

第 1 回 課題 検討 部 会 に お け る 主 な 意 見

【検討の進め方、議論の整理】

- 木造密集地区の賃貸住宅・文化住宅・長屋などの空き家、郊外の戸建て住宅の空き家、共同3階建て以上の住宅がある一般市街地の空き家の3つ程度に大きく分かれ、発生要因や課題により対策が違うことから、整理して議論する方がいい。
- 長期的な空き家の発生予測をしておく必要があり、空き家の発生に対する将来ビジョンを持ちながら、対策を考えていく必要がある。
- 戦前長屋の空き家、京阪沿線の木賃地域の空き家、スプロールした基盤があまりない所の建売住宅の空き家がどの様になっているか。立地と住宅タイプ、権利関係等の典型例を幾つか出し、どの様な問題があるかという議論をした方がいい。
- 一種の限界集落的な交通の問題などにより住めないといった問題、地域環境や防犯の問題、密集地の更新が進まない地域の更新を阻害する要因、個別の空き家が引き起こす危険性、そうした問題がある空き家を議論するという視点が必要。
- 空き家をどの様に活用すべきなのかという点を、その土地や地域に応じ、どの様に決め、どういうツールを使うのかという検討を行い、包括的なマニュアルを作っていく必要がある。
- 空き家を潰したら終わりではなく、まちづくりのあり方との関係の中で、空き家の利活用や、縮退していくような方法論についても議論が必要。

【環境・省エネの視点】

- 利活用にあたり、一定以上の性能を持つものに関して利活用すべきだといった環境・省エネの視点というのをに入れていただきたい。

【空き家調査の方法】

- 現地に行って調査をしないといけないのか、固定資産税情報などを活用すればある程度判るものなのか。
- 水道使用料の活用など、何か簡易な手法はないのか。

【空き家に関する市場動向の把握】

- 空き家管理代行に関する問題点や、ビジネスが広がるための方策などはあるのか。
- 空き家管理代行が浸透しない理由に鍵を預かることによるトラブルがある。鍵を預からない例もあるが、空き家の管理は入らないと意味が無いという側面もある。
- 対策として管理が良ければ、管理代行を普及させる手助けを公的にするのが一つ。リノベートが良ければ、良質な業者を育成するノウハウを調べるのが重要。
- 参入上の問題やビジネスが展開しないという点は、上手く行っている事業者のビジネス手法を見ておく必要がある。
- 多くの空き家は利活用できるものであるが、中古住宅流通市場と上手くリンクしていない。不動産業と建設業の境界領域で様々な問題があると思われる。

【各事業者の取り組み】

- 民間事業者が、戸建て住宅の居住者を駅近のマンションやサービス付き高齢者向け住宅などに上手く動けるように、住み替え相談をしていたり、リフォームや自社サービスを組み合わせ、空き家を発生させないような取り組みを行っている。
- J T I の転貸事業や空き家バンクについては、それぞれ課題を抱えていると思われるので、しっかりと把握すべき。
- 空き家バンクは広域で実施する方が効果的であると思われる。

【マンションの課題】

- マンションの老朽化により、徐々に空き家が増え、更新ができないといった不安が出だしている。マンションは数が多く将来的に問題が発生する可能性がある。
- マンションの管理・品質を如何に保持していくかということも空き家対策の一つの課題。
- 管理の仕組みが十分整わないまま量産されている物件も沢山あり、共同住宅の管理問題との関連は考えないといけない。

【建築基準法等の課題】

- 需要があるにも関わらず、接道要件などで建築基準法が活用を阻んでいたり、抑制している面がある。法制度との関係が大きな課題。
- 用途変更でグループホームにする場合、スプリンクラーの設置が必須になれば、費用が非常に嵩んでしまうという問題がある。
- シェアハウスの問題も解決しなければ、用途変更が進まないという問題もある。

【税制の検討】

- 現行法や制度の中で、できることを整理して情報提供するのが一つの役割。条例制定で可能となることや、空き家法案で可能になることを整理する必要がある。
- 活用しなければ、より高く課税し、活用すれば税制上プラスになるというような空き家を活用していくための税制が考えられないか。
- 活用しなければ税制上何らかの不利益になるということにすれば、活用しようとなる。危険な状態にならないための税制を考えるべき。