

【議事概要】第3回空き地等の新たな活用に関する検討会

1. 藤原岳史委員提出資料についての質疑応答

- (質疑) 事業者は、地元の事業者が多いのか、それとも全国から幅広く集めているのか。また、ある程度ターゲットを決めているのか。
- (応答) 全国から幅広く集めている。地域と一緒に取組を行っていくようなクリエイティブ事業を展開していきたいという職人や若い人に対して営業をかけている。
- (質疑) NOTEの取組は、篠山市に大きな都市計画の枠組みの中で連携して取り組んでいるのか。それとも、NOTE独自で、率先して事業に取り組んでいるのか。
- (応答) NOTEは民間団体なので、基本的には事業収益を上げる必要はあるが、地域の間支援というある程度の公益性のある取り組みをしている。自治体とは除却されそうになっている空き家等の情報や制度設計等の検討について連携を行っているケースが多い。仮に自治体主導となると自治体は公な立場があるため、特定の空き家に対して事業を展開するのが難しい。空き家バンクも等しく情報を提供するということになるので、自治体では、どこから事業を展開していくかの判断は難しい。NOTEは民間団体であるため、情報を活用させてもらった上で、事業収益が上がりやすいところから事業を展開していく。そのためには民間団体の場合でも自治体との連携体制が重要である。
- (質疑) 自治体と観光振興の点で何らかの連携はしているのか。
- (応答) 自治体と一緒にまちづくり計画を作成し、その計画に準じて進めていくということもある。
- (質疑) どういったところに目を付けて篠山市を選んだのか。選定をする基準はあるのか。
- (応答) 篠山市を選んだ理由は私の出身地であったということと、代表理事が、当時篠山市の副市長であったということがきっかけ。ただし、NOTEで篠山市出身は私だけであり、基本的には篠山市以外の出身者が住民に呼びかけて一緒に取り組むようなスキームで事業を行っている。
- 選定の基準については、国土の主要な村ができたのではないかと考えられる江戸時代までに開墾されているエリアについては、暮らし、文化、祭りや食等の文化があり、これらについては再生できると考えられるため、こういった場所を選定している。大阪府の千里ニュータウンでも高齢化により、空き家が問題となっており、事業の依頼を受けたこともあるが、できて数十年のまちであり、文化が浅いことから、我々の手法での再生は難しい。観光地でなくとも江戸時代から続くまちであるという歴史があれば基本的には我々の手法で再生できると考えている。現在、全国より問い合わせ頂いているが、文化庁の取組である伝統的建造物群保存地区という古い町並みが残っている場所の外壁については、9割の補助金がでる。しかし、事業者がいないため、映

画のセットのようになり、景観は残るが人通りがないなど、活用されていない状態となるため、相談いただくことが多く、こういった場所を中心に活動しているケースが多い。

2. 全体議論

○前回の私の意見について山野目委員長よりいただいた質疑について回答したい。税の滞納において、固定資産税の滞納に係わる未納の課題に関して、上田市で特徴的な取組はあるかとの質問でしたが、上田市では差し押さえに際して、平成24年度頃までは、不動産は貴重という考えのもと、時効中断を図ることもあり、不動産差押に積極的であった。

しかし、優先抵当が入った不動産を差し押さえても、市の配当を期待できないことや、差し押さえても価値のないものが多くなったことから、差押の方針の転換を行い、平成25年度より、不動産の差押に対して慎重になった。現在は他の動産物件の差押に重点を置いている。

○国土交通省より説明して頂いたが、よくまとめていただいていると思う。藤原岳史委員のプレゼンに関連して2点話をさせていただきたい。資料5における必要性の流れとしては、個々の地権者に任せるだけでは、個人的には合理的だが社会的には合理的にはならないため、地方公共団体や国が登場するという流れはよいと思う。個々の地権者に任せたら、全てカフェになってしまい、相互に影響を与えるという点については藤原岳史委員のプレゼン内容に沿っていると感じる。個々に分割された個人のインセンティブは、個人の土地のことしか考えないが、地方公共団体は全体の相互依存関係を考えながら、地価の最適化を図る行動をとるため、調整をしたような、いろんなまちづくりができる。しかし、そんなことを行う民間の主体はないため、地方公共団体を登場させるというストーリーに資料5はなっている。しかし、なぜNOTEのような団体がこうした全体を調整するような取組を行うかという点、仲介手数料のように地価に連動した報酬体系を持っている業種では、地域の価値があがることに似た方向性のインセンティブがあるので、地域全体のことを考えるという行動も可能である。資料にもcommonsに様々なことを考えさせるとあるが、commonsも地域の価値を連帯して考えていく主体として登場しているので、commonsを登場させるということはNOTEを登場させるということと同じ行為である。そのため、commonsの主体の中にNOTEのような主体を含めているという説明であったが、きっちりとした位置づけをした方がよいと思われる。もう一点としては、このスキームだと地方公共団体にスタートを委ね過ぎではないか。個々の主体でうまくいかず、地方公共団体を登場させるという段階において、空家特別措置法の運用について腰が引けている地方公共団体は関与したがないと思われる。さらにスキーム図において、空き家部局が積極的でない場合は、このようなスキームにならないと思われる。すべての地方公共団体が地域の価値を高めるように努めるかといえばそうではない。そのため、地方公共団体に代わって、地域の価値を高めるインセンティブを持っている団体等からの申し出や働きかけを受け止めるような仕組みを考える必要があると思われる。

- 資料9に個々の地主や空き家の持ち主は不安感があるため貸し出さないと記載されているが、NOTEの事例では個々の地主の不安感について、最初からNOTEを信頼していただけなのか、どのような形で信頼関係を築いたのか教えていただきたい。
- どこも最初は懐疑的に見られるが、地域の人は空き家問題を自分たちに直結する課題として把握しているので、一つ事例ができるで一斉に依頼がある。しかし、それは公に依頼されるのではなく、こっそりと依頼があり、それが広がっていくケースが多い。そのため、最初の事例に関しては地域の中でも活用してほしいという考えを持った人がきっかけとなり、このような人に対して支援を行っている様子を地域の人に見せることで地域に広がっていく。
- 地域マネジメントを行う主体が事業リスクをとることになると思うが、本来、民間は儲かるのであれば地域マネジメントを推進する。利益が少ないのにリスクが高いことから空き家対策が進まない。そのため、自治体が少しでもリスクを下げるような方策を作るというスキームだと考えると、自治体をもっと積極的に参加し、NOTEのような団体が参加できるような施策を作る方がよいと思われる。
- 将来計画が見定めやすいものとそうでないものとを分類した上で、それぞれの方策を施策のモデルとし、この検討会の成果として提示していくことが求められていると感じるため、事務局において整理をお願いしたい。
- 概念、定義を明確にすることと併せて、資料4でも示唆されている空き地の実態把握をどのように進めていくのか議論していただきたい。農地、林地、そして空き家と違って空き地の統計をとることは難しいため、その点においても議論が必要である。
- 空き地の概念の話があったが、まちの中にスプロール状に空き地はできるため、まちづくりと連動している面があると思う。問題となる空き地は、都市計画区域内で市街地内に存在する空き地であると思われるため、空き地を全て同じ定義で捉えるのではなく、害となる空き地について対策を進めるべきである。山間部等の空き地についても同様に扱ってしまうと、対策が広域にわたり、集中的に対策ができない。NOTEの事例でもあったように、集中的に対策を行うことで、より一層効果が出てくると思われる。そのため、セグメントを行い、どの空き地を優先して対策をするのかを検討する際には、地域性を考える必要があると思われる。
- リスクが高いことや情報が整理されていないため、民間企業が参加しにくいところに、地方公共団体や国として関与していく必要があるということは同感であるが、関与していくトリガーが地方公共団体の意思に委ねられすぎている体系となっているように思われる。

地方公共団体のインセンティブは必ずしも地域の資産価値の最大化にはなっていないため、NOTEのような団体が関与していくトリガーについても重視したほうがよい。

○リスクについては難しい問題だが、将来計画が見定められており、時間的にも近接的に対応が可能な局面と、それが困難で中長期的な対応が求められる局面について、施策の考え方を分ける必要があるという示唆をして頂いたと思う。地方公共団体からの円滑な情報の共有や提供についても、民間とどのように連携するかということに係わっていく。住宅局より空き家についての情報の外部提供に関するガイドラインについて紹介していただいたが、空き地の課題に関しても同じような取組が必要と感じる。しかし、空き家については法制が整っており、その実施に係わってガイドラインを作成している。空き地についてガイドラインを整備したいと思っても、根拠となる法令が整っていないことが課題であると認識する必要があると思う。

○NOTEの発表にあった「活用のポイント」に記載されている体系をどのようなスキームとするかにつきると思う。ここに行政を登場させると、需要や供給をデータベース化して、「見える化」するということになると思うが、このような考えについて、NOTEとしてはどのように思うか。また、検討課題の中に税制の見直しに関する記載があるが、ここでは空き家を利活用すると固定資産税が高くなるので、利活用を促すためには、固定資産税を安くするべきということでのよい。

○我々としては、米国のランドバンクのような行政が「見える化」する取組については、活用できると思われる。放置していると間違いなく空き地となるのが地方の現状であるため、現段階で空き地になっているものも含めて、早い段階で活用に着手することが重要であり、それが商業価値の上昇につながる。これらがすべて空き地になってしまうと、ほかの地域との差別化が難しくなるため、「見える化」ができれば、空家を除却すべき場所と建てるべき場所についてデザインをしやすいと思われる。現状、地域や家主から相談があると、調査を進めるが、個人情報関係を教えてもらえないことや、わからないことがあるので、これらが整備されればコモンズは活用しやすいと思われる。またコモンズだけに限らず、NOTEと似たような法人や売買時の仲介役である地域の不動産業も含めて、事業を運営していくのもよいと思われる。

固定資産税については事業性がないと投資金額の回収ができない。住宅をレストラン等に改修すると雇用等の商業価値ができるため、これらに対して課税額が上昇する。提案をさせていただいたのは、これらを未来永劫減免するというのではなく、初期費用のリスクに対しての還元があれば、取組を行いやすくなると思われるということ。

○持ち主の立場からすると、先ほど持ち主からはこっそりと相談があるとのことであったが、これは、情報を「見える化」したくないということなのか。

- そういうことになる。また、この人であれば見ても良いという考えがある。「見える化」すると情報がオープンになるが、空き家バンクへの登録件数は少ないということがある。そのため、誰でも自由に閲覧できるのではなく、特定の公益法人や地方公共団体であれば閲覧してもよいなどのフィルターを設けたクローズドな環境のデータベースがあればよいと思われる。
- 税制の件について問題提起されたので、これを受け止めていく必要がある。また、NOTEの事例で古民家再生を行った際に固定資産税が上がるという指摘があったが、資産価値に着目した担税力の評価で固定資産税を課税するという資産課税の本質からいうと、荒れていた古民家をレストランに再生すると、税金があがるのは当然である。基本理論ではそれは仕方ないという部分もあると思う。少なくとも地方税法の本則の基本的な考え方を、ひっくり返すようなことをするのは難しいと思う。しかし、課題との関係においては、一つの問題提起であるため、引き続き議論する必要がある。
- 引き続き都市局の都市計画基本問題小委員会の検討と連携を続けていただければと思う。
- 最終的な落としどころを考えながら議論すべきだと思うが、その場合、行政が主体的となり、ランドバンクのようなものを作ろうということになることがあり得るが、その場合、一般的にはいいことのように捉えられるが、場合によっては行政が人員や財政を割いて取組を行うので、効果がありそうなところをメインとして取組を行い、そうでない場合は、あまり強く働きかけすぎないようにする配慮も必要ではないかと感じるが、この境界が非常に難しいと思われる。NOTEのような事例は、自治体の立場では厳しいと思われるような事例がうまくいってしまった例だと思われる。このような優良事例がどこでもできるかといえば難しい可能性がある。その見極めは自治体には難しいので、その部分についても参考となる提言が必要と考える。空き家の場合においては法制ができていますが、空き地は法制がなく、単なる自治体の活性化ということである。自治体はあまり失敗が許されないで、自治体の意見を無視して、カンフル剤のような提言にするのは問題だと思うので、検討が必要であると思われる。また、先ほど話のあった空き地を活用した場合の税の減免措置に関連するが、過去に工場を誘致する際に若干の税の減免措置等は行っていた。永年、税を減免することはできないと思うが、初期費用を低減することでリスクを低くし、将来の地方活性化に資するという範囲で、一部補助を行うということはあると思う。
- これまでの委員からの話から、地方公共団体と民間の役割について、どちらにもお願いするという形で総合的に記載するのは簡単だがもう少し切り込んでいかなければならないと感じる。