

第1回 小委員会で委員から頂いた ご意見・ご提案の概要

国土交通省 住宅局
令和4年11月

第1回小委員会で委員から頂いたご意見・ご提案の概要【共通事項】

共通事項

意見の背景や現状、問題意識	ご意見、ご提案
—	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 特定空家に限らず広く空き家を対象に、利活用、適正管理及び除却の促進を進めることが必要であることを理解。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家は個人の住居という問題だけではなく、それが存在するコミュニティや地域の機能維持と切り離せない。 ・ コミュニティやエリアの中での位置づけを踏まえ、政策を集中的に講じていくことは重要。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 所有者への対応、空き家が立地するコミュニティ・地域の機能維持及び行政の体制の3つの切り口から検討することが必要。 ➤ ゾーニングを持った政策体系との連携はなかなか難しいので、例えば農林水産施策や福祉施策などの他分野の施策との連携を少し考えていくことはあるのでは。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化率が高い地域は空き家率も高い傾向。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域の特性に応じた対策を講ずることが必要。
空き家問題は外部性を持つため、行政が介入していく姿勢が必要。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 先行した取組を行う行政やNPOの事例を横展開できればいいのではないか。
市町村はマンパワー不足で空家への対応は後手に回らざるを得ず、また、専門家の方のノウハウが必要。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 宅建業者や税理士、司法書士などの民間の専門家とチームを組んで、行政から民間に引き継いで対処することが必要。 ➤ NPO等が自治体と連携して、所有者への意識啓発活動や適正管理の働きかけ、空家巡回業務を行うなどの取組は有効。
—	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 短期的に対応方策を固めるものと、中・長期的に取り組まなければならないことを踏まえて、対応方策を整理するべき。
所有者や住民の意識の醸成が非常に重要なテーマ。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 政策はインセンティブや罰則を設けることで基本的な体系が成り立っているが、行動経済学や心理学のような形で、コミュニティのレピュテーションへの拘りを利用することも有効では。

第1回小委員会で委員から頂いたご意見・ご提案の概要

【①発生抑制（期間短縮） ②活用促進】

① 発生抑制（期間の短縮）

意見の背景や現状、問題意識	ご意見、ご提案
<ul style="list-style-type: none"> 発生抑制について、相続時はもちろんだが、相続のタイミングでは遅すぎる印象。 空き家は発生はするが、空き家となる期間を短縮できれば量は減る。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 転出届や死亡届など空き家の発生と関係のある届出を契機として、各部門が連携して相続を促すようなことをしていく必要。 ➤ 高齢者の方への対応について、空家部局と福祉部署との連携は非常に重要。 ➤ 親が元気な間から家の処分方法を話し合うことの重要性を啓発する必要。 ➤ 終活セミナーで自分の家の空き家対策というテーマを入れる。
<ul style="list-style-type: none"> 住宅所有者が老人ホームに入るタイミングでは、意思決定能力に欠けた状態となっており処分について判断できない。 所有者は高齢者も多く、管理や活用の情報を取るのも苦労がある。所有者が複数の場合、相談者のみで意思決定できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 意思能力に欠ける住宅所有者への対応方策について検討することが必要。 ➤ 専門家や事業者、自治体とも連携したワンストップの相談窓口は有効。 ➤ 所有者の意思決定には、対面の個別相談や家族と話し合えるよう手渡しできる紙媒体の配布が有効。マスメディアを通じた所有者への情報提供も有効。
<ul style="list-style-type: none"> 相続関係を辿ることが大変な物件は所有者の空き家対応が滞りがち。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 専門家が権利関係の処理、除却・売却などを行い、その費用を後で回収できるようなシステムやワンストップサービスの新業態があると対応が進むのでは。
<ul style="list-style-type: none"> 相続人による早期の譲渡が重要。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 相続時の譲渡所得3000万円特別控除制度は、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重要。

② 活用促進

意見の背景や現状、問題意識	ご意見、ご提案
<ul style="list-style-type: none"> 郊外・地方などのうち、著しい人口減少が見込まれるところでは、将来の利活用は見込みにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 利活用にあたっては、中心市街地など利活用を推進していく優先すべき地域があるのではないか。 ➤ 市の中心部、その周辺エリア、更に農山漁村といった地域特性を分けて考える視点があってもいいのでは。
<ul style="list-style-type: none"> 空き家を居住支援や地域の福祉利用などに活用しようとしても、低廉な家賃の空き家が市場に出ていない。 耐震性がないとセーフティネット住宅に登録ができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 例えば、空き家バンク情報に地元のNPOなどが生活情報を付加することなどを通じて、中長期的に低廉な民間賃貸住宅市場の形成を図れないか。 ➤ 戸建ての「その他空家」のボリュームが大きく、この活用を推進することが重要 ➤ 難しいとは思いますが、SN住宅の登録について制度設計で考慮ができないか。
<ul style="list-style-type: none"> 相続時に空き家バンクへの登録をどれだけ増やすことができるかが課題。その際、残置物が障害となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 残置物処分への支援を通じた空き家バンク登録促進も有効。
<ul style="list-style-type: none"> 接道の問題で活用に至らない例もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 個別の対応ではなく、面的な対応も必要ではないか。

第1回小委員会で委員から頂いたご意見・ご提案の概要

【③管理適正化 ④除却の促進】

③ 管理適正化

④ 除却の促進

意見の背景や現状、問題意識	ご意見、ご提案
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者自ら管理することは難しい場合がある。 ・空き家を見に行けず管理が滞る事例が増えている印象。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 放置された空家をなくすためには、NPO等による管理代行も有効。 ➤ インспекターと協力し、1年間空家を放置した場合に価値がどれくらい下がるかを示すことで、所有者の意識を啓発し、適正な管理を推進することが考えられる。
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の意識醸成や適正管理は大きな課題。 ・ただ「管理をしなさい」という指導を受けても所有者は何をすればいいかわからない。 ・管理不全空家の所有者に助言・指導の通知をしても、対応するのは約3割。条例で罰則を設けるのも難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 適正管理は、所有者にインセンティブを渡すより罰則が有効。その際は所有者と民間が連携して管理を行うことが重要。 ➤ 管理について具体的に何をすればいいのか技術的基準のようなものをガイドライン的に示すということも方策としてあるのではないか。 ➤ 地方自治体として、もう少し所有者に踏み込んだ対応ができる制度があるとよい。
<p>資産価値が低いなど費用の回収が見込めない場合は、財産管理・行政代執行などの制度が機能しにくい面がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ こうした対応が困難な事案を解決する手段を用意することが必要。
<ul style="list-style-type: none"> ・除却しないのは、解体費が高額、接道がない、建物があれば土地の固定資産税が減額されることなどが理由。 ・解体後の土地の活用イメージができていない。 ・代執行は、費用回収への懸念やノウハウ不足等で慎重にならざるをえないところも。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 除却への補助を勧めつつ、解体後の土地活用もイメージできるような方策があるとよいのではないか。 ➤ 公費活用には、住民の行政に対するイメージや公平感も考慮する必要。 ➤ 自治体によっては、更地にしたとき固定資産税を上げないということもあるのでは。 ➤ 相続土地の国庫帰属という道筋も頭に入れておくとうい。
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家も財産だが、所有者の適正管理の責任がある中、その財産権への配慮が100%必要なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 空家法について、所有者情報の把握方法、所有者等に対する質問権、略式代執行手続きの改善、財産管理人制度、緊急代執行などの点で見直しが必要。