

【議事概要】第1回空き地等の新たな活用に関する検討会

- 不動産を活用する上で、情報及びマッチングが重要。マッチングも全国レベルの情報を求められているので、そういうツールが必要。
- 価格の低い不動産取引の場合、現行規定だと仲介手数料は低額となるにも係わらず非常に手間暇がかかる。手数料がある一定額以下となる取引に関してはこうした状況を考慮していくことが必要。あるいは、全国ではなく特定の地域で対応するといったことなどを考えていかないと民間のモチベーションにつながっていかない。
- 安心な取引と効率的な取引ができるような行政と民間の新たな連携の形が求められている。
- 空き家空き地問題というのは人口や世帯減少との関係もあり、単純に空き地を埋めるような活用を考えるのではなく、雇用の問題や町の都市計画との関係の中でしっかりと考えていく必要がある。
- 当然我々の仕事としても、雇用の場を確保するというのが今の地方創生の最たるもの。とりわけ、若い世代にいかにもその地域に住んでもらうのかということが、将来の都市間の差になるのではないか。地方だと若い世代が戸建て住宅を持てるということが大きな意味合いを持ってくるのではないか。
- リースという形態はまさに暫定利用にあたると思う。最近よく聞くのは実験的に事業をやってみて、だめだったらすぐに引っ込める。大きなコストなしにトライできる。その中で、成功事例があればどんどん発展させるというようなことがありえるのではないか。
- 空き地の暫定利用について5年、10年という単位で考えてもいいのではないか。
- 例えば空き地の面積が減ったら、政策としてそれでいいのかというのが一つあって、どういった評価基準でこの施策を評価していかなければならないのかを考えていく必要があるのではないか。
- 需要の取り合いみたいな形になっていると、玉突き状態となり、結局どこかに空き地ができてしまう。二地域居住など需要を増やしていく形で空き地の活用について何か考えていく必要があるのではないか。
- 何らかの観点や理念を設定しないと、成功、不成功、あるいは成功の度合いが決まらない。
- どういう観点から、何をしてもらおう政策なのかをはっきりさせないと、地方のそれぞれの組織において、どの部局が担うのかも決まらないため、政策が実効的に展開しないのではないか。
- 農地の場合には、農地とはこういうものだというのは決まっているので、これが耕作されていないと耕作放棄地であると判断できる。耕作放棄地の統計は、宅地に関する空き地の統計に比べて相対的に出しやすく検証も可能。宅地に関する空き地であることの

- 固有の難しさがあるのではないか。
- 上田市で空き家バンクの情報が流通していない原因はあるのか。
 - バンク開始から一年余のため情報が浸透していないことが一番の原因ではないか。また、他人に貸すと自分が必要としたときに取り戻せない等の心配が頭にあって判断ができかねている方が多いのではないか。
 - こういった問題を解消するためにも、行政がしっかりと成功事例を示していけば、こうした仕組みに気づいてくれるのではないかという期待感を持っている。
 - 全国空き家活用とか空き地活用の部分について取り組んでいるが、寄附の話がよくある。地方自治体が寄附を受けるといのはかなり覚悟がいるし、実際受けられない状況もある。
 - 空き家や空き地の持ち主は、地域に対する土地の愛着を持っている。今後、こういった部分の実態の把握や国としてできることを考えていく必要があるのではないか。
 - 空き地は今後、小規模なものが分散型で出てくるのではないかと考えており、例えば、一つの大きさが 100 坪の土地が分散で出てきた場合に、それを全体で中長期的に管理し、また、エリアマーケティングして活用する事業者が存在するのか。持ち主の立場からして、周りの目をちょっと少し気にして、売ろうにも売れないという事情があり、なかなか不動産の情報が上がってこないケースがある。それを彼らが活用、または譲りやすい状態にして、いかに事業者が活用しやすい状態にしていくのかはひとつ大切なことではないか。
 - 地権者が寄附したいと考える土地は、必ずしも地方公共団体の側にとっては喜んで受け取る土地ではないというミスマッチがある。これとどう向き合うかということは、この検討会での一つの論点である。
 - 特に地方では、土地活用に関して、所有者が使いたい、使ってほしいということも言ったとしても、採算が合わないので話が進まないということが現実が多いと思う。それは利益率が低いということが一因としてあると思う。ある程度数がまとまっていたり、規模があったりすれば、仲介も入りやすい。また、報酬を上げるというのもあるかと思う。
 - 加えて、その利益率があがらないのはなぜかというところで考えれば、費用の問題があり、いかにコストを下げるかということの中で、例えば税の緩和といったことも考え方の一つに入れたらどうか。

以上