点だけ、教えていただきたいのですが、不動産部会で考えていくときの空き家というのは、どういうものを対象に考えていくのでしょうか。空家対策特別措置法で限定された空き家だけではなくて、もう少し広い意味の空き家であるのか、民間賃貸住宅や、区分所有のマンションは、空家対策特別措置法の中に入っていないが、そういったものも含めて、空き家として今後考えていくのかということをお教えいただきたい。

それから先ほど資料でもありましたけれども、空き家にしておく理由としては、物置として必要だからということが多くなっています。「必要だ」と言われると純粹の空き家ではない。年に一、二回使っているような空き家もあって、空き家を今後、この場でどういうものを対象に考えていけばよいのかということをお教えいただければと思います。

【中田不動産課長】 私どもが考えてございますのは、空き家という、そもそも定義がなかなか難しいところがございますけれども、空き家になるのをまず防止するということも含めると、本当にぼろぼろになった、そういうものだけでなく、今の流通の枠組みの中で、そういう空き家にならないようにする施策も含めて、広い意味でこの不動産部会でご議論を賜ればと考えております。

【齊藤委員】 わかりました。ありがとうございます。

【中田部会長】 ほかにございますでしょうか。

よろしいでしょうか。また後ほどご意見、ご質問をいただきたいと存じます。

それでは続きまして、空き家等への対応に関して、実際に実務に携わっておられます方々から、取り組み状況や課題認識についてお話をいただこうと思います。本日は上田市の母袋市長、NPO法人空家・空地管理センターの上田事務局長をお招きいたしました。

まず、上田市の母袋様より、地方自治体に置ける取り組みについてご説明をお願いいたします。よろしく申し上げます。

【母袋市長】 皆さん、おはようございます。上田市長の母袋でございます。今日は「上田市の空き家等に関する取組と課題」ということで、事例紹介ということで仰せつかりまして、光栄に存じております。そこでお手元にお配りしてある今回の資料でございますが、実はこちらは先月23日に国土交通省で開催されました「空き地等の新たな活用に関する検討会」で事例発表したものとほぼ同じでございます。今日は時間の関係もございませ

ので、割愛をさせていただきながら、早口で話させていただくことになろうかと思ひます。
ご了承をいただきたいと思ひます。

まず2、3ページ、ごらんいただければと思ひます。

常套的に上田市の概要PRを、若干させていただきます。

4、5ページをお願いいたします。

まず、上田市のロケーションでございますが、長野県の東部に位置してありまして、交通の要衝でもございます。北陸新幹線、また上信越自動車道等によって、首都圏あるいは北陸方面からのアクセスがよい。新幹線でいいますと、東京・金沢のちょうど時間的中間点が上田だというご認識でいただければと思ひます。東京からおおむね1時間30分でございます。

上田市は南北に長いところでございますが、平成18年、11年前に旧4市町村の合併によって誕生いたしました。北はラグビー合宿として、あるいはスポーツの聖地として有名な菅平高原、南は雄大な美ヶ原高原、2,000メートル級の山々に囲まれております。そのど真ん中に千曲川が悠然と流れる。そして上田城の城下町を中心とした都市でもございます。内陸ということでございまして、全国でも有数の少雨地帯、また晴天率を誇っております、そのために肥沃な大地、また自然、そういったものに育まれた農産物にも恵まれております。また、名所旧跡、歴史のある中での温泉、そういった地域資源も多くございます。晴天率が高いということで、昔からフィルムコミッションなども盛んでございまして、大御所と言われた映画監督の多くの方にロケ地として選定をさせていただき、ロケが挙行されております。屋根のないスタジオと我々と呼んでおります。

6、7ページをお願いいたします。

ここは人口について言及させていただきます。上田市の人口は、合併したことによって県内で、長野市、松本市に次ぐ3番目の都市ということでございます。平成14年に人口減少に転じて以降、平成21年には16万人を残念ながら下回ってまいりまして、この予想でいきますと、平成32年ごろには15万人を下回る予想ということでございます。一方で高齢化率も大変高くなってまいりました。昨年ベースで29.9%。県内19市平均が29.8%ですから、ほぼ同じでございまして、来年には確実に30%を超えてきそうだということでございます。

次に人口動態の推移を若干申し上げます。当然皆さんご案内のとおり自然動態と社会動態とあるわけでございますが、この自然動態については、やはり高齢化の影響で亡くなる

方が多い。ここ数年はマイナス600人程度になっております。一方で社会動態でございますけれども、大変ありがたいことに、平成23年以降プラスに転じておりまして、右肩上がりという傾向を示してきております。ここ4年間においても、県内で一番の数字となっております。昨年の数字でいうと、先般新聞でも公表されましたが、プラス542人と、転入増ということでございます。一方で在住外国人も、工業都市ということもございまして、一時のピークより半減はしておりますが、3,400人ほど住んでおられて、定住化が進んでいるのが実態でございます。こういった皆さんの出入りの影響もでございますけれども、ここ数年、やはり、法人、外国人問わず、移住政策に力を入れていることが、社会動態数の増加につながっているものと考えております。

8、9ページをお願いいたします。

昨年は何といても「真田丸」の舞台ということで、脚光を浴びてありがたかったところでございます。一言でいうと真田氏人気はまさに恐るべしということでございます。ちょうど左側には2年前にオープンいたしました交流文化施設における「真田丸」第1回目のパブリックビューイングの様子、右手には「真田丸」ドラマ館の、空き家同然的な旧市民会館を活用した過去最大規模のドラマ館ということで103万人余のお客様にお越しいただきました。

その大河ドラマの効果は、様々ございますけれども、観光客が示してくれた数字が一番わかりやすい数字だと思っております。にぎわいは中心市街地にも及びまして、中心市街地の歩行者数は例年の1.5倍、大河ドラマ館の入館者数は、先ほど言った103万人余ということで、圧倒的過去最高を記録することができまして、経済効果等、波及効果はすごいものがあつたと思っております。今後の課題は、これを一過性にする事なく、いかにこれらの知名度向上も含めて、頑張る努力していくかということでございます。民間、市民との協力が必要でございます。

以上、上田の概要PRでございました。

次に、10、11ページに、上田市の空き家等に関する今までの取り組みを紹介させていただきますが、事例は上田駅周辺の中心市街地に位置しているということの中でお話をさせていただきますと思います。

中心市街地の様子は11ページにございますけれども、上田中心市街地は上田城の城下町として、また、北国街道の宿場町として、ともに繁栄してきたところでございます。上田駅は写真右下に位置しております。そこに東西方向、右左で青線で示した北陸新幹線が

接続しております、ちょうどそのすぐ南に千曲川、そしてその北側には河岸段丘によって形成された、高低差約10メートルの崖に挟まれております、その河岸段丘の上段に古くからの城下町であった中心市街地が、城跡公園や、上田市役所等がある位置でございます。

12、13ページをお願いいたします。

ここには5つの事例を紹介してございますが、今日はこの中から空き家と空き地、空き店舗についての3事例をご紹介します。

16、17ページをお願いいたします。

まず、旧北国街道沿いにある柳町という通りでございます。この地図は平成15年当時のものでございまして、本地区の衰退を懸念した地元の皆さんからの意見をまとめた地区の現状と当時の課題を記載しております。赤丸印が空き家で6軒、当時ございまして、この道の長さはおおむね220メートルでございます。そういう中で、当時、市と地元まちづくり協議会による12回にわたるワークショップが開かれまして、地区整備構想をまとめたところでございます。

18、19ページをお願いいたします。

この写真が現在の様子になります。市の役割として重点的に修景事業、道路の高質化・石畳化、そして電線の片寄せ、こういったことを行いました。しかし、一番は地域の皆さんのやる気があったからこそ進んだ事業だと思っております。今では多くのイベントも開催され、また多くの観光客もお越しいただく中で、何と20年ぶりに小中学校のPTAが復活したということで、地域の皆さんのコミュニティも豊かになってまいりました。これが柳町でございます。

次に、空き店舗の事例ということで、中心商店街に位置するHanaLab. UNNOでございます。このHanaLab. は、平成24年に市内、かつ県下初となるコワーキング施設ということで市内に誕生いたしました。この運営者は民間事業者の一般社団法人ループサンパチでございまして、今回、3号店HanaLab. UNNOとして女性の創業、また就労を支援しようと新たな施設を平成27年4月に開設し、中心商店街、集客が落ち込む中で活性化を図るため、空き店舗を活用することといたしました。私はかねがね中心商店街等とはいえ、単なる物販だけの町では事は成さない。もの、事を成す、そういうことによって何か新たに生まれる、そういうイメージを描きながら、街なかの再生を図りたいという思いがございまして。しかしながら、現場はやはり市民の皆さんに頑張っていた

だかなくてはいけないわけですので、この事例は、意欲的な若者の存在が成功に導いたと、このように考えております。

20、21ページが、そのHanaLab. UNNOの内容でございます。

女性、特に子育て中の女性が働きやすい環境を整備したり、子供や女性が商店街を歩き交う環境づくりによって、新たなコミュニティー機能が創出されつつあります。21ページには、その写真が載っておりますけれども、左上の写真が解放感あふれる正面の入り口、右上はコワーキングスペース、そして左下はシェアオフィス、7ブース全て満室でございます。そして右下が親子で楽しめるイベントの、ママルシェと呼んでおるようでございますが、このイベントは月に1回、1回やるごとに平均200人以上の方が参加されるということでございます。先日地元の商店振興会の方に話をお聞きしましたら、このHanaLab. UNNOが開設したことによって、2つの新たなことが生じてきた。1つは、以前に比べてとにかく人が集まるようになったということ。街なかにベビーカーを引いているような女性が増えたり、イベント時には全国から人が集まってきている。もう一つは、シャッターが閉まっていた空き店舗に、喫茶店とかイベントスペース、ゲストハウス、また民間のミニ劇場など、連鎖的にオープンが進んできたということでございます。人が集まることによって新しい風が吹き始め、商店街も少しずつではありますが、変わってきているなど感じます。まさに事を成すエリアになってきたと、このように感じております。

22、23ページでございます。

もう一つ、事を成す場として市が設けたのが、まちなかキャンパスうえだでございます。上田市には4つの大学が存在しておりまして、市の大きな総合計画の柱として、学園のまちづくりを標榜しております。その一環事業として昨年7月に開設したのが、このまちなかキャンパスうえだでございます。この場では学びの拠点、連携の拠点、そして交流の拠点と称しまして、多くの学生、一般人の皆様に集まっていただきたいということで、ご利用をいただいております。夜の利用者も、最近が増えてまいりました。

以上、まちなかキャンパスうえだでございます。

その次は一時的な空き地利用ということで挙げさせていただいた真田十勇士ガーデンプレイスでございますが、これについては時間の関係で、今回割愛をさせていただきたいと思っております。

次に「今後の取組みと課題」ということでお話をさせていただきますが、1つ目に駅周辺、2つ目に市街地、3つ目に郊外の地域ごとということで説明をいたします。

28、29ページをお願いいたします。

駅周辺の課題でございます。上田駅前には大手のスーパーがございましたけれども、平成23年に営業を停止いたしました。JT上田工場跡地のほうにアリオ上田というものができて、そちらに移転したということで、この駅前スーパーが閉店となりました。現在空き地状況になっておりまして、まだ利用目的、利用法がはっきりしない。5年ほどこういう状況が続いておる中で、昨年3月に新潟薬科大学上田キャンパスを開設したいという話が持ち上がりまして、まだ構想段階ではございます。関連団体等の調整や、県、市の負担のあり方等、まだ課題も多くございますが、何とか実現できればなど、このような思いで今いるところでございます。

次に、2番目として市街地についてでございます。これは上田市の中心市街地活性化基本計画のテーマで、「400年の歴史を超えた城下町ルネッサンス」と、少し格好よくつけました。そういう中で計画が第2期目となって今進んでおります。

30、31ページをお願いいたします。

これは具体的にテナント出店支援とか、優良建築物、そういったものの支援をしている中心市街地の内容でございます。

31ページでございますが、中心商店街は全国的にも求心力の低下は否めない現実があって、みんなが苦しんでいる内容がございます。私も感じておりますけれども、市街地の課題ということでここに3点挙げさせていただきました。今日はその中で情報共有の希薄さということで説明をさせていただきます。

34ページをお願いいたします。

現況、不動産情報を一元的に把握できている機関がないわけございまして、所有者とか事業者は個々、それぞれの動きとなっているわけでございます。個人私有地とはいえ、中心商店街というのはかなりのお金をつぎ込んでございますので、公共空間といっても過言ではないと私は思っております。そういう中で、商店街の建物も老朽化してきている現実、また、旧耐震基準の建物がほとんどであり、したがってスクラップしなければいけないという状況になり、土地利用を考えるケースが様々あり、最近増えてきたように感じております。こちらの写真は数年間の間に民間駐車場が連担してしまった事例です、情報の少なさによって連担してしまったということの写真でございます。左上の写真、平成20年の航空写真でございますが、建物、店舗がまだこの時点ではございました。そして下の写真に移ると、これは平成28年の様子ですが、青の敷地が駐車場になりました。そし

て右の写真が現在の様子でございます。左の赤の部分も民間駐車場に変わったという事例でございます。これは商店街や近隣者間などの情報の共有が日常的にもっとされていれば、一体の駐車場になったかもしれない。また、異なる土地利用も図れたかもしれない。そういう意味合いからすると、何となく同じものが両隣にある、何か味気ないパーキングで、正直残念に思っております。

最後に郊外での取り組みということで申し上げたいと思います。先ほど空家対策特別措置法による空き家等対策の推進のお話がありました。上田市でも今年度調査を鋭意進めております。上田市の場合は住居が7万5,000棟ございますが、今回の調査で空き家と思われる数は、現時点、まだ調査中ではございますけれども、約6,900棟。7万5,000棟のうち約6,900棟、ですから5%は優に超えているような状況でございます。そのうち数字は確定してまいります。一方で市の管財部門には、「維持管理ができない」、あるいは「固定資産税がかかる」といった理由で、空き地や空き家の寄附、この申し出が多数寄せられつつございまして、大変難儀をしております。とりわけ所有者の現在の所在地は、県外などの市外の割合が約6割を占めております。寄附申し出があった場合は関係部署で、すり合わせをしますが、ほとんど引き受けられないというのが実情でございます。

36ページ、37ページをお願いいたします。

そこで、信州うえだ空き家バンクを設置いたしまして、まだ実質1年の稼働でございますけれども、今までに登録件数69件、一方利用希望者は140件という、希望者のほうが圧倒的に多い状況となっております。そのうち31件は成約に結びついてまいりました。先日も銀座で移住相談会を開催いたしましたけれども、上田市内の空き家物件からのライブ中継も行うなど、いろいろと工夫をしながら移住・定住の促進につなげたい、このように考えております。先日も空き地等の新たな活用に関する検討会で、国土交通省のほうから、空き家対策に関する自治体と宅地建物取引業者の連携状況があって、提携協定数は長野県が一番多いということもお聞きしたものですから、地元の宅地建物取引業協会に話を聞きました。「提携協定自体はどこもやっていることだが、この資料にあります上田市の体制システムの仕組みがしっかりしていることから、県内では多くの市町村に活用されており、模範になっている」というお話がありました。

その体制システムはこの図になります。ポイントは4点あるということでございます。1つが立候補制と研修制度による高い意識の醸成、また、そこに書いてあるあと3点ござ

いまして、これら4つが組み合わせられた運用で功を奏しているというお話がございました。一方で上田市では、公的不動産等の売却にかかわる宅地建物取引業協会との協定を締結しておりまして、民間のノウハウ、情報を活用しながら、市が抱えている余剰土地・建物の売却に努めて、今後空き家バンクとの情報連携も図る予定でございます。

38ページを、お願いいたします。

郊外ということで挙げました。3点挙げてございますけれども、この中で②の空き家仲介に置ける少額物件に対する報酬とその実務量の格差についてのみお話しさせていただきたいと思っております。

40ページを、お願いいたします。

空き家バンクでは、土地つきの中古住宅でも100万円以下というような物件もかなりあるようでございます。安価な物件ほど修繕箇所が多かったり、現地見学の頻度が多くなるということも聞きしました。トラブルの少ない安定した空き家の利活用には、宅地建物取引士の存在は不可欠でございますが、一方でその報酬においては少額物件ほど少ない。手間に合った報酬となっていないという現実があります。宅地建物取引業法の改正によるインスペクションなどとの関係も出てくると思っておりますが、少額物件に対する報酬額の見直し、これは必要なのかなと考えております。

最後に42ページをお願いいたします。

以上、上田市の取り組みとその課題について申し上げさせていただきました。都市において不動産の最適利用、また創造的活用、これはまちづくりにおける大きなテーマであろうと思っております。行政としても、これらの対応いかんでは都市間の格差にもつながってくると、このように思っております。来年度さまざまな施策を推進されると、このようにもお聞きしました。皆様のこれまでの議論、ご検討に大変敬意を表しながら、具体化、1つでも前へ進むよう、さらなるものをお願いしたい。最後にやはり情報というのは一元化して管理する場が欲しい。言いかえれば、情報のターミナル的な仕組みが必要ではないかということをお願いして、私からの事例発表とさせていただきたいと思っております。ご清聴ありがとうございました。

【中田部会長】 母袋様、どうもありがとうございました。大変貴重な、興味深いお話でございまして、後ほど審議の時間を設けておりますけれども、ただいまのご説明につきまして、今の段階でぜひお聞きしておきたいということがあれば承ります。

はい、それでは丹羽委員。

【丹羽委員】 どうも今日はありがとうございます。もしかして聞き漏らしていたら申しわけないのですけれども、1点確認させていただきます。H a n a L a b. U N N Oという、一般社団法人ループサンパチというところが運営しておられます施設があるのですけれども、これを、構成している方々は地元の民間の方だけなのでしょう。例えば市からの支援や、金融機関等の支援など、そういったものは受けていらっしゃるのでしょうか。教えていただければと思います。

【母袋市長】 1・2号店がすでにごさいますて、3号店がこのH a n a L a b. U N N Oの街中に設けたものでございますが、当初これを設けるには総務省の関係の補助事業ということで、一部自己負担があつてなされました。運営自体も今、純民間で行つておまして、我々はアシスタントです。サポート的には、金銭面というより様々なマンパワーの面で努力させていただいているというのが現実かなと思つております。

【中田部会長】 よろしいでしょうか。ほかにございますでしょうか。

はい、井出委員。

【井出委員】 様々な興味深い事例のご紹介、ありがとうございます。実際に沢山のタイプの様々なものに取り組んでいらっしゃるというように拝見したのですが、どのようなタイプのものが非常にやりやすくて、どのようなものは非常に難しいといった、何かそういう感想というのはお持ちでしょうか。

【母袋市長】 そうですね。やりやすいというのは、市が所有しているものについては、当然やりやすさはあるのです。一番我々にとってわかりにくいのは、やはり民間の土地所有事業者の動きです。これをタイムリーになかなか把握でき得ない。何か補助物件的なものの対象が出てくれば、「そこはマンションになるのだ」とか、「少し変わるのだ」ということはわかるのですけれども。中心市街地活性化の担当課も設けてはおりますが、細かいことはやはり裏で動いたり、地権者がやはり家賃を高くしなくては貸さないよとか、様々な事情というのは裏ではあるので、こういったものが我々の意思どおりにはできないし、やはり私権というものが重きを置かれるので、やりにくさはそういうところに出てきます。

【井出委員】 ありがとうございます。

【中田部会長】 井出委員、よろしいでしょうか。まだ質問がおありかもしれませんが、後ほど審議の時間を設けておりますので、小林委員、後ほどでよろしいでしょうか。申しわけございません。

それでは母袋様、どうもありがとうございました。

続きまして、NPO法人空家・空地管理センターの上田様より、NPOにおける取り組みについて説明をお願いいたします。

【上田事務局長】 こんにちは。NPO法人空家・空地管理センターの事務局長で上田と申します。よろしく願いいたします。本来であれば代表理事がお話しするのですが、今日は中国地方整備局のほうで以前から講演を依頼されていまして、そちらのほうに行っているものですから、かわりにお伺いいたしました。

まず先に空家・空地管理センターについて簡単にご説明させてください。

当センターは平成25年7月に設立をいたしました。埼玉県所沢市、新宿区西新宿の2カ所で相談センターを運営しております。主に右側にありますように管理代行、空き家・空き地の管理をしております。空き家・空き地等の活用の相談、空き家所有者等に対する啓発の活動、自治体向けのサービスということで、空き家に関するさまざまなサービスをワンストップで対応できるように、所有者と自治体の方にご提供をさせていただいております。今現在、全国で北海道から岡山市までありますけれども、管理代行として91市区町村で今管理を行っておりまして、活用の相談に関しては全国351市区町村を対応エリアとしております。

次のページをお願いします。

管理代行サービスですが、こちらは主に2つございます。まず1つは管理に消極的な所有者様向けの100円管理、これは月100円いただいております。もう一つは管理に積極的な所有者様向け、先ほど活用が可能な建物がありますという話をしていましたけれども、こういった所有者の方が主にしっかり管理するというので、こちらは4,000円いただいております。我々の団体はもともと所沢市が平成22年に全国で初めて空き家条例を制定しまして、市で運営してきたのですが、なかなか作業が大変だったり、様々な問題があって対応し切れないということで相談があります。それでNPOを設立したという経緯がありますものですから、まず空き家ができることによって非常に隣近所が不安を感じられます。要するに火事とか、あと不審者が入ってくるとかいうことで、非常に不安を持っているということから、それを少しでも不安をなくそうということで100円管理ということでスタートをしています。これは敷地の外から4カ所、定点で4カ所だけ写真を撮って、それをメールで月1回所有者に送るということで、目視だけです。それからこのしっかり管理というのは、約1時間かけてこういう写真にあるような電気関係、水道の確認、窓の開け閉め、そういったことをきちんとして、隣近所に何かありませんかということで

声かけをするということ、月1回行います。いずれにしても、空家・空地管理センターの看板をかけますので、そういった意味では隣近所が非常に安心をいただいております。

その次なのですが、昨年東京都の空き家のワンストップ相談窓口というのができまして、昨年12月1日から、東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業ということで、当NPO法人が指定団体に認定されました。左側の図にあるように、所有者の方は相談窓口のどちらへ相談してよいのかわからないという方が結構多くて、そういったことで、東京都のほうで相談者等に当NPO法人の空家・空地管理センター、東急電鉄、ミサワホーム、この3団体が認定を受けまして、相談に当たっているということになります。先ほどお話で出ました相続や賃貸、あるいは管理、こういったものの情報提供及び所有者の資産、こういったもの等も全て含めて、ワンストップで相談を受け付けています。当然我々だけではなかなか難しいので、初期の相談を受け付けた後で弁護士の方、あるいは行政書士、司法書士、そういう専門家の方とも協力をしていまして、連携をして解決をしていくということを行っております。

次のページをお願いします。

空き家の活用の事例なのですが、空き家あるいは空き地は、最終的には売ったり、貸したり、直したり、それから壊したりということが出てくるかと思えます。その中で、まず一番左側の事例ですが、埼玉県狭山市に存する極小住宅で昭和40年代の高度成長期に郊外にいっぱいできた、土地が約16坪程度の古い戸建て住宅です。10年以上前から近所からクレームが来て、狭山市からも再三、所有者は指摘されていたのですが、なかなか遠方に住んでいて手が回らないということで、狭山市から当管理センターを紹介されて相談に見えたということで、ごらんになってわかるとおり、雨どいと外のフェンスが少し斜めになっているのがわかるかと思えます。左側が隣の屋根と屋根、雨どいが少しくっついていて、地盤沈下を起こしています。そういったことで、3、4年ぐらい不動産会社のほうにもお願いしたらしいのですが、なかなか一般のお客さんだと瑕疵担保の責任を負えないとか、あるいは先ほども出ました少額の取引になってしまうということで売却が進まなかったのが、当方で間に入って協力店と話をしまして、このままの状態不動産業者が買っていただきました。この物件は更地になって、ちょうど今地盤の補強工事をやっている最中で、右隣の方が、今貸していまして、これがもうすぐ出るということです。そうしたら合わせると30数坪になるので、共同で売りに出しましょうということで、今

協力店のほうで動いていただいております。

それから真ん中の事例です。これは東京都三鷹市です。三鷹駅から約10分ぐらいのところですが、こちらに関しては戦前の建物ですごく古くて、雨漏りもしていましたし、あとはごらんのように木が鬱蒼としていまして、隣のほうの屋敷にも影響したりしていました。ただこれに関しても、相続の方が、1人の方は管理も大変なので売却したいということをおられました。もう一人の方は、いずれは売却してもよいのだけれども、まだ親の思い出とか、自分の思い出がいろいろあるということで、できれば何とか活用できないかという話がありまして、後でまたご説明しますが、所有者は資金負担をせずにAKARIという形で、これを全部リノベーションをして転貸、賃貸に入れるということで、これも活用できております。

それから右側の新潟県燕市の事例です。こちらのほうも実家が相続になって、なかなか話がつかなくて、兄弟間で話がまとまらなくてずっと空き家の状態ということで、もう本当に危険な状態でした。私も新潟まで行って見てきましたけれども、非常に危険な状態でした。所有者の方は隣に住んでいる方です。登記や相続等で相当いろいろもめて、最終的に一応それが決着ついて売却ということになったのですが、当初の相談ですと、どうも解体するのに400～500万円かかるということでした。地元の不動産業者に聞いたところ、更地にしてもらえれば200万円ぐらいだったら買えるよということで、マイナス200～300万円出してしまうというので、困って当センターに相談に見えたということでした。当センターでいろいろ協力会社のほうの話をして調べてもらったところ、燕市の土地が隣接地にありまして、かなり入り組んだ状態ということがあったものですから、燕市と協議をして、お互いに土地を交換して、それで整形地になったということで、これは逆にこのままの状態不動産業者が買って、数字でいうと500～600万円ぐらいプラスになりました。これは市とも協議ができたものですから、市のほうもこれは何とかしたいというのがあって、かなり積極的に動いていただきました。不動産は、基本的に活用できない不動産というのは少なく、ほぼほぼ解決はできると思っています。ただ、先ほども上田市の発表で出ていましたけれども、所有者が思っている値段とか条件で活用ができないということがあります。そこも所有者の気持ちの踏ん切りといいますか、それさえできれば、納得できれば必ず解決できるものだと思っています。

続きまして、「空き家・空き地が増える理由」です。こちら、我々が相談を受けていて様々な問題がありまして、まず成年後見制度についてです。所有者がまだ生きているけれ

ども、認知症とか様々な問題があつて成年後見がついているというケースがあります。そうなる子供たちは管理の負担は出てきますけれども、それを売ったり、あるいは貸したりという行為ができないということで、所有者、管理をする子供たちの大きな負担になっております。ですから、そういったことが法的に何とかできないかなということで、例えばJ T I（移住・住みかえ支援機構）と協力したものができないかとかいうことを考えております。

それから相続の問題です。これは本当に沢山ありまして、遺産分割協議でもめて、もめている間というのはもう確実に放置される状態、もしくは誰か、長男とか、誰か中心になる人がとりあえず固定資産税を払ったり、自分で我々に対して4,000円払ったりということで、誰かが犠牲になりながら空き家のほうを維持しているというのが多いです。平成2年に相続になって、6人の方が相続でもめて、それで最終的に20数年たってやっと去年解決したということもありますので、どうしても相続でもめると空き家の期間が長くなってしまいます。長くなるということは、結局段々、危険な空き家になってしまうということになってきます。

それから共有名義。これも同じように複数いる場合はなかなか話がまとまらないということで、この辺もかなり事例としてはあります。

それから活用限界地域と難あり不動産ということで、これは所有者の方は何とかなしたいのだけれども非常に難しいということで、地方だったり、あるいは先ほど言ったように15～16坪の土地だったり、再建築不可とあって、不適合接道の物件です。こういったもの等々が多いです。今も三重県の南伊勢町でJ Rの駅から1時間ぐらいの海沿いの街中に、東京都に住んでいる方が相続を受けたということで、こちらもかなり危険な状態の物件があります。ただ、これを解消するためには、やはりどうしても何百万円単位の持ち出しをしなくてはいけないということで、今相談が来ていまして、調べたところ、やっぱりかなり厳しい状態です。ただ、空き家バンク等を活用すれば、何とか持ち出しはなくて済みそうなので、昨日所有者の方に調査報告書を郵送したところです。したがって、空き家・空き地の活用促進には、その活用のきっかけが必要です。それから利用しやすい商品やサービスの開発が不可欠だと思います。

それから所有者の選択肢を増やすには、空き家・空き地の活用は非常にハードルが高いということで、ハードルを下げる必要があります。皆さんサラリーマンだったり、普通の方が実家等を相続するというので、それを、例えば何百万円の投資をして貸すとかいう

のは非常に決断のハードルが高いため、そのハードルを下げるということで、下のほうにあります商品サービスを提供しております。

まず1つはAKARIということで、先ほども三鷹の事例がありましたけれども、こちらに関しては所有者の方が今は売りたいくない、でも管理が大変だということで、都市計画税と固定資産税の金額で我々の協力店が借り上げるということです。それを借り上げて、協力店はリフォーム費用数百万円を負担するという仕組みです。それで、3年ないし7年の定期借家で運用して、投資資金を回収した後、オーナーに戻すということです。オーナーは、それ以降はきれいになった状態というか、貸せる状態の物件を返してもらいますので、そこから収益が出てくるということで、お互いにWin-Winの関係でやっていくということです。それからあとAKARICPというサービスを提供しています。これはコインパーキングです。協力事業者が借りて、そこを解体してコインパーキングとして運用していくということです。特に東京都の狭い土地であると、これが有効です。あとは、少しイレギュラーというか、おもしろいケースですけれども、場所のよいところであれば自動販売機を設置して、我々のほうで空き家・空き地の管理サービスを無料提供するということもあります。

次のページに今お話ししたようなAKARIについて、詳細に書いてあります。これは非常に入居者の方も喜ばれていますので、もっともっと全国的に増えてくるのかなと思っています。ただ1つ問題なのは、都市部、例えば東京都とか首都圏、あるいは関西、都市部では家賃がそれなりに見込めますので、何百万円かの初期投資をしても十分に、資金回収ができるということなのですが、ただ地方に行きますと、やはり建物もものすごい大きくなりますし、初期投資もものすごくかかるということで、難しいということもあります。

では次のページです。

あとは「空き家・空き地の発生を抑制する」ということが1つ大きなテーマになりますけれども、まずそれと逆行するようなタイトルで、「宅地需要を増やす」ということを書いてあります。人口が減っていく中、そこで宅地需要を増やすということで、「えっ」と思うかもしれませんが、これに対しては1人当たりの使用する宅地を増やすということも1つの方策かと思えます。先ほどの事例でもありました隣地所有者が購入するということがあります。例えば不適合接道だったり、14、15坪の小さな土地を隣の方が買うということであれば、庭ができたとか、あるいは15、16坪では建てかえはできないけれども、30数坪になればきちんと建てかえができるとか、こういったことが非常に有効

に機能するのかなと思っています。できればそのときの登録免許税とか不動産取得税、こういうものの減免などを検討できないのかなと思います。それから200平米超の住宅用地特例を拡充ということで、今、小規模宅地の優遇の条件が200平米ということになっています。これは東京都、あるいは大都市部であれば、200平米というのはかなり大きな土地面積かと思っています。しかし、地方では200平米を超えるものは幾らでもありますし、地価が下がってきたということもあって、例えば私埼玉県所沢ですけれども、所沢でも200平米を超える敷地もかなりありますので、こういったことで、1宅地の面積を広げることが考えられます。

これに関しては愛知県の長久手町(現在の愛知県長久手市)というところがありまして、今から20年以上前に1宅地の最低敷地面積を50坪以上ということで規制を設けました。当時いろいろな反対意見もあったようではありますが、良好な住宅地をつくるということで、それを二十数年前からやっています、それが今となっては活性化した町ということで、全国3位ということで昨年の日経ビジネスでも取り上げられております。首都圏でいきますと、東京都の清瀬市、こちらが50何位にランクインしています。こちらも当時東京都下は第一種低層住居専用地域が建ぺい率、容積率がそれぞれ30%、60%ということで非常に狭かったのです。それを今から10年以上前に建ぺい率を40%、容積率80%ということで規制を少し緩和しました。そのときに最低敷地面積の規制を設けようということで、東村山市とか東久留米市は全部100平米にしたのですね。それを清瀬市だけ120平米にしています。そういったことで、結果的に良好な住宅地がつくられているということで、ここのところ人気が出てきておりまして、非常にこれは検討に値するかなと思っています。

それから事業者による地上げということですが。地上げという言葉は悪いですが、先ほどみたいに1回不動産業者が物件取得をして、その間、例えば駐車場で運用しておくとか、あるいは空き家を、貸家にして運用しておくということが考えられる。徐々に周りをまとめていって、それを解消するというのも1つあるかなと思っています。

それから、最近、二地域居住の促進ということで、別荘ほど大きなものではなくて、例えば先ほどの南伊勢町ですと、多分空き家バンクがかなり頑張っています、それを見ますと50万円とか100万円の空き家の成約事例があります。購入者の利用目的を聞くと、日帰りの利用や、休みの日に行って釣りをしたいというようなことで、そういうニーズは、1,000万円、2,000万円の物件だと厳しいですが、100万円とか、

そういう物件であれば十分可能性があると思っています。二地域に居住することによって、当然空き家の管理がきちんとできますし、あとは多少なりともその地域で消費をするという事で、地域にとってもよいのではないかと考えています。

それから先ほども出ましたけれども、低価格不動産についてです。これが非常に頭の痛い問題でして、できれば個人間の取引ができるようなプラットフォームをつくったらどうかと考えております。これはある意味宅地建物取引業者の仕事を奪うことになるかもしれませんが、例えば200万円以下とか、低額物件に限定をして、個人間のプラットフォームをつくるということもひとつでしょう。あとは仲介手数料については、先ほども出ました媒介報酬の上限の改正が考えられます。例えば去年の解決事例で、東京都下ですけれども、再建築不可という物件がありました。土地が100平米ぐらいで、10年以上隣地の人とずっともめていまして、それで当センターのほうに相談が来たという事例でした。東村山市のほうから紹介されてきたということで、当センターの担当員が何回も何回も通って、お互いに話をして、最終的には隣人が買うのが一番よいよということで、半年以上かけて100万円を取引をしています。協力会社は、我々の活動に共鳴をして入ってくれていますので、これを一生懸命やってくれて、そのときに売り主、買い主、それぞれから5万円、合計10万円の手数料をいただいたということで、当然その労力とか、様々なことを含めると、全然合わないということでした。この辺はできれば、数字をどこで線引きするかは難しいことですが、例えば1,000万円以下の取引に関しては3%プラス6万円を上限とするのではなく、例えば30万円とか50万円、ある程度上限を上げてあげるといったような宅地建物取引業法の改正も、ぜひご検討いただければと思います。

それから宅地供給を減らすということがどうしても必要になってくると思います。宅地の非宅地化ということで、先ほどもお話ししました隣地の購入促進、それから賃貸借の促進、それから行政による不動産寄附の受け付けが必要です。行政の方としては寄附を受け付けて、その後活用だとか、管理だとか、ハードルは非常に高く、なかなか難しいことがあるかと思っています。こういったことが出てくるのかなと思っています。

それともう一つ、宅地の供給抑制ということで、こちらに関しましては1996年ですか、東京都心部の建築規制が緩和されたということで、容積率の緩和によって超高層マンションができました。都心部のほうに超高層マンションができて、それが地方都市へ波及してということで、それと関連するかどうかはわかりませんが、2000年にたしか宅地開発等の規制緩和ができたというのがあって、各行政で規制緩和ができるということにな

って、2006年ですかね、そのころから、例えば先ほどの件でいいますと、鶴ヶ島、坂戸、それから日高市、川越市等が先んじて、市街化調整区域でも道路の幅員、下水の排水処理に関する一定の条件を満たすと宅地開発が可能であるという規制緩和がなされました。

そのときにどうなったかといいますと、市街地は当然かなり安くなりました。そのかわり200平米以上とか、300平米以上とかいう規制はありましたけれども。それでも調整区域にもすごい数の宅地供給ができたということで、どんどん市内の小さな30坪の物件から郊外のほうに移ったりしました。郊外といっても、例えば坂戸市ですと、駅から出て10分行ったら調整区域に入るので。ですから、そういったことで調整区域がかなり安くなったということで、どんどん外に宅地が供給されて、この辺は人口を呼び戻すということで、それぞれがやったのではじゃないかと思います。これはあまりにも影響が大きくて、それぞれ2、3年でやめて、今新しい開発ができなくなっていますけれども、ただ川越あたりはまだ相当数供給が残っているものがありまして、そういったことで1つ問題になっているかと思います。ですから、そういったことで、都市計画の中でメリハリをつけるということは非常に大事なことかなと思っています。

例えば、国道とか県道沿いに沢山倉庫だとか、様々なものができます。昨日も飯能市の市役所の方とお話をする機会がありました。市街化区域と市街化調整区域で開発がかなり規制が緩和されたことで、どうしても外に出ていってしまうということですので、今後は人口が減っていくということを考えると、その辺のメリハリはきちんと、つける必要があるのかなと思っています。

空き家の所有者の方や空き地の所有者の方というのは、先ほど話したように様々な事情があって、なかなか踏み込めないということがあります。ですからそれについては、我々も大体、月に今100本ぐらい相談があります。全国から相談案件がありまして、皆さんどうしても、例えば60代、70代の方が相続を受けるということですので、その方が新たに自分で投資をして空き家を何とか賃貸に回すということは非常に難しいということだったり、いずれにしても相談が30分、40分におよび電話の対応が大変ですけれども、少ない人数で何とか頑張っています。

ただ、空き家の所有者の方は、自分が空き家を持っているという意識が非常に少なく、空き家ではなくて、実家という感覚なのです。ですから、我々の感覚とその本人の意識が非常に乖離しているというのが1つ問題としてあります。あと空き家がどういう迷惑をかけているかというのは、あまり認識もしていらないということで、今後、空き家

の所有者の方たちに対するPRというか、周知の方法が非常に大事なのかなと思っています。

以上です。ありがとうございました。

【中田部会長】 上田様、どうもありがとうございました。大変有益なお話を承りました。

それでは、ただいまのお話も踏まえまして、意見交換を行いたいと思います。母袋様、上田様、あるいは不動産業課に対するご質問も含めまして、空き家対策を進めていくに当たりまして、課題や取り組みの方向性について、皆様のご意見ございましたらよろしくお願いたします。

それでは齊藤委員、それから小林委員、それから唯根委員の順番でお願いいたします。

【齊藤委員】 大変有意義なお話をありがとうございました。お二方のお話を聞いていて、やはり行政がしっかり都市計画とか、まちづくりの方針をつくって、その中でできるだけ民間ベースで流通していくことが重要だと感じました。言いかえますと行政の負担を少なく、補助金をかけず回っていくような社会の制度がどういうふうに構築できるのかなと思っております、そういう意味で上田市長に質問があります。まず1点目なのですが、空き地・空き家の対応について、様々な事例がありました、市の中でどういう対応、体制をとって取り組まれたのでしょうか。空き家対策というのはなかなか市でポジションがないので、いろいろな部署がご担当されると思います。お話を聞いていますと、都市計画とか雇用の問題とか、それから商業など、いろいろな部署と連携する中で、それが連携するからうまく実現していくということがあると思います。どういう部署、体制で取り組まれたのか。ケース・バイ・ケースであるのかというところも含めて、教えていただけたらと思います。

2点目は資料2の22ページの事例についてです。空き家をうまく活用していくのは、マネジメントの主体がすごく重要だと思うのですが、例えば22ページの事例は、誰が所有している物件を誰がマネジメントされているのでしょうか。まちなかキャンパスうえだが紹介されていますが、そこら辺がわからなくて質問致します。所有者とうまく話して利用をどう促進していくかというのは、誰かマネジメント主体になるかということがすごくキーになると思うのですが、ここではどのような方がマネジメントをされていたのかということをお教えいただきたいと思っております。

3点目、空き家バンクのご紹介が、国からもございました。全国に広がっていると思う

のですけれども、行政がかかわる空き家バンクについては、一般の国民の方からしたら、行政のホームページに入って行ってクリックする住宅は全部安全な気がすると思います。そこで、行政がかかわられるときに登録される物件に何か条件はつけられていますか。例えば耐震性をクリアできているとか、違法建築物ではないとか、何か条件があるのでしょうかということでございます。

以上3点でございます。

【母袋市長】 わかりました。齊藤委員の質問に回答いたします。どうも専門用語が飛び交いましてすみません。少しH a n a L a b. UNNOのことについて一言追加したいと思います。上田市はマンパワー的な支援だけ行っていると申し上げましたけれども、この場ではママさんたちのスキルを上達させる教育をしながら、例えば在宅でパソコンだとか、そういうものを使って仕事ができる、そういう教育をしてくださっているのです、我々からは小口ではございますけれども、統計的なものとか、そういうものに関する仕事を委託しています。

今のお話でございますが、空き家対策も、自治会からは4、5年前から、近くに空き家が大分増えてきたという問題提起がありましたけれども、私自身は私的物件に対してどうやって対応できるのかということで、実は真剣に検討をしていませんでした。そういう中で国の動きもあり、法律ができ、さらに社会のほうも空き家・空き地に対する関心が高まってきた中で、これはやはり上田市としても取り組もうということで、最近始めたところでございます。担当課は1つの課というよりシティプロモーション室というのを、「真田丸」があっただけにつくったのです。その中で3つの事業を行っていますけれども、そのうちの1つにこの移住・定住政策の中での空き家対策を位置づけて始めたということもございました。新年度からは、さらに移住・定住も大きな課題になってきたり、実績が上がってきたものですから、課に昇格をさせてきちんとした体制を組もうということで、これから取り組んでいきたいと思っております。

それから2つ目のまちなかキャンパスのマネジメントということでございましたが、これは市が設置して民間の空き店舗を借り上げたということでございます。そしてその所有者も大分安く、そういう心で提供してくださったので我々が借り上げられたということで。あとそのマネジメントですが、長野大学に中心になっていただきまして、それで他の3大学との連携、そして社会人との連携、そういったものを図ってもらうということで、マネジメント主体をそこに置いております。

最後の空き家バンクの登録物件に条件があるかということでございます。市と宅地建物取引業協会が現地確認をまずさせていただくということに加えて、そして物件の程度、内容、修繕の必要性、あるいはインフラ接続の有無、所有権の状況、そういったものを確認させていただく中で、厳格にどこまで線引きしているかわかりませんが、登録できないの判断を、やはり宅地建物取引業協会がしているというところがみそかなと思っております。

【齊藤委員】 ありがとうございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。

それでは小林委員。

【小林委員】 全宅連、小林と申します。少しわからないところがありましたので、ご質問させていただきます。

まず上田市長に、社会動態数で少し棒グラフは上がってきておりますが、この流入された方々の年代層というのがわかったら教えていただきたいのが1つです。また、一番気になるところですが、宅地建物取引業者の報酬額の問題です。私どもは連合会なものですから、特に地方から報酬額の問題については、10年以上前から様々な要望が上がっております。これについて、地元の宅地建物取引業協会と報酬についての話し合いなどされているのかどうか、その辺の実態をお聞かせいただければお願いしたいと思います。

それから空家・空地管理サービスの上田様に質問です。空き家管理のときに、例えば介護施設などに入居されてしまっていて、家財とかがある場合には、その辺の管理についてどのようなお遣いをされているのか、それを1つお聞きしたいと思います。

以上です。

【母袋市長】 それでは、私には2つ質問がございました。社会動態の中での年代層なのですが、実は市民課で転入・転出について様々登録、事務手続がされますけれども、今まではアンケートもしていない状況で、中身がわからないというのが現実でございます。年代層だけではなく、なぜ上田にお越しいただいたのかという、私権的なところにプライベートに立ち入ってしまいますが、答えていただく方にはアンケートで答えていただきたいということで、これから進めていく予定にしておりますので、ご理解ください。

それから報酬についても、低価額物件の報酬というのは常にやはり課題になっているということでございます。詳しいことはわかりませんが、成約に結びつけばそれなりに我慢してもらっているというのが現状ですね。それから成約に結びつかない場合は、報酬の中

から5,000円拠出してもらおうとか、かなり業者として泣いていただいている部分が多いような現状がございます。

【上田事務局長】 介護施設等に入居者がいて、家財がそのまま置いてあるという状況、これは現実にあります。実はこのサービスを始めるに当たって、我々が丁度NPOの申請をしているときに、所沢市役所の職員と一緒に国土交通省の当時の担当者の方と打ち合わせをする機会がありました。そのときに、その担当の方が非常に管理サービスのトラブルが多いと言っていました。例えば兄弟が何人かいるのに1人から鍵を預かって管理しているということがあります。違う人が現場に行ったら、その管理している会社がいるということで、私は頼んだ覚えがないということでトラブルになったりとか、そういうがあるのでということの話をお聞きしました。実はこれを我々はマニュアルをかなりつくってまして、その管理を受託するに当たって、所有者、全員の同意がないと受けません。それと受けるときに必ず物件の内覧をします。物件の内覧をして、全部写真を撮ります。そして、リストをつくって、その上で管理を受けるということで、基本的に、たんすだとか、そういうものは置いてあってもよいのだけれども、例えば貴重品、あるいは当然お金などは全部出していただいて、我々はそれを全部写真を撮って、保管しておいて管理をするということをさせてもらっています。

【小林委員】 ありがとうございます。

【中田部会長】 ありがとうございます。

それでは唯根委員。

【唯根委員】 ありがとうございます。日本消費者協会の唯根と申します。国土交通省と、それから今日お越しいただいた上田市長に、ご質問と少し意見を言わせていただきたいと思います。

空き家対策については、消費者にまだ情報が一番流れていないということで、資料を拝見したところなのです。消費者庁が消費者安全法を平成26年に改正して消費者安全確保地域協議会というのを全国の自治体でつくっていただいて、消費者が安全で安心して暮らせる地域を目指していく施策を行っています。たまたま昨日、長野でこの地方消費者行政フォーラムというのがありました。私、ちょうど参加させていただきまして、上田市の方々も参加されていて、先ほどの事例の紹介も聞いたのです。「場の提供」という形で、空き家を有効に使わせていただいた事例として取り上げられたのですが、今、この消費者安全確保地域協議会の中で、高齢者の見守りネットワークというのが全国的に広がっています。

空き家対策については、資料1-2の1ページ所有者情報の活用のところで、まず、高齢者がどういう家に住んでいるか、それからそれを将来どうしようかというところも考えるところから入っていかねばいけない問題だと思うのです。今元気な高齢者、介護が必要な高齢者の見守りだけではなくて、元気なうちから「終活」という言葉も流行ってきているように、いろいろ取り組もうという高齢者の方たちが市民運動で動き出しています。それで、「場の提供」のような形で、空き家対策の部分を支援していただくところからも入っていけると思いますし、昨日のフォーラムでも沢山意見が出たのは、やはり福祉協議会や高齢者の方々の今の状況を把握するところから入っていただくというのが重要だと思ひまして、国土交通省の方々に、資料1-2の4ページで地域関係者の連携による流通、利活用の促進の提案もしていただいているので、ここでも不動産団体等を支援されている、したいというように記載してあるのですが、これに加えて市民団体や行政機関にそういう支援をするように促していくことにも、使えるようにしていただきたいですし、不動産業団体にもこういうものを利用して、逆に消費者との接点をつくっていただく機会にさせていただけるのではないかと、強く思いました。

それで、この後のクラウドファンディングや何かの提案もいただいているのですが、消費者が一番心配するのは個人情報の扱いと、それからこういう投資に関してのリスクです。これについての不安が非常に大きいので、どこの誰が行うという主体や、行政の支援や応援の上で行なう条件などを事前に公表し、「健全なものである」、「安心できるものである」ということをまず情報提供していただく手だてとしても、この地域協議会を参画させていただきたいです。ぜひ、国土交通省の補助金というのでしょうか、予算をつけていただくのであれば、消費者庁とも共同してほしいです。消費者庁も地方消費者行政活性化に30億円予算要求していると伺っています。それが地方自治体によって利用されていないのが課題だと思います。

そこで、失礼ですが上田市長に伺いたいのですけれども、この消費者庁の推進する消費者安全確保地域協議会についてはご存じでしょうか。最後の質問で申しわけないのですが、伺っておきたいところです。先ほどご紹介の取り組みをなさっていらっしゃる自治体で、果たしてこういう消費者行政についてのご関心も持っていただけているのかを確認させていただいて、今後の連携を、ぜひ図っていただきたいと願っております。

以上です。

【中田部会長】 では、不動産業課のほうから、まずお願いします。

【中田不動産課長】 今、唯根委員からいただきました話、全くそのとおりでございます。地域の協議会だけではなくて、役所間の連携については、「見守り」の取組を実施している厚生労働省や消費者庁とも連携してまいります。霞が関の垣根をとりながらということで、最近はずいぶん様々な点について接触して話をしているのですけれども、特に今の唯根委員のお話でありました消費者安全のための地域の協議会、それから厚生関係でいいますと居住支援協議会、様々な協議会で「見守り」、その他のサービスを含めた形で地域の各団体、福祉団体、あるいは宅地建物取引業会、自治体まで連携が進んでいるところでございます。それを横に広げながら、ネットワークを張って様々な情報が回り、人とのがきちんとめぐり合うように、推し進めたいと思っております。

本日ご紹介いたしました予算については、不動産課の予算でございましたので、どちらかというと宅地建物取引業界を意識した説明になっておりますが、その辺は唯根委員のご指摘を踏まえまして、きちんと連携をとりながら、横に広がるように進めてまいりたいと思っております。

以上でございます。

【母袋市長】 まさに今お話あった消費者にとっての安全とか安心が重要であり、これはよく消費者庁というと、我々すぐイメージするのは、消費財なり、あるいは機器です。電気機器など、そういったものの安全性というものがあるのですが、不動産においてのこのようなものというのはまさに新しいものなのだなど、このように思っておりますが、今お話のあった安全確保に係る地域協議会については、すみません。存じ上げておりませんので、勉強させていただきたいと思っております。

【中田部会長】 どうもありがとうございました。

それでは井出委員。

【井出委員】 大きく3点あります。まず第1点としては、この不動産部会で何を話し合っていくのかという方向性に関してです。本日の資料と、いろいろお話をお伺いしますと、資料1-2の1ページのところで、様々な切り口と様々なやり方、いろいろな方が参加されていると思うのですが、私から今日拝見すると、この部会ではDのマッチング・仲介機能あたりを想定されているのかなというように感じています。情報とかマッチング機能を高める手段のツールとして、先ほどご回答されましたような宅地建物取引業法を中心に、施策を組み立てていって、横縦の連携を深めていくというスタンスが、この不動産部会の方向性ではないかなと思ったのですけれども、それでよいのでしょうかということの

質問が1番目です。

2番目として、空家対策特別措置法の関係なのですが、空家対策特別措置法、本日のお二方の事例のご発表では、空家対策特別措置法との関係があまりよくわかりません。空家対策特別措置法ができて非常に区市町村ごとに様々に努力されていると思うのですが、それがどの程度進んでいて、どのような課題があって、空家対策特別措置法として直さなくてはいけないところ、あるいは追加しなくてはいけないところはどうなのかという検討が必要と思うのですが、それについての話し合いはどこで行われるのでしょうかというのが2点目です。

3点目は細かいことなのですが、先ほど空家・空地管理センターの発表で、東京都のモデル事業などもご紹介いただいて、上田市の空き家バンクのところでもあったのですが、空き家関係のこういったものというのは、区市町村単位で行われます。上田市の空き家バンクでは、非常に様々な方々の公平性ということをわざわざ書いていらして、非常に分担もきちんとされていると思います。逆に区市町村をまたいだ空家・空地管理センターのような、全国をまたぐような横断的なプレーヤーとの役割の分担等はどうなるのかということをお聞かせください。さらに言うと、例えば所有者は空き家バンクに登録したら、ほかは相談してはいけないとか、そういうふうな縛りはないと思うのですが、そうしたときに、空き家バンクで相談していたけれども別のところからお話があったら、「そちらにお願いして売ってしまいました」というような事例、あるいはメンバーになっている宅地建物取引業者が、他業者・団体と連携する場合、極端な話、利益相反のようなことがよくわからないのです。民間同士の関係だったり、民と公の役割というようなところが少し気になるところです。

以上です。

【中田部会長】 3点ご質問いただきましたが、特に第1点は国土交通省に対するご質問だと思いますので、全体についてご回答いただきまして、あとお二方から関連するご発言を頂戴したいと思います。

【中田不動産課長】 国土交通省からでございます。空き家対策は、住宅局、土地・建設産業局、様々な部局にまたがるので、今井出委員ご質問いただきましたので整理させていただければと思います。

本不動産部会は、私ども不動産課で担当させていただいておりますけれども、住宅局もあわせて検討してまいります。特に空き家に関しては両局、あるいはほかの局にもまた

がることはあるかと思えます。井出委員がおっしゃったように、不動産業は宅地建物取引業法という世界から見ますと、資料1-2のマッチング・仲介機能などというところが中心になってくるのですけれども、この1枚紙をつくる時も住宅局と大分相談したのですが、空き家対策について何が特効薬かというのはなかなか難しいところがございます、私どもも様々悩みながら、ここはこうしたほうがよいのか、どうしたほうがよいのかというので、様々な施策を考えながらやっているところでございます。先生方の大きな目で、もっとこうしたほうがよいのではないかというところを、マッチング・仲介機能以外のところも含めまして、ご意見賜ればと思っております。

2点目、井出委員からご指摘がありました、今空家特別措置法をやっている中での問題点の洗い出しについてです。これについては主には、住宅局のほうで、今、市区町村のほうにアンケートのような形式で、施行されて100近く計画をつくっていただいている。この過程の中で、どういう形で自治体は思われているのかというのを私ども今並行して整理中でございますので、それを踏まえながら、また場面場面でご相談、ご意見賜りますように努めてまいりたいと思えます。

以上でございます。

【中田部会長】 それではお二方からお願いします。

【母袋市長】 では最初に私からですかね。お隣におられる上田さん、姓が上田さんで大変親近感を覚えております、先ほどから。うれしく思っておりますが、お聞きしていて、これから上田市としても、今はまだ始まったばかりで市内のそういう物件しか対象にしていまけんけれども、今後やはり情報というのは飛んでいますので、そういったもので様々な使い方があるのかなということを感じましたので、もしかしたらこういったセンターとの連携というのも発展的にあり得るかもしれない。けれども、上田市として全国からの情報というのはとても難しいだろうなど、このように思っていますので、NPOの役割は大きいかなと感じました。

それからあと、登録してからの話というのもございました。これは地権者にしろ、宅地建物取引業者にしろ、1つはやはりモラルというのが重要です。モラルの問題で、商売上ですから様々なケースが出てくると思えますので、そのところは紳士的に宅地建物取引業協会とのやりとりもしながら、あるいは所有者の登録の際も様々な、そういうモラル低下がないような話を申し上げながら、システム運用に努力していかなくてはならないと、思っております。

【中田部会長】 ありがとうございます。上田様。

【上田事務局長】 はい。空家特別措置法に関しては、これができたということで、先ほどちょっとお話ししました所有者の方に対する喚起というか、その1つのきっかけにはなっているのかなと思っています。

あとは我々が連絡をとり合っている自治体の方についてです。これに関しては、空家特別措置法の中身そのものを国土交通省のほうでは基準をつくるとなっています。各自治体のほうで調査、これをきちんとしなさい、管理をしなさいということになっているものですから、正直なところ、自治体のほうは完全に負担が重いということと、何をどうしてよいかよくわからないということで、基本的に、語弊はあるかもしれませんが、余計な仕事が増えたというのが現場サイドでは非常に大きいです。我々は各自治体の、例えば市長、町長の方からもお声がかかって、来てくれということでお邪魔していろいろ話をした上で、現場の課長さんと、あとは打ち合わせをしてくださと言われてきたときに、現場サイドはなかなか、そのうち検討するみたいな話が結構あって、なかなか動きが鈍いというのが現状です。特に危険な空き家を解体除去するものの基準がなかなか、現場の人間からすると、もう少しきちんと決めてほしいという意見が我々の耳には非常に入っているのが現状です。

それから、あとは空き家バンクとNPO、宅地建物取引業協会とのすみ分けの話ですけれども、我々の場合はNPO空家・空地管理センターが全国からの相談を受付して、先ほど少し話したように北海道から兵庫県まで、協力店ということで不動産業者と業務提携をしています。もともと行政の依頼からスタートしていますので、我々独自に、さっき言ったノウハウというか、管理を受託するためのマニュアルをきちんとつくったり、これは全部全国同じ条件で、例えば隣の町では管理を受託したのに、こちらではやらないとなると少しおかしいということで、そういうのを全部きちんとしています。また、協力業者と提携するときにある基準を設けていまして、やりたいというところを全部受けているわけではないです。事業計画や、その会社の決算など、様々なものを出していただいて、今までも何件か、お断りさせていただいたりしています。そういったことで、モラルというものをきちんと確保しようということが1つです。あとは空き家バンクでは、実際に動くのは不動産業者、協力店です。地方ですと、先ほどみたいに取引価額が、何十万円、あるいはただでもよいから引き取ってくれというのがあります。これは仕事にならないということですが、いろいろ調べてみますと、例えば先ほどの南伊勢町なのですけれども、空き家バンクの取組を結構しっかり頑張っていまして、そういう難しい物件や、低価格物件の成約数

は空き家バンクが圧倒的に多いです。問い合わせもかなり来ていますし、そういった意味では、空き家バンクと我々が連携をしていくというのは非常に大切かなと思っています。昨日調査報告書を郵送しましたという話をしましたけれども、地元の宅地建物取引業者にも何社か聞きましたが、とてもではないけれども扱えないということで、みんなただでも要らないということも言われました。ただ、空き家バンクですときちんと50万円などでも成約、事例があったのです。不動産業者ではなくて、空き家バンクのほうに登録されたらどうですかという話はさせていただきました。そうすれば、少なくとも持ち出しなしで、費用が多分ゼロでもいけるかもしれませんという話は差し上げました。その辺のすみ分けというのはお互いに必要なのかなと思っています。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。熊谷委員と森川委員お願いします。時間がそろそろ迫っておりますので、少し手短かにお願いいたします。

【熊谷委員】 ありがとうございます。熊谷でございます。手短かに2点だけ教えていただければと思います。

1点目が、上田事務局長に教えていただければと思うのですが、資料3の6ページで最終的に活用できない不動産は少ないのだとご説明がありました。思っている条件で活用できない不動産が多いのだということなのですから、なかなか条件面を含めて、そういうこともうまくマッチングしないのだというのがあるのだと思うのですが、例えば上田事務局長の感想的なもので構わないのですけれども、こういうことに積極的に関与してくれるような仲介業者の方、ないしは宅地建物取引業者の方が増えてきたというようなことになった場合には、ここの活用の仕方のアイデア出しも含めてなのですが、進むことになるのかどうか、そういう感触をお持ちなのかどうかというのがご質問の1点目になります。

それから2点目なのですが、こちら今度は上田市長に教えていただきたい点です。私昨年夏、真田ドラマ館のところに行きました。中心市街地を歩いたのでカウントされているかもしれません。移住や住みかえの取り組みというのは、それぞれの地方公共団体でされていることで、非常におもしろい取り組みだと思っておりますが、これについては最終的には人口が減っていく中ではゼロサムの世界といたしますか、要は日本国内での競争の話で、全体として需要が増えるという話ではないかと思うのです。需要が増えるというほうの取り組みとしては、例えば業を創るほうの創業支援の問題とか、それから観光需要をどう取

り込むかということが重要になってきます。要するに観光で来た人に、空き家を、例えば民泊に利用するといったようなことも含めてですけれども、様々な形で空き家を、提供していくということを考えることというのは非常に重要だと思うのです。そういった需要を増やすという方面に、例えば創業支援、観光支援といったようなもののところに、宅地建物取引業者の方というのは入っているのかどうかということに、単純に興味があります。私はそこに参加したほうがよいのではないかなと思っているのですけれども、上田市のほうで何かそのような取り組みをされている例があったら教えていただければと思います。

以上です。

【中田部会長】 時間の関係がございますので、ここで森川委員からもご質問を出していただけますでしょうか。

【森川委員】 空家・空地管理センターの上田事務局長に1つご質問と、あと意見がございます。なかなか物件価格が低く、手間暇かかるものについてはやはりNPOの活動というのは重要だと思いますし、極めて現実的な活動をされていると思うのですが、どういう基盤でNPO活動が成り立っているのか。空き家の所有者からの管理費だけでは厳しいと思います。どういうことで成り立っているのか。あとさらに何か支援が必要であれば、どういうものがあるのかということがご質問の1つです。

あと意見としましては、やはり人口が減り、世帯数も減っていく中で、根本的な解決の1つとして需要を増やすということがあげられます。これもご提案いただいているところですが、そうした中で、例えば2地域居住は住宅ローン減税の2項目には、現在は適用になっていないというような制約もございますので、そうした検討もお願いできればと思います。

以上です。

【中田部会長】 ありがとうございます。

それでは、まず上田事務局長、お二方からのご質問にお答え願いますでしょうか。その後、母袋市長、お願いいたします。

【上田事務局長】 まず低利用の宅地建物取引業者の件です。こちらのほうは、先ほどお話ししましたように全国でいろいろな活用事例、相談事例がありますのでそういった解決事例を協力業者で共有していくということで、その都度その都度情報を交換したり、あるいは全国の集まりのときにそれをまたやったりということで、解決事例を共有していくということで広がっていくのかなと思っています。

それからどうしても費用の問題が出てきます。あとはNPOの運営基盤というようなことも出てくるという先ほどのご質問ですけれども、これに関しては、我々NPOのほうは初期の相談については、これは電話相談の受付のみです。先ほどの300数市区町村の中であれば、協力業者のほうへ連絡をして、そこで調査はしてもらおうということです。その上で、扱い可能かどうかということを確認しています。残念ながら今対応ができないものですから、対応外のエリアについてはお断りをして、空き家バンク等をご紹介しているという状況です。したがってに調査費用は、我々が負担しているというよりも、協力業者が負担してやっております。また、運営基盤については、例えばセミナーも、おかげさまで様々なところからあります。また、東京都の認定も受託しましたし、空き家・空き地に関するコンサルティング業務も行っております。こちらのほうも何カ所かから受託をしております。さらに加盟店の、管理の端末、ノウハウを全部開発してしまっていて、そういった端末の使用料もいただいていますので、そういったもので運営をしていくということで現状やっております。

以上です。

【中田部会長】 お二方の委員、よろしゅうございますでしょうか。では熊谷委員。

【熊谷委員】 協力業者の方の間でいろいろな情報を増やしつつということなのですけれども、協力業者の絶対数が増えることというのは、このプロジェクトにとって意味があることなのか、ないのかという、そういうようなご感想をいただければと思ったのですけれども。

【上田事務局長】 もっともっと協力業者が増えていってくれれば、おそらく全国で対応できるようになると思いますので、一番ありがたいことです。

【中田部会長】 それでは母袋様、お願いいたします。

【母袋市長】 需要増、仕事をつくったり、交流人口を増やしたり、創業、起業、これは大きな、今全国的なテーマの地方創生です。どこも頑張っているのだと思います。あと、フルーツになるのかどうかというのは、様々な時代背景とか、歴史もあったり、自然的なものもあったりするので、いろいろなことがミックスされているわけです。そういう中で、私どもは宅地建物取引業界をもっといろいろな場で、起用していこうと考えています。今までは都計審(都市計画審議会)とか、そういう場でしかメンバーとして組み入れてなかったというか、起用していなかったと思います。したがって、今お話のあったように広くその情報を知ってもらう、それに仕事がかかわってくるという視点においては、今のお話の

ように宅地建物取引業界のメンバーにもいろいろな場に加わってもらおうということを今日の発見として、また認識させていただきたいと思います。

先ほども社会動態の中で年代層という話がありましたけれども、上田事務局長もお話がありました。最近の傾向は、結構2地域居住というのが増えているということを業者から聞いておりました。上田市でも新年会である業者から、昨年だけでも6件、2地域居住の方をうちで受けさせていただきましたとお礼を言われたのです。私にお礼を言われても何かピンと来ないのですが、ありがたいことです。「その方は要するに60歳を超えたリタイア組？」と聞いたら、いや、そういう方もいるけれども、結構若い夫婦、子供がいるいなくにかかわらず2地域居住をするということです。子供がいる場合は子育てをしながら、週末、田舎に行って自然に触れて、伸び伸びとするのが目的のようです。子供いない場合はそれなりに可処分所得があるわけですから、ぜいたくができるということで2地域居住も増えているという話もお聞きしました。

いずれにしろ情報は広く、様々な場で共有していくことが大事だと、このように思っております。

【中田部会長】 ありがとうございます。もう時間が来てしまっているのですけれども、どうしてもということであればお一方ぐらいはと思いますが。

それでは小林委員のご質問で、最後にさせていただきます。

【小林委員】 セーフティネットのこともよいですか。

【中田部会長】 セーフティネットのことは、よろしいですか。

【中田不動産課長】 はい、大丈夫です。

【小林委員】 資料1-2の最後のページなのですが、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度というのがあるのですが、実はセーフティネットの委員会もこの同時間になってしまったので、そちらに出られなかったものですから一言。住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅がどういうものなのか、少しお聞きしたいと思ったのです。担当が違うのですかね。これは逆に、オールマイティの賃貸住宅というのは、賃貸には貸し主がいるわけですから、なかなかあり得ないのかなと思います。貸し主によっては、こういう人は嫌だよとか、いくら私どもが口説いても了解していただけないことがあります。空き家対策の一環として、例えば高齢者世帯に限定したとか、あるいは子育て世帯に限定した住宅というのもあってよいのではないかと思うのです。だからこういうように書かれてしまうと、全ての人を全部受け入れていかななくてはいけないのかなというような気がした

のですけれども、おわかりにならなかったらまたどこかをお願いします。

【中田不動産課長】 また別途ご説明いたしますが、セーフティーネットについては全て空き家のためというよりかは、今ある賃貸住宅を有効活用させていただきながら、定期的に高齢者の方や低所得者の方は、入居拒否に遭う場合もあるので、そういう方々の入居をきちんとしていただくかわりに、行政的にも様々な支援をするという、そういう全体の枠組みをつくった制度を、ご提案しているところです。それは小林委員がおっしゃるようにこの不動産部会と同じ時間の会議でやっているのですけれども、また後ほど、この審議はきちんとご説明申し上げたいと存じます。

【小林委員】 お願いします。

【中田部会長】 まだご意見、ご質問おありかと存じますけれども、時間がそろそろ迫っております。今日は上田市の母袋市長、NPO法人空家・空地管理センターの上田事務局長から非常に貴重なお話を伺いまして、大変有意義でございました。改めてお礼申し上げます。ありがとうございました。

それでは、このあたりで本日の審議は終了とさせていただきます。

事務局から連絡事項がありましたら、よろしくをお願いします。

【中田不動産課長】 はい、ありがとうございました。

次回の不動産部会でございますが、引き続き本日のテーマであります空き家等への対応についてご審議いただく予定でございます。詳細につきましては委員の皆様にご連絡をさせていただきます。本日お配りいたしました資料につきましては、大部分厚目になりますので、席に置いていただきますれば、後ほど事務局より送付をさせていただきます。

本日は長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。

— 了 —