

平成30年度 政務活動費 調査報告書

会派名	市政協同
議員名	岡田健一・南川達彦・鈴木和彦・黒光ひさ
調査実施年月日	平成30年5月9日(水)
調査先 自治体名等	全国自治体議員研修
調査項目	空き家対策及び住宅ストック社会形成の最前線
調査目的	日本全国で増加している空き家についての現状や課題に取り組む地域先進事例の調査
報告内容	<p>講師：岡田久典 氏 (早稲田大学環境総合研究センター上級研究員)</p> <p>【講演内容】講師は地域課題解決のための各種事業の実装実践、地域課題解決プロジェクトの失敗事例、阻害要因の分析を専門としている方で、大都市圏に人口が集中し地方都市は高齢化し、空き家が増加し続けているが、空き家と言ってもどのような空き家なのか、賃貸物件の空室も含まれているので、空き家の実態を把握してそれぞれに対処してゆかなければならないとして、その対策の一つとして、</p> <p>○法制度(税政等含む)の問題を取り上げました。高齢単身者が今後10年で100万人増加(うち民間賃貸入居者22万人)し、若年層の収入はピーク時から1割減(30歳代給与：平成9年474万⇒平成27年416万)となり、若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由は「家が狭いから」(16%)で、一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%(平成26年：一人親世帯296万⇔夫婦子世帯688万)などの背景から、住宅ストックの状況は、総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めないし、民間の空き家・空室は増加傾向にあることから、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律が平成29年4月26日公布されました。空き等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録する制度です。空き家の構造・設備・床面積等の登録基準への適合を調査して登録・情報開示を行い要配慮者の入居に関して賃貸人を指導監督するものです。登録住宅の改修・入居への支援を行い、改修費を住宅金融支援機構の融資対象に追加するものです。また、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置として、居住支援法人による入居相談・援助がされ、家賃債務保証の円滑化が図られるようになり、生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付が推進されます。このような新たな住宅セーフティネット制度が行われてゆけば、空き家が減少すると考えています。</p> <p>また、空き家対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布)の概要については、適切な管理が行われていない空き等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き等の活用の為対応が必要だとしています。平成25年には空き家は全国で約820万戸にもな</p>

り、平成 26 年 10 月には 401 の自治体が空家条例を制定している。倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空家を特定空家として、措置の実施のための立入調査を行い、指導→勧告→命令→代執行の措置を室蘭市でも行ったと説明していました。

○空家活用の方法として、最近、地域おこし協力隊がプロ化してきていて専門員として、学生などに手取り 18 万円、家賃として 5 万円支払い、週 5 日働いてもらうというケースが出てきています。

○官民金流連携は公共的な不動産流通組織として、不動産事業者の減少のため自治体が不動産業を担うようになってきています。

そのような中、国土交通省が、2018 年度予算で「空家対策の担い手強化・連携モデル事業」全国版空家・空き地バンクの構築により、市場のマッチング機能を強化しようとする内容です。利活用できる空き家や空き地等の流通促進を図るのを目的として、進め方は全国版空き家・空き地バンク運営事業者の公募を行い、地方公共団体との調整を行い、物件情報を集約し全国版空き家・空き地バンクの試行運用を始めます。また、同じように地域の空家等の流通モデルの構築として不動産取引の専門家である宅建業者等のノウハウを生かし、地域における空家等の利活用を促進するために地方公共団体と不動産業団体の連携・協力を促進する目的です。こちらを進め方としては、空家等の利活用促進に取り組む不動産業団体等の公募、選定をし、各団体からの成果報告、優良事例のとりまとめなどをします。

○また、住宅宿泊事業法案が、平成 29 年 3 月に閣議決定され、民泊サービスの適正化を図りながら、観光旅客の来訪・滞在促進を目指すとしています。概要は住宅宿泊事業に係る届け出制度の創設と住宅管理業に係る登録制度の創設、住宅仲介業に係る登録制度の創設となっています。法実外国人旅行者が急増する中、多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定めたものです。これによって、空き家も再利用の運びとなるのではとの考えです。

感想（まとめ）
本市へ生かせること等

不動産業界で起こっている変化に着目しました。

(1) 少子高齢化：物あまり、市場縮小、顧客減少、地域密着・顧客密着

(2) 2 極化：高価格化（個別化）、低価格化(単純化)

(3) IT 化：情報量、情報スピード、SNS(シェア)

(6)RE 化：中古住宅の流通、空き家の活用、リフォーム、レンタル、リサイクル

との説明に、空家と言ってもどのような空家なのか、出来るだけ早く、把握分類して、市が不動産流通組織を作るべきとの解説に驚きました。不動産業に携わる人が減少してきていることも理由の一つだと言われますが、空き家になってから早い段階に、どんな活用が出来るか決めていくと、特定空家にはならないので、市民に人生設計を家族と話し合うよう啓発が必要かと思いました。また、空家の活用に住宅セーフティネットが今後重要になると考えました。