

2023年6月6日

参議院国土交通委員会 会議録抄 空き家対策法

○**鬼木誠** 立憲民主・社民の鬼木誠でございます。

私からも、まずは空家の今後の推移、それから空家全体に対する取組の在り方について質問させていただきたいというふうに思います。

空家総数、それから今後の推移につきましては、永井委員からも、それから三上委員からも御指摘があったところでございます。管理不全となるおそれが比較的高いと考えられるその他空家が二〇一八年時点で三百四十九万戸、この二十年で約一・九倍増加。そして、このまま推移をすれば、二〇三〇年までに四百七十万戸まで増加すると、そのような見込みがされている。一方で、二〇二一年に策定をされた住生活基本計画においては、空家の状況に応じた適切な管理、除却、利活用の一体的推進の成果目標として、居住目的のない空家数を二〇三〇年時点で四百万戸に抑えることが定められています。したがって、一八年時点での推測をベースとすると、二〇三〇年までに七十万戸の居住目的のない空家に何らかの対応を行わなければならないこととなります。

今回の法案に関する国土交通省の説明資料では、法案の目標、そして効果として、市区町村の取組により除却等される管理不全空家及び特定空家数は法施行後五年間で十五万件というふうになっている。つまり、単純計算でいくと一年間に三万件、二三年から三〇年まで七年ありますから、三、七、二十一万件については順調に進めば何らかの措置がとられることになる。

ただ、先ほど言ったように七十万件ありますから、二十一万件との差が四十九万件になっている。この四十九万件について、もちろん利活用等ですね、あるんではしょうけれども、この四十九万件、残る四十九万件という数字の捉え方、そしてこの四十九万件の解消に向けて、つまり、住生活基本計画に定められた七十万戸の居住目的のない空家に何らかの対応を行っていく、その取組の進め方、対応について、まずお聞きをしたいというふうに思います。

○**齊藤鉄夫 国土交通大臣** 今、鬼木委員おっしゃったように、二十一万と七十万と差があるではないかということで、この二十一万はこの法案のK P Iですけれども、これは市区町村の取組により除却等がなされるものでございます。これに対して、七十万件の方は、それにプラスして住生活基本計画で挙げられた数字ですが、居住目的のない空家であって、管理が良く、また周囲に悪影響を及ぼしていない空家も含め居住の目的とされていない空家を含んでいる。この四十九万戸の差はまさにここになるわけでございます。

この住生活基本計画に掲げた目標を達成するため、管理不全空家等に対し指導、勧告を行うほかにも、今後、施策の充実を図ってまいりたい、この四十九万戸に対しての施策を行っていきたいと思います。例えば、空家等活用促進区域において空家の重点的な活用を図ること、それから空家等管理活用支援法人が所有者に活用を働きかけ、支援法人自らも活用を図ること、市町村が財産管理制度を活用して空家を処分すること、本法案以外に予算や税制などを総動員して活用や処分に係る施策を講ずることなどでございます。

こういう施策を行ってこの四十九万戸をできるだけ少なくしていきたいと、このように思っております。

○鬼木誠 ありがとうございます。予算や施策を総動員するというところでございます。

七年間の中でこの七十万ということ達成をしていくためには、今回の法改正にのっとった取組も含めまして、まさにおっしゃっていただいたように、様々な観点からの取組が必要になってくるというふうに思います。是非、引き続き、その予算と施策の総動員に向けた総体的な、総論的な御検討についても継続して行っていただくことをまず冒頭お願いをしておきたいというふうに思います。

その上で、今回の法改正でございますけれども、福岡県のある自治体で空家の持ち主の方にアンケート調査を実施をしたと。その概要についてお尋ねをし、お聞きをすることができました。なぜ空家を取り壊さないのかという問いに対しては、これも先ほど来それぞれの委員の皆さんから御指摘がされているところでございますが、やっぱり固定資産税が大きいというような回答であったというふうに聞いています。空家を取り壊して更地にすると六分の一に減免をされている固定資産税が本来の税率に戻ってしまう、家屋の解体にも費用が掛かる上に税金も高くなる、それなら税金の安い宅地所有を続けるため家屋を残そうとなる。金銭的な面で家屋の解体に踏み切らない方が予想以上に、役場の想定以上に多かったというのがアンケート結果を見た職員の皆さんの率直な感想でございました。

相続をした方の中には、もう建屋は実はいいと、取り壊してもいいんだというふうに思っている方もいらっしゃると思うんです。ただ、土地は持ち続けたい、建屋は要らないけれどもその土地は持ち続けたいと。あるいは、地方や過疎地域に行くと、もう土地も売りたいけれども売りようがない、売れないという方もいらっしゃると思います。つまり、いろんな理由の中で、土地はとにかく持つておかないかぬ、持ち続けたいといけないという状況になれば、それなら税金は安い方がいいということでやっぱり家屋を取り壊さないという方が、ことが多いというのが永井委員それから三上委員の指摘の中でもされたとおりでろうというふうに思います。

今回は、特定空家等の所有者、必要な措置をとるよう勧告をした場合にこの固定資産税の特例の措置対象から除外をする、つまりせき立てるといふような、むち的な政策だといふふうに思ふんです。倒壊等の危険がある、もう直ちに何かやってもらわな困る、緊急性を要すると、そういう場合にはこのよなむち的な政策といふのも、いわゆる厳しい対応も必要だろうといふふうに思ひますけれども、ただ、そういう制度、政策をつくるだけで今申し上げましたよななるべく安い税金でと考へていらっしゃる方の家屋解体のインセンティブとして高いものになるかなといふのは、少し疑問を持っています。

自治体が勧告を行う手前の段階、管理不全空家や特定空家とならなように、所有者が家屋を取り壊すことをもう前向きに検討できるよな、言わばあめ的な政策、そのインセンティブを与えるよな、そういう政策の検討といふものがなされなかつたのか、そのことについてお尋ねをしたいと思ひます。

○齊藤鉄夫 国土交通大臣 一定の空家を除却した後の土地に係る固定資産税の負担軽減のため、市町村によりましては、地域の実情に応じて、条例などによりまして税制や予算上の措置を講じているところもあると承知しております。

国土交通省としては、関係省庁とも連携し、こうした市町村独自の取組事例を整理して、横展開を図ってまいりたいと思ひています。また、相続により空家を取得した所有者がその空家を一定の条件で譲渡した場合に譲渡所得から三千万円を特別控除する特例措置を講じて、空家の早期活用を支援しております。さらに、周囲に著しい悪影響を与える特定空家の除却や跡地を地域のために利用する予定の空家の除却に対しては、市町村が除却費を支援する場合に国もその一部を支援することとしております。

これなどは、まああめといふ言葉が的確かどうか知りませんが、むちとあめといふことであれば、あめの方ではないかと思ひます。

○鬼木誠 ありがとうございます。

今おっしゃっていただいた地域の実情に応じた独自の自治体の施策の関係についてなんですけれども、これも福岡県の方からお聞きをしました。ある町では、空家を解体した後の五年間、その間に譲渡等により建物、新たな建物を建てるといふことを条件として、その期間は固定資産税を減免する、これ自治体独自の制度なんです。そういう制度を設けていらっしゃる、いるところもあるといふふうにお聞きをしました。

先ほど来お話をしておりますよな、家屋を解体しな大きな理由になつている固定資産税について、家屋解体後も本来の税、納税額、税率に戻すことを猶予する、そういうことで解体へのインセンティブを高めていくと。そこに住む意思のない方に対して解体を、家屋の解体を促すには僕は一定の効果があるといふふうに入っています。

大臣から御答弁あったように、同様にいろんなことを自治体としても考えて、何とかこの空家対策を国の法律だけではなくて自治体独自としても進めていこう、そういう努力や工夫というものが多くなされているのではないかというふうに思います。

事例を集めて共有をしながら横展開というふうに御回答をいただいたところでございますけれども、そのことについては是非お進めをいただきたいというふうに思いますし、さらに、国としても、自治体の、まあ自治体の施策ですから国としてこうやりなさいと言うのは難しいんだらうというふうに思いますけれども、やっぱり自治体がより積極的に独自の空家対策の確立に向けて動きを取ることができるような支援というものを是非お願いをしたい、何とか後押しができないかというふうに思いますけれども、改めてその点について御回答いただければと思います。

○斉藤鉄夫 国土交通大臣 各自治体のそういう創意工夫につきましては、国としてもしっかり支援し、横展開をしていきたいと思っております。

その上で、今、鬼木委員の御質問がいわゆる固定資産税の減免について、これ国で後押しできないかという御質問であるとすれば、これはまた非常に大きな問題でございます。固定資産税の住宅用地特例は居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るものです。このため、その性質を失った更地には特例が適用されないのが原則でございます。独自に固定資産税を減免している自治体では、公平性やモラルハザードなどの事情を個別に考慮して対象となる空家を選定するなど、地域の実情に応じて判断を行い、減免を措置されているものと理解しております。

このような自治体独自の判断に対して国から支援することは難しいものがありますが、除却後の土地が活用され、結果的に税収が増加したとの自治体の声もあることから、こうした声を参考に各自治体において措置を検討いただきたいと、このように考えております。

○鬼木誠 国としての税率を扱うことの難しさということについては御回答あったわけですが、先ほどもお話をしましたように、やっぱりここが一番家屋解体のネックになっているとしたら、いわゆる家屋を解体をすることによって税率が六倍に跳ね上がることがちゅうちょにつながっているとしたら、そこはやっぱり自治体に任せるだけではなくて、国としてもやっぱり積極的な検討をいただきながら、家屋解体のインセンティブを高めていくことに対してもっと前向きな検討あっていいんじゃないかなというふうに思います。改めてそのことをお願いをしていきたいというふうに思っています。

次に、特定空家、管理不全空家の認定について、これも永井委員からも御指摘があったところでございますけれども、自治体の方とお話をすると、やっぱりい

ろんな問題やトラブルがあっているんですね。特定空家に認定をした所有者の方から連絡が入る、あるいは役場に来られる。周りに同じような空家があるのに、何で自分のとこだけ指定するんだ、認定するんだということ、やっぱり物すごく多いそうです。自治体、人が足りていないですから、順番に認定をしていっているかもしれない。そうすると、先に認定された人と後から認定された人の時間差が出てきてしまう。ここを先にすると、何でうちだけがというような話になっていく。あるいは、順番の話だけではなくて、程度についても、やっぱり、あそことここ、どっちが程度が悪いのか、悪いっておかしいけれども、というのがやっぱり分かりにくいという話がある。

そういうことでいくと、ガイドラインというものはあるものの、市町村としてはそのガイドラインにのっとった認定作業にどうしてもちゅうちょが生まれるという話をお聞きをしました。ガイドラインにもこういう記載が、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれ、これについて幾つか個別の課題が載っている。あるいは、著しく衛生上有害となるおそれというのが幾つか載っている。ただ、どうしても客観的な判断に幅ができてしまうんですね、がちとしたものではありませんから。

そうすると、先ほど言ったように、その幅の中で、当該の方からすると、何であそこがオーケーでうちが駄目なんだということになってしまう。基準というふうに言いつつも、あくまでも基準的なものというふうな運用になっている。住民にとっても分かりにくいし、市町村の職員にとっても判断しづらい。

今回の法改正では、さらに管理不全空家としての対応が求められる。この管理不全空家を認定するというのもガイドラインで示されることになる。より一層分かりにくくなると思うんです。特定空家ですら市町村の皆さんは認定に苦慮している。そこに、このまま放置したら特定空家になりますよという、その手前の段階の空家をどう認定すりゃいいのかというのは本当に難しい。御苦労が増えるんじゃないかというふうに思っています。

先ほど言ったように、既にトラブルが起きている実態がある、そのような中でその手前の段階と言われても、自治体は本当に困る、困惑をするし、いよいよ手が出せない、あるいはちゅうちょをするんじゃないかというのを心配をしています。したがって、先ほど来御指摘あるように、ガイドラインについてはより明確で判断しやすい、分かりやすいものにしてもらいたいというふうに思いますけども、管理不全空家のガイドラインと特定空家のガイドラインというのは、僕は一体的なものでないといかぬと思うんです。

したがって、管理不全空家のガイドラインを今回定めるのであれば、特定空家、今ある特定空家のガイドラインについても併せて見直しをする、あるいは一体的に整理をする、そして、それを住民の皆さんに提示をしたときに、住民の皆さん

んも、ああ、これなら分かります、これなら分かりやすい、納得しやすいというものにしていく必要があるというふうに思っております、是非そのような形でのガイドラインの策定あるいは見直し、一体的な基準の設定ということを求めたいというふうに思いますが、この点について御見解をお尋ねをしたいと思っております。

○塩見英之 国土交通省住宅局長 お答えを申し上げます。

まず、このガイドライン等の目的としましては、先生から御指摘がございますとおり、市町村がまず適切に判断をしていただくためということが大きな目的でございますけれども、あわせて、所有者の方に対しましても、この管理不全空家になるかどうかで、その後、指導や勧告の対象になるかどうかということが変わってまいりますから、その予見可能性を持たせるという意味におきましても、できるだけ具体的にガイドラインをお示しをするという必要性は高いというふうに存じます。

定め方でございますけれども、今回の管理不全空家は、特定空家になるおそれがあるという空家が対象でございます。つまり、特定空家よりも状態がまだ幾らか良い状態ということでございますから、管理不全空家と特定空家とは連続している関係にあるというふうに理解をしております。

したがいまして、特定空家についての基準がもう既に今あるわけでございますけれども、その基準をベースにしながら、それよりも状態が幾らかいい、だけれども、このまま放置をすると特定空家になってしまうおそれがあるような状態、これを、今の特定空家のガイドラインをベースにしながら管理不全空家のガイドラインを検討はまずしていきたいというふうに思っています。したがいまして、両者は一体的に検討され、ちょっと形式的に文書を一つにするか、二つにするかはちょっとまた考えたいと思っておりますけれども、概念的には一体的に検討されるべきものだというふうに思っています。

さらに、その内容をより具体的にしていくという観点からは、これは自治体の御意見も是非いろいろお聞かせいただいた上で、どこまで具体的にできるかは考えたいというふうに思っています。

そういう管理不全空家のガイドラインの検討の中で、既にある特定空家のガイドラインの見直しも、当然、連続するものということでございますから、全体的見直し、検討の中で特定空家のガイドラインについても直す必要があるところが出てくれば、これは必要な修正をしなければいけないというふうに考えております。

○鬼木誠 是非よろしく願いをいたします。

それから、あわせて、今度は代執行の費用についてお尋ねをしたいというふうに思っています。

代執行後の費用の回収の難しさについては、この間も自治体の多くの皆さんから声が寄せられていたものと理解をしています。代執行費用については国から二分の一の補助がある、ただ、残りを所有者から取らないと、徴収しなければならない、これが非常に難しいというようなことなんですね。で、徴収できない分は実質的には自治体の負担となってしまう。過疎地域あるいは条件不利地域を抱える財政力の弱い自治体からすると、代執行で除却は進めたいけども、徴収できなかったら自分たちの負担になってしまう、このジレンマがあるというのは、これ以前から指摘がされていた、あるいは自治体の声としてはお聞きをしてきたことをごさいまして、今回の法改正に併せてこの問題も整理できないかというふうに思います。

自治体が除却費用の回収に努める、これは当然です。最善の努力をしていただかなならない。でも、どうしても回収ができない場合に、特に財政力の弱い自治体に対して二分の一補助以外の何らかの支援ができないだろうか。例えば特別交付税措置など、特交措置ができないかというようなことについて是非検討いただけないかというふうに思うわけですが、今日は総務省からも来ていただいておりますので、国土交通省、総務省それぞれから、お考えあればお聞かせをいただきたいと思います。

○斉藤鉄夫 国土交通大臣 では、まず私の方から答弁させていただきます。

このように所有者からの回収が困難な代執行費用につきましては国から市町村に対して補助を行っており、令和五年度予算においては補助率を五分の二から二分の一に引き上げ、支援をしているところでございます。さらに、残りの市町村負担分についても特別交付税による措置を講じております。措置率五〇%。したがって、全体、四分の一の市町村の負担でということになります。

今後市町村による代執行の取組について支援してまいりたいと思っております。

○足達雅英 総務省大臣官房審議官 御指摘があったように、所有者が不明の理由から代執行費用の回収が見込めないような場合については、国から市町村に補助が行われるとともに、残りの市町村負担分については特別交付税措置を講じているところでございます。

加えて、空き家バンクの設置など空家の利活用を始めとした自治体の空家対策の取組についても特別交付税による措置を講じているところでございまして、総務省といたしましては、各自治体において地域の実情を踏まえた空家対策が推進されるよう、引き続き関係省庁と連携して取り組んでまいります。

○鬼木誠 特交措置、先ほど来御回答あつているところでございますので御努力はいただいているというふうに思いますが、やっぱり、先ほど言ったように、財政規模が特に小さいところについては残る四分の一についても何らかの支援

ということで、本気になって、やっぱり、先ほど予算と施策を総動員するというふうに御回答いただいたわけですから、改めて追加的な措置についての御検討をいただければというふうに思います。

それから、自治体職員の支援ということについて、最後になるかな、お尋ねをしたいというふうに思います。

この間の議論の中で、今日の御回答の中でもありましたけれども、市区町村の積極的な対応を可能とする取組という項目の中に、あっ、これ小委員会の取りまとめですね、中に具体的な取組の例示がなされている。その中に、ノウハウ、専門的知識が不足する小規模な自治体に対して、先行自治体の対策計画、事例、ノウハウを共有するとともに、職員への指導が可能な人材を紹介するなどにより人材育成の機会を設ける。これ、先ほど大臣からも同様の答弁をいただいたところでございます。

僕はこれ本当に重要で必要な取組だというふうに思うんですけども、ただ、やっぱり十分ではないなというふうに思っています。先ほどもお話しをさせていただいたとおり、特定空家の認定に悩みやちゅうちょがある、実際にトラブルも起きているということを見ると、より実践的な、あるいはより実態に即したような支援であるとか、あるいは人材育成というものについて考えていただけないかというふうに思うんです。

例えば、実際に空家をみんなで見ると、あっ、この程度の空家ならもう管理不全空家として認定をしてもいいんじゃないかとか、あるいは、ここから更に進むと特定空家になるので、こういう空家についてはここから先、特定空家にならないように早急に対応が必要だと。実際に実物を見て、その評価、認定の基準について一体的に共有をするなどということができれば、もっともっと自信を持って、あるいは確信を持って管理不全、特定空家の認定について自治体の皆さんも積極的になれるんじゃないかと。そういう研修を、県単位が難しければせめてブロック単位で実際に行っていただく、国交省から出向いていただいて。そのようなことも僕は検討が必要ではないかというふうに思っています。

一番思うのは、やっぱり自治体総じて人が少ないんです。これ永井委員からも本当に御指摘いただきましたけれども、ずっと人員不足で悩んでいる、やりたくてもやれない、体制が整っていない、そういうケースがほとんどで、とりわけ小規模自治体の厳しさというのは、もう御承知のとおり、一人の職員が幾つもの職務を担っていきながら、その一つとして空家対策をやっている。余裕がなかったり、どうしてもその職員の中の優先順位を考えなければならなかったり。そういう小規模自治体、人員が特に少ないところについても、先ほど言ったように、実地的な研修だけではないいろんな形での支援というものを是非御検討をいただきたいというふうに思っています。

踏み込んだ検討についてお願いをしたいというふうに思いますが、この自治体職員への支援という観点について、最後に大臣の御見解をお聞かせください。

○**齊藤鉄夫 国土交通大臣** 今回の法改正が成功するかどうかは、もうまさにこの、それを担っていただく地方自治体の職員の方々が今回このガイドラインを十分に習得していただいて実行していただけるかに懸かっているかと、このように思っております。

市町村が空家対策を今後も息長く続けていくには、その職員に専門的な知識を習得していただくだけでなく、実践的なノウハウを身に付け、モチベーションを高めていただくことも重要です。このため、国土交通省においては、自治体職員などを対象とした研修を毎年度実施しております。この中で、学識経験者などによる空家対策についての講義に加え、空家対策の経験が豊富な自治体職員を講師とした事例研究なども行っているところでございます。

今後は、座学による研修の充実を図るとともに、実地の空家を対象に特定空家の基準を当てはめてみるなど、現場感覚を養える研修につきましても、御提案がございましたので検討させていただきたいと、このように思います。

○**鬼木誠** 是非よろしく願いいたします。

終わります。