

## 国土交通政策研究所の重点テーマについて

国土交通政策研究所 所長 佐々木 晶二

### 1 当研究所の当面の重点課題を設定する視点

本年 4 月から、以下のとおり、研究基本方針を改定し、以下の視点を明らかにしています。

#### (2) 重点研究課題を設定する際の視点

上記の考え方を踏まえ、国土交通政策研究所では、別途、重点研究課題を年度毎に設定し、公表することとする。この際、当面、調査研究の三つの段階ごとに以下の視点を留意する。

##### ① 問題の発見・認識段階

現在明確に認識されていないものの将来拡大する可能性をはらむ問題、各省庁・各部局の現状認識や現行制度・施策が所管の「隘路」に陥りがちな問題、関係者の視点が既存の概念にとらわれている問題などの中から、国として潜在的に重要な問題を発見し正しい認識を行うこと。

##### ② 問題の分析・評価段階 (略)

##### ③ 政策提言段階

国土交通省内の組織区分や各省庁の所管を超えた包括的な提言、中長期的視野に立った提言、民間主体や諸外国政府との連携を踏まえ多角的視野に立った提言を行うこと。

### 2 特に、紹介したい研究テーマ

上記の問題意識を踏まえて、当研究所が本年度取り組んでいる研究テーマのうち、各般の御意見を伺いたいものを紹介します。

#### (1) 高齢者の地域居住 (aging in place) の社会実験

現時点で既に高度成長期に開発した住宅市街地では高齢化が進展しており、買い物難民、介護難民の問題が生じています。この問題は、高齢者世帯比率が 2025 年にはベビーブーム世代が後期高齢者になり、より一層深刻化します。

一方で、厳しい財政事情のもと、介護施策などは国と地方公共団体の予算はできるだけ介護度の重い対象者に限定し、高齢者は地域でできるだけ自立的に生活することが求められてきています。

このような難しい課題を解決するためには、住宅市街地での高齢者サービスを民間事業者や地域組織、互助組織などが主体的に提供するビジネスモデルに対して、住宅政策、都市政策の観点から、ビジネスに必要な環境整備を行うことが重要と考えています。

このような問題意識のもと、大都市近郊の住宅団地、被災地での高台移転地などをモデルケースとして、民間事業者と連携して、実際に高齢者サービスを提供する社会実験を実施し、持

続的なビジネスや活動につなげるための環境整備の内容について研究を行います（注1）。

また、そもそも、介護保険制度が存在せず、民間事業者主導で様々な高齢者に対するサービスを提供している米国の先進事例を把握するため、米国住宅都市開発省と共同研究を実施します（注2）。

## （2）空家、空き地対策のための実態把握手法の開発

上記の住宅市街地の高齢化の進展は、深刻化して高齢者が施設に入居するなどによって、空家問題へと展開していきます。

2014年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、市町村の事務として、空家対策に対する対策主体が市町村と明記されました。しかし、現実には、空家施策の専属の職員が一名しかいない、もしくは、専属の職員がいない市町村も多く、空家の実態把握もままならないのが現状です。

このため、昨年度から実施している、住民基本台帳、水道開栓、使用量情報等市町村が把握しているデータを活用して、メッシュごと、又は町丁目ごとに、空家率を推計するモデルを今年度中に開発して、市町村に提供します。

また、空き地を含んだ、空家、空き地対策については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく市町村の仕事とする発想に加え、（3）のテーマと併せて、地域組織などが解決する手法の研究を進めます。

さらに、これも（3）のテーマと併せて検討しますが、現在の空家等対策の推進に関する法律は最終的には行政が空家を取り壊すという方法しかありませんが、地域組織が積極的に利用して地域の価値をあげていく手法についての研究を進めます。

## （3）所有者の把握が難しい土地等の解決手法の提案

住宅市街地の高齢化の問題は、深刻化して空家となり、さらに高齢者が死亡して相続が発生する段階で、共有者が多数化し、さらに、実家の近くに相続人が居住していないことで実態的に相続放棄になるなど、所有者の把握が難しい土地等（以下「不明土地」といいます。）が生まれてきます。

これは一戸建ての住宅市街地だけでなく、分譲マンションなどでも同じ問題が発生してきているといわれています。

このため、第一に、一戸建ての住宅市街地での不明土地の状況については、実態がよくわかっていないことから実態把握を進めます。

第二に、（2）に述べた空家と併せて、不明土地などについて、地域組織が良好な住宅市街地のために積極的に活用していく方策を検討します。

この際、遊休農地に対する使用権設定の仕組みや、森林での共有者不確知の場合の持ち分取得の仕組みなど、簡易な手続きで、一種の収用を行う、既存制度の仕組みについて、農地、森林と住宅、住宅地についての違い（積極的な利用の義務づけの有無など）を踏まえて、良好な住宅市街地の維持のために必要となる仕組みを検討します。

さらに、具体的に不明土地を活用する制度的な方策を検討する上では、計画論として、具体

的に、空家や空き地について積極的に強制力をつかってまで住宅利用をしていくことを位置づけるための実態的要件の把握とその要件化の作業も検討していきます（注3，4）。

### 3 最後に

住宅市街地における高齢者サービスの問題は、私の母が3年前に倒れ、父が一戸建ての実家で独居し始めたときに痛切に感じました。その後、父が母と同じ有料老人ホームに入って以降は、空家の問題を抱えています。また、近い将来は相続などの問題も抱える可能性があります。

この意味で、これらの問題は私自身の深刻な問題でもあります。

また、国としても厳しい財政事情の下で、高齢者が地域でできるだけ財政負担に頼らずに自立的に居住していくための方策、さらに、高齢化の進展に伴い深刻化する空家や不明土地の問題への対策について、省庁の枠を越え、中長期的な観点から適切な解決策を研究していきたいと考えています。

(補注)

- 1) 以下のURL参照。 <http://www.mlit.go.jp/pri/results/gaiyou/pdf/161220.pdf>
- 2) 以下のURL参照。 <http://www.mlit.go.jp/pri/results/gaiyou/pdf/161020.pdf>
- 3) 以下のURL参照。 <http://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2016/62-1.pdf>
- 4) 以下のURL参照。 <http://www.mlit.go.jp/pri/results/gaiyou/pdf/170119.pdf>