

2023（令和5）年4月20日

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」に対する  
趣旨説明質疑

立憲民主党・無所属 小熊慎司

立憲民主党の小熊慎司です。立憲民主党・無所属を代表し、ただいま議題となりました空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について質問いたします。

先日の、国土交通省元事務次官による「空港施設」の役員人事への口利きにつき、今度は元国土交通審議官が一般財団法人「土地情報センター」の役員人事に関与したと報道されています。事務次官級OBによる天下りの口利きの連続は組織的な関与の疑いが強く、大変な問題であります。事実関係の解明と官僚OBによる再就職への関与禁止の徹底を強く求め、質問に入ります。

2018年現在で全国の空き家数は約849万戸と、この30年で2倍以上増加しました。

政府の人口推計等でも、我が国の人口減少は今後も続く見通しであります。逆にさらに増え続けるのが空き家であります。築年数とともに資産価値は下がり続けるのが住宅ですが、住宅は使わないと急速に劣化する恐れがあり、また、地域の空き家は所有者が遠隔地にいる場合があります、このような空き家では、管理の頻度が低くなることがわかっています。

2021年3月に閣議決定した「住生活基本計画」では、空き家対策の取組を示す指標として、賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数の目標を、2018年の349万戸から、2030年までで400万戸程度に抑えとしました。一方で、1998年の182万戸から倍増してきたことと、人口減少および高齢化のスピードを踏まえれば、はなはだ見通しが甘く、さらには本法律案を含めて政府の空き家対策は十分であるとはとても言えません。

少子高齢化や人口減少が進むことによる住宅需要の変化、核家族化の進行を

受けて、住宅総数が総世帯数を大きく超えている状況が長期にわたって続いています。新規供給も続いています。政府は「既存ストックの有効活用」を掲げていますが、具体的に官民による新規供給のあり方、をどう考えているのでしょうか。また、本法律案の施策のみならず、「新しく土地を作る」から「今ある土地を生かす」の政策の方向性について、発想を転換していく必要と考えますが、国土交通大臣の見解をお聞かせ下さい。活用されていない空き家数の抑制の具体的な目標値について、年度あるいは方法別などで、現状よりさらに踏み込んで示す考えはあるか、見解を伺います。

空き家件数の急増とともに、放置され管理状態が悪い危険な空き家も増えています。こうした課題に地方自治体や地域の人々が苦慮してきました。一つは、危険な空き家、いわゆる「特定空家等」に対する対策、そして二つ目は、特定空家等まではいかない空き家の維持更新や活用をどうするのか、であります。

本法律案では特定空家等のうち、崩落しかけた屋根など緊急的な対応を要する場合には、所有者への命令等の猶予を経ずに代執行を可能にする制度の創設が盛り込まれていますが、代執行は自治体にとってリスクのある重い判断でもあります。

どのような場合に、命令等の事前手続きを経るとまがないと判断できるか、国として具体的に判断基準を示す必要があると考えますが、国土交通大臣の見解を伺います。また、特に自治体の職員には、その法的調整や様々な手続きなどは大きな負担であり、実際に市区町村の六割前後が、マンパワー・専門的知識の不足を訴えているとの調査もあります。自治体の実施体制へのより踏み込んだ支援も必要と考えますが、併せて考えをお聞かせください。

二つ目に、本法律案では新たに、管理が不十分であり放置すれば特定空家等となりかねない空き家を市区町村が「管理不全空家等」として指導・勧告ができるとし、勧告された空き家は固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなりました。

令和5年度税制改正では、空き家の譲渡所得の特別控除も拡充されていますが、そもそも譲渡所得が少額で「除却や譲渡は手間もかかるし、今のままにし

ておくのが一番いい」という所有者も多いことでしょう。

管理不全空家等に至る前に積極的な譲渡等を促すような仕組みが必要と考えますが、本法律案で規定する支援策のほかに、どのような支援が可能か国土交通大臣に答弁願います。

なお、管理不全空家等に該当するかどうかの判断やそれに基づく指導・勧告、及び所有者が不明だった場合の財産管理制度の活用についても、自治体が担うこととなりますが、現場での運用を支援する明確なガイドラインが必要ですが、自治体が判断するための基準、ガイドラインを具体的にいつまでに示すことができるのかも、お答え願います。(国土交通大臣)

市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約五十万件で、うち約十四万件は除却・修繕されたものの、残りはそのままとされています。

本法律案が施行した場合、市区町村により、管理不全空家等あるいは特定空家等の数の年別の推移、さらに除却・修繕等を図る空き家の具体的な目標について、それぞれお示し願います。(国土交通大臣)

また、自治体が特定空家等や管理不全の空き家への対応を進める中で、ネックとなっているのが所有者の不明です。実際に、市区町村が所有者特定事務を行った管理不全の空き家など約五十三万件のうち、約九%が判明しませんでした。本法律案では、電力会社等へ照会し、特定を進めることとなっています。

電力会社以外への照会先としてはどのような先が考えられるのか、また、これらの措置によってどれだけの特定が進められると考えているのか、具体的な見通しをお聞かせください。併せて、民間事業者の活用は今後さらに進むものと考えますが、官民連携による迅速な特定及び対処と、所有者の情報・権益保護とのバランスをどうとっていくべきだと考えているのか、見解をお聞かせください。(国土交通大臣)

危険な空き家や、危険な空き家となる前に、除却とともに官民あるいは官民連携しての有効活用の推進は重要と考えます。地域おこし協力隊と連携した空き家活用支援や、クラウドファンディングを活用するなどした民間事業者も出てきています。私の地元である会津美里町でも、TORCHという一般社団法人

人が役場と連携して空き家バンクの登録数を上げています。

本法律案では、所有者や活用希望者への普及啓発や情報提供のため、NPO 法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定できるようにすることとなっています。

自治体のリソースが不足するなか、所有者への周知やきめ細かな相談対応等へつなげるための制度と理解しますが、所有者の認知から空き家の管理、相続も含めた対策はとても手間がかかります。民間活用を進めることは重要ですが、特に都市部でない地域で、事業として成立し、本当に担い手が増えていくのか懸念を持ちます。支援法人への財政支援や寄付の優遇等、具体的にどのような支援が可能か、お答え下さい。また、その要となるコーディネート人材の育成に取り組むべきと考えますが、今後どのような措置が必要か、お考えをお聞かせ下さい。(国土交通大臣)

これに関連して、NPOや民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設しましたが、具体的にどの程度の自治体で年間あたり何件程度の適用を想定しているのか、ご答弁下さい。また本モデル事業を踏まえた課題の整理や再検討はいつどのように行われますか、お答え下さい。(国土交通大臣)

危険な空き家を何とかしようと、2022年3月31日時点で1,399の市区町村が空家等対策計画を策定し、空き家を生まない、ないしは危険な空き家に落ち込ませないための努力を続けています。こうした空き家の活用に対する取り組みへの国の支援として、例えば市区町村が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引き上げを挙げています。

そのうえで、こうした市区町村の対応について、先に挙げたリソースの問題から、市区町村間で「格差」が生まれることも想定されます。マンパワー等の制約から対応が遅れる自治体への支援はどう考えているか。これまでの適用実績や具体的な適用の目標数値とともに、お答え下さい。(国土交通大臣)

私の地元の会津地方を始めとして、豪雪地帯固有の問題もあります。屋根に積もる雪が、住宅に文字通り重くのしかかることです。屋根の雪下ろしがされない空き家では、必然的に倒壊のリスクが高まります。山間部の集落であって

も、比較的家屋が密集した地域では、近隣家屋や住宅にも被害をもたらしかねません。

こうした雪への対策についても具体的な支援措置、管理指針への反映を含め、考えをお聞かせください。(国土交通大臣)

その一方で、都市部でも大きな課題があります。国の有識者会議などでは、これまで、首都直下地震もしくは南海トラフ地震が発生した場合、住宅の倒壊を含めて甚大な被害を想定しています。

過密した都市部において放置され老朽化していく空き家は、倒壊により直接的な人的被害をもたらす、道路をふさいで避難や救助を妨げる、あるいは火災の発生個所となることも想定されます。これらの空き家による影響をどう考えているのか、そのための取り組みの方向性および必要性について、ご答弁下さい。(国土交通大臣、防災担当大臣)

住宅政策は、地域、国家にとって極めて重要な政策です。放置された空き家はすでにスポンジのように都市・地方を蝕み始めており、今後も間違いなく増え続けます。本法律案では、財政・税制支援の強化や固定資産税の減額解除など、いわば「アメとムチ」の政策が柱となっていますが、総じて抜本的な解決を促すものではないと考えます。

空き家の増加は、我が国にとって、進行する人口減少とともに、「静かなる危機」であります。今後、さらにより明確かつ骨太な対策を含めたビジョンを示すべきだと申し上げ、私の質問を終わります。