

団体・民間事業所との連携の検討について

空き家対策が抱える基本的な問題

(社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日))

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は個人の問題にとどまらず、地域の問題
- 地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界
- 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分



- 対策の充実・強化が不可欠(6割の市区町村でマンパワーや専門的知識の不足が課題)

○ 空き家対策における官民連携の必要性と期待される効果

(1) 住宅需要の適正化と流通の促進

地方では、空き家が増えつづけ、既存住宅需要と供給のバランスが崩れてます。また、空き家所有者が町外や都市部に居住していることも多く、空き家のまま活用されない状態の建物が多く存在しています。官民が共通認識を持ち町全体の空き家の状況を把握し、連携して対策を取ることで、需要と供給の調整が可能となります。また、空き家所有者への働きかけや意向・要望に寄り添った利活用の提案が可能となります。

(2) 地域の活性化

過疎地では人口減少による空き家の増加、空き家の増加による地域の魅力が低下、経済の停滞と負のスパイラルに陥ってしまうことが考えられます。官民が協力して空き家を再利用する取り組みを行うことで、空き家を減らしながら利活用を進め、地域の活性化につながる事が考えられます。例えば、空き家をリノベーションして賃貸住宅や商業店舗、宿泊施設に転用することで、地域経済の活性化や新たなサービス・産業の創出が期待できます。

(3) 社会問題の解決

空き家は犯罪の温床になることや災害時に二次被害を招く可能性があります。また、空き家が増えることで、まちの景観が損なわれたり、まちの空洞化が進んだりする可能性があります。官民が連携して空き家問題に取り組むことで、社会問題の解決や住環境への配慮が進むことで、生活の満足度が向上し住民の安全・安心の確保につながります。

○ 連携した取組みの事例

- (1) 空家等対策の推進に関する金融機関との連携協定（大阪市東住吉区）
空家等の発生の未然防止並びに所有者等による空家等の適正管理及び利活用に資する金融商品の開発・提供。
- (2) 空家相談員制度の創設（大阪市旭区）
空家問題解決のための活動を積極的に行う不動産関連業者を「大阪市旭区空家相談員」として委嘱し、空家所有者等が抱える悩みに直接対応。
- (3) 特定空家等予防啓発事業（空き家にしないネットワーク）（大阪市阿倍野区）
将来空家になる可能性が高い家屋の所有者（高齢世帯）と関わりが深い、福祉関係者および地域役員と連携し、住まいに関する相談を受け、適切な専門事業者につなぐ。
- (4) シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業（福井県越前市）
市シルバー人材センターと連携し、庭の草木や家の破損状況をチェックする定期的な見回りや草刈り、簡易な修繕など管理代行サービス事業を実施。
- (5) 空き家相談プラットフォームの構築（奈良県生駒市）
市が相談窓口となり、プラットフォームに相談を伝え、売却や賃貸などの内容に応じて不動産や建築など不動産流通に関わる専門家が所有者を支援。

○ 官民連携の取組みへの課題

- (1) 官民のそれぞれの役割分担の明確化
空き家対策において、自治体が行うべき業務と専門家（宅建業者、弁護士、司法書士、建築士等）が行うべき業務の役割分担がきちんと行われていないケースが多く、専門家がボランティアで協力せざるを得ない状況を作り出している要因となっています。それぞれの役割を明確にするとともに、民間事業者等にとってのメリットや協働して空き家対策を行う意義を整理し示す必要があります。
- (2) 一元的な相談窓口の設置
空き家に関する相談は、近隣からの苦情、相続問題、特殊な環境の空き家、改修や解体に関する相談など多岐にわたります。特に長い期間空き家となっているものや、権利関係等が整理されていない空き家に関する相談は解決に時間がかかります。所有者は相談の内容ごとに相談窓口を探し、個別に相談してなければならず、空き家相談の敷居を高くしている要因の一つと考えられます。そのため、適切な専門家を紹介できるような仕組みの明確にする必要があります。