

北区民まちづくり会議 第1回ひと・まち活性化部会 摘録

日 時： 平成28年8月30日（木）午後6時30分から午後8時

場 所： 北区役所第4，5会議室

【開会】

○事務局

開会宣言

【副区長あいさつ】

○副区長

皆さまこんばんは。本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

昨晩は台風11号が接近し、京都市においても大雨警報が今日の4時過ぎまで発令されていたが、人命に関わる大きな被害はなかったと聞いている。

本日は北区民まちづくり会議の部会として開催させていただく。

この会議は、北区制60周年記念事業の一環として策定された、「北区民つながるプログラム」に基づき、その中に挙げている、地域の直面している課題について、地域の皆様の知恵を絞って解決を目指していこうとするものである。

今回は第一回の部会として、人口減少に歯止めをかけるということで議論をしていただく。その中でも、特にまちなかで問題となってクローズアップされている空き家問題について、本市の空き家対策を所管している、都市計画局まち再生・創造推進室の空き家対策課長、以下の職員に来ていただいている。

本日は8時まで、皆様の積極的な議論をお願いします。

【議事】

○事務局

それでは会議を始めるが、本日は、北区民まちづくり会議委員の皆様のほか、北区の各学区の代表者で構成される地域代表者会議の皆様、北区に事業所等がある行政機関で構成される北区行政推進会議の皆様及び北区民まちづくり提案支援事業審査会の皆様にお越しいただいている。

会議を始めるにあたり、このようなメンバーにお越しいただいた理由について、前回の会議の振り返りと併せて、説明させていただく。

<資料（1）～（7）に基づき説明>

ここで、初対面の方々も多くいらっしゃるため、自己紹介をお願いします。

（各委員自己紹介）

それでは、本日の会議を始める。会議の進行について、本部会の部会長である藤野先生にお願いする。

○部会長

それでは、お手元の次第に従い、議事を進行させていただく。議題（1）京都市における空き家対策について、事務局から説明をお願いする。

○事務局

人口減少問題と一言と言っても、出産助成金や待機児童の解消など、様々な側面があり、全てを議論すると、議論がまとまらない可能性がある。

そのため、今回については、藤野先生や岡井先生とも相談し、「空き家」という側面から議論を進めていくこととした。

本日は、京都市で空き家対策を担当している都市計画局まち再生・創造推進室にお越しいただいているので、まずは議論のきっかけとして、本市または北区で実施している空き家対策について、説明をさせていただく。

○都市計画局まち再生・創造推進室空き家対策課長

<資料（空き家対策）に基づき説明>

○部会長

ありがとうございました。

この後、皆様にはグループに分かれ、グループ毎にワークショップ形式で議論をしていただくが、その前に、ただいまの説明について、質問や意見などをお願いする。

○委員

6月にまちづくり会議を行った際、どう人口減少に歯止めをかけていくということがこの部会の目標であったが、いきなり「空き家対策」といわれて唐突感がある。

○事務局

今回は空き家問題ということを提示させていただいている、

人口減少対策は様々な切り口があり、限られた間の中で議論を進めるため、委員の想いとは違うかもしれないが、事務局でテーマを絞らせていただいた。

○委員

2年の任期における、数少ない開催回数の中で、いかに実現可能な答えを導き出せるのかを念頭に会議を進めていただきたい。

○事務局

委員の指摘を踏まえ、会議で出た意見を本市における予算要求等に活用していく。

○部会長

補足であるが、人口減少の要因は大変複雑であり、様々な対策が必要となる。現在、国レベルでは根本要因の一つである働き方の改革等が検討されているが、一方区レベルで何ができるかは難しい問題である。今回は、区の中にみられる身近な問題で、議論すべきテーマが取り上げられている。それでは、テーブルごとに、ワークショップを行っていただく。

【各テーブルのワークショップ】

<A テーブル>

○会長

完全に空いている空き家もあれば、少しだけ不在にしている空き家もある。問題ではあるが、人権問題もあり、何もできない。

○事務局

一時的な空き家もあれば、売りに出ている空き家もある。また、朽ちていく空き家が北区では増えている。

○まち再生・創造推進室

地域の活性化に資する目的で空き家を活用する場合、その改修費用を助成する制度があるが、所有者にまで知れ渡っていないのが現状。また、空き家の所有者が不明の場合、登記で調べるが、それでも不明な場合があり、そういう時は、近隣住民の方に聞くのが最も効果的である。そのため、地域連携型の事業を進めている。

○委員

行政は個別に声掛けをしているのか。

○まち再生・創造推進室

危険空き家については、個別に対応している。

○委員

地域では、長屋に住んでいる7軒中、3軒が70歳以上であり、5～10年後には、確実に半分以上、空き家になる。

○事務局

市街化調整区域であり、リフォームはできるが、建て替えに制約が多い。

○委員

5年ほど前に、親戚から家を購入した。親戚の空き家が危険であると言われたためである。

○部会長

空き家に人が住めば、人口は増える。例えば保育所にするなどの取組も考えられる。

○会長

補助金を出したとしても、人口が増加するかどうかは不明である。

○まち再生・創造推進室

京都市外から移住する者の住まいとして空き家を活用する場合は改修助成の補助率を高くするなどの工夫はしているが、利用件数は少ない。

○会長

この問題は非常に難しい。学区に魅力がないと、みんな都心に行く。空き家を貸す側からしても、採算性が必要になる。

先日、当学区のアピールのためにラジオに出たが、当学区のアピール内容が思いつかなかった。地域の魅力を高め、住みたいと思われる学区にする必要がある。そして、それが空き家をメンテナンスすることにつながる。

○会長

福井県池田市の町おこしでは、大規模なアスレチック場を作るなどしているようである。北区のメリットを、どこに持って行くのかが問題。

○会長

空き家が活用されても、民泊になったら、治安問題につながる。

○事務局

適正な空き家の活用をしていく必要がある。

○会長

法律的に適正な活用方法であったとしても、それを地域が納得するかどうかは別である。ちょっとした会合のための場所についても、地域の人の家や会館を使う方が、コミュニティとしても好ましい。

○委員

このような議論になった時、いつも、北山三学区は地域事情が違っていると感じる。田園風景が広がるといった、若者が思い描く田舎ではない。まちなかとは魅力が違う。

○会長

京都市として、地域に対して求める空き家対策というのはあるのか。地域が主体になって考えなければならないのか。

○まち再生・創造推進室

地域の活性化や安心安全なまちづくりにつながるような空き家の利活用をしていただきたいと考えている。

○会長

行政の後押しが足りない。条件のいい空き家でないと。

京都市が全部借り上げて、低家賃で貸し出すくらいの勢いがないと問題解決にはつながらないのではないのか。

○部会長

準公営住宅にするなど、若い世代に活用してもらおうよう工夫すべき。

■地域の空き家の現状について

○会長

長屋は空き家が増えているが、残っている人もおり、売却できない。

○会長

もともと地価が高く、かつ1区画辺りの土地が広い学区であり、相続された際、区割りして家が建てられており、建物の戸数が増える一方で空き家も増加している。

○委員

所有者の親族であっても、建て替えができない。

○事務局

市街化調整区域での住宅政策については、現在、緩和方法を検討中である。

○委員

家を建てられない以上、人口が増えるわけがない。

○事務局

地域として、外部の人が移住してくるのは、積極的に受け入れるのか。

○委員

積極的に受け入れる。週末のみ住んでいる医師がいるが、地域行事に積極的に参加していただいております。地域住民も非常に喜んでおります。一方で、都市計画の制限があり、新規の建築は一切出来ないということが、大きなハードルである。

地域の良さを積極的に発信して、魅力的なまちにすることを地域として考えている。

また、小学校が廃校してからは近隣の小学校へスクールバスで通わなければならない、今では小学生がほとんどいない状況である。

○会長

地域の観光資源はあるが、それに甘んじることなく魅力発信を行い、加えて若者を雇用できる環境を整えば可能性は大きい。若者にとっても魅力が感じられるまちづくりが大切だ。

○部会長

欧米人は、京都が好きである。街中の家賃は高いため、3ヶ月であれば短期滞在が可能であり、郊外に住んでみたいと考えている人も多い。

○事務局

今回地域の皆様にきていただいた趣旨は、地域にどれくらいの空き家があり、またその空き家が防火・防犯上の問題があり、地域の魅力を低下させるということについて共通認識を持っていただければと考えている。

○会長

空き家の利活用が大事であるのは最もだが、同時に地域の活性化に資するというメリットを意識して空き家問題を考えなければ、地域としての取組は難しいのではないかと。

○事務局

特に安心・安全の観点から地域の魅力を高めていただくことで、北区に住みたいと思っただけのまちすることを目指したい。

<Bテーブル>

■地域の空き家の現状について

○会長

山間部である当学区は、全域が市街化調整区域であり、建物が建てられない。

以前、空き家委員会を立ち上げて、アンケート調査等で実態調査を行ったが、新たな移住者は全くなく、人口減少が年々加速し、高齢化し、空き家が増加している。

これは、当学区のみならず北山三学区共通の課題である。

○会長

農村からスタートしている当学区は、昭和30年頃から区画整理事業により宅地開発が行われており、人口も20%程度増加している。

一方で、古い家屋の空き家が目立ってきており、家主の財力の問題もあり、解決が難しい。

○会長

まちなかにある当学区の世帯数はピークの3500世帯から3000世帯へと減少しており、かつ100年以上の古民家も多く、倒れかけの危険家屋が増加している。これらは所有者の合意が得られなければ解決出来ず、難しい問題となっている。

一方で、空き家が活用されシェアハウスとなっている事例もあるが、実績は少ない。

また、地域連携空き家事業が既に実施されており、空き家の現状は把握できている。

○委員

空き家問題には、更地にすることにより固定資産税額が6倍になるため、更地にしづらいということが最大の要因であると考えます。

また、既存不適格建築物については、立替えの際に法規制を受け、今よりも悪い条件でしか再建築が出来ないという背景もある。

さらに、床の間を備えた古い様式の家屋は、若い世代のライフスタイルに合わないことも、空き家の流通が進まない要因である。

■行政側の認識について

○まち再生・創造推進室

北区において、危険な空き家の通報が増えていることから、課題として実感している。

○委員

空き家になる背景の一つとして、世帯構成人員の減少（核家族化、老夫婦単独世帯の増加）が挙げられ、世帯構成人員を増加させることにより空き家は減少していくはずである。

空き家は個人の財産であり、適切に管理されていれば問題はないが管理が放棄されると様々な問題が引き起こされる。

■空き家の問題点について

○委員

更地にすることにより、6倍に税額が増加するのはどういう仕組みか。

○事務局

補足であるが、法改正により危険な空き家の場合は減免適用がなされなくなっている。

○委員

住宅が建っている場合、1／6に減免されているということである。

市街化調整区域の場合、既に住んでいる方の建替えは可能であるが、新たに建築することが出来ない。

○委員

新たに移住した人でも、交通の便の悪さにより、再度離れている人もいる。

○委員

消防局の官舎は伝統的な日本家屋であるが、住めば都であるのにも関わらずその良さが知られていない。

○委員

古民家ブームがあり民泊も多いが、その多くは、無許可である。

○委員

東山区の六原学区は空き家の利活用に積極的に取り組んでいるが、先ほどの違法なゲストハウスはよいのか、空き家としたままでよいのかは難しい。

○委員

当学区内には、すぐ住める空き家があるが、親の仏壇や遺品があり、貸すのに抵抗を示される。もったいないと思う。

○会長

連棟（長屋）の場合、その内の一軒だけを更地にすることは構造上できないことから、取り壊しが難しく、一体として除却する必要があり、経済的な負担がますます大きくなる。

■空き家対策について

○まちづくりアドバイザー

税金や、法規制（建築基準法）は行政サイドが考えるべきだが、他の点についてはどうか。

○会長

そもそも空き家対策は、利活用か除却かどの方向性がベストなのかがよく分からない。

○まち再生・創造推進室

京都市の空き家対策は、活用できるものは基本的に活用しようとする考え方である。市として啓蒙・啓発をもう少ししっかりしていかなければならないと考えている。

○委員

ある程度、適正に管理されている空き家はまだよいが、放置されている空き家は問題である。

○会長

現在の旧住宅地は、基本は取り壊しで、再建築が基本的な考え方であり、利活用の意識は低いように思う。

○まちづくりアドバイザー

ライフスタイルの多様化により、古民家の空き家化の要因となっているが、一方で古民家を探している方がいるのも事実であり、その方へのマッチングも必要である。

○会長

京町家については、飲食店にリノベーションされ、また関東圏在住の方の興味の対象にもなっている。

○委員

東山区の六原は、学区内の空き家調査を実施し、所有者に対して働き掛けをし、売る意向のある方には不動産を紹介し、そうでない方には個別の働き掛けをしている。

地域の人が危険な空き家を把握し、災害発生時等に役立てることは非常に大切である。

○会長

当学区では、所有者にアンケート調査をし、その結果住めない人は売りたいという意向が多かった。

○委員

固定資産税の情報から行政が売れる空き家を把握し、売却することも可能ではないのか。

○事務局

直接行政側が、空き家を売るということは出来ないが、地域の空き家相談員へ地元がつけるといふ仕組みはある。

【Cテーブル】

■地域の空き家の現状について

○会長

当学区の現状として、民生委員・自主防災会・消防団が空き家対策を実施しているが、全体を把握している状況ではない。

当学区は古い家などに比較的空き家が多いと思う。

○会長

大徳寺所有の土地が多い。古い家屋など、空き家でも倉庫として使っているもの、新しい人が入ってきているものなどいろいろあるが、そのようなことに対する市からの補助金があるのか。

○まち再生・創造推進室

景観や耐震改修など、改修費用に対して一部費用を助成する制度はある。

○会長

隣の方が亡くなくても最近では分からない状況である。昔は亡くなったら葬儀なども町内で協力していたが、最近では家族葬が増えて地域に関わることも少なくなり、葬儀後に亡くなったことを知ることが多くなった。今年1～6月で町内の3名が亡くなったが、地域にはまったく連絡がなかった。

私の住んでいる学区でも空き家は多いが、新たに入居してくる人も増えている状況である。新築家屋やマンションが建っているが、町内会には入っていない人も多い。

○会長

この件は、北区から2回程度説明を受けた。市街化調整区域で制限がある中、空き家にならざるを得ない状況である。

私の住む学区では、先ほど話があった亡くなられた時には何らかの通知はある。最近では家族葬が多くなっているが地域としてさみしい思いである。

また、40年～50年空き家となっている家があるが家に入ったことがない。そのような家の鍵を借りて人が出入りしたがゴミ屋敷となった家もある。

空き家といえども所有者があり財産にかかわることで地域の防災の観点からしてもほっとけない。現状を知ることが大切である。

この地域では盆になると施餓鬼ということで寺の坊さんが空き家を含めて家に参るが、坊さんに聞いたらどの家が空き家かどうかははっきり分かり、より正確な情報をつかむことができると思う。

自治会として空き家について住宅地図に落とすということも考えている。

○会長

私の住む学区には民泊（ゲストハウス）が2軒あるがどの家か分からない。防災・防犯対策として知るよう努めたい。

○委員

地域の人と関わりたくない人が多い。（相続された）空き家は、境界問題が原因で所有者が物納することもできず、放置されている。地域で歯抜けの形で空き家がある状況。

民泊にする場合、地域の住民から反対されることもある。北区全体を地域特性に応じてエ

リア分けしてこの地域では民泊エリアということで提案できないか。

○会長

空き家の所有者である家主の気持ちが世代によって全然違う。

○会長

空き家を駐車場として活用している人もいる。資産（金）があったら空き家を売ってバリアフリー化されたマンションに住む人もいる。

○会長

私の住む学区で、母一人で住んでいる家があったが、嫁と子どもは市内に住んで、御主人が最近、母と二人で住んでいる。嬉しい話である。

市内に住んでいてセカンドハウスとして利用するというのも手段の一つである。

空き家を持っている方は、自身が空き家を所有しているという意識を強く持つべきである。また、今の子ども世代がこの地域に留まるのかどうするのが問題である。

地域の運動会では多くの人が集まる。来年3月31日で小中学生がいなくなる。この地域は20～30年でなくなるという限界集落と言われている。

今までの話を通じて、空き家についての関心度は山間部に比べて市内の方が低いようだ。

また空き家の調査については、具体的な事情などもあるので、地元の者でないとできないのではないかとと思われる。これから地域で取り組んでいくことが必要と思う。

【各テーブルのまとめ】

○部会長

それでは時間になったため、それぞれのテーブルの議論の内容を発表していただきたい。

【Aテーブル（まちづくりアドバイザー）】

- ・ 空き家はやはり増加傾向にある。地域に魅力を感じないことから空き家になっていることもある。
- ・ 学区毎の魅力を高めていき、新規転入者にとって住みたいと思わせるまちにしていくことが必要。
- ・ そのためには学区ビジョンの策定が鍵となっていくのではないか。

【Bテーブル（まちづくりアドバイザー）】

■各学区の現状

（小野郷）空き家の状況について、小野郷は市街化調整区域であり、移住者がいない。空き家委員会を立ち上げ調査を実施したが、人口減少に歯止めはかかっていない。

（柘野）人口増加の一方で古い空き家が多く、今後の課題である。

（紫野）空き家調査を実施しており、シェアハウスの事例もあるが、危険な木造家屋の空き

家もあり，根本的な問題解決にはつながっていない。

■問題点

- ・ 固定資産税や，再建築不可。
- ・ 現状のライフスタイルが，古い空き家とマッチしていない，交通の便が悪い，民泊問題
- ・ 山間部においては仏壇が残っている，遺品がある等により貸すことに抵抗感がある。
- ・ 所有者不明な空き家もある。
- ・ ライフスタイルについては，田舎暮らしの良さを発信する，民泊については日頃から地域住民同士のコミュニケーションを密にとる，仏壇問題については，啓発活動をしっかり行い空き家のデメリットを伝えていくということが重要である。
- ・ 家主不明の空き家については，日頃から地域が空き家調査を実施ししっかり把握することが大切である。

【Cテーブル（まちづくりアドバイザー）】

- ・ 空き家問題は，単に防災・防犯や家屋の問題ではなく，地域の活力を高める，人を増やすためのひとつの道筋として捉える必要がある。
- ・ 空き家問題について例えば雲ヶ畑・鳳徳・大將軍の地域を見ても，様々な地域特性に応じた空き家問題があり，それぞれの地域で現状調査が大切である。そのためにも地域連携空き家流通事業を活用すべしである。
- ・ 空き家の発生要因について，隣近所の付き合い，住まいの維持管理などが重要な視点になると思われる。家族葬の増加などにより，近所の方が亡くなられたという情報が入ってこないという例もあった。さらに，地域と関わりを持ちたくない住民が増加しており，今後の空き家問題のポイントとなってくる。
- ・ 子ども世帯が戻ってくるためにも，住まいの維持管理をしっかりと行い，また地域の賑わいも大事である。
- ・ 地域の空き家の現状把握など，まずは，何か地域として動き出したいという想いはある。

○部会長

行政として出来ることは，イニシアティブをとって行っていただきたい

今回いただいた意見を踏まえ次回以降の議題については，私と岡井先生，事務局の方で調整させていただくことでよろしいか。

<拍手>

○部会長

それでは，事務局にお返しする。

○事務局

次回は、9月20日に地域コミュニティ賑わい部会を開催する。議題については、事前にお知らせさせていただくので、時間の許す限り出席いただきたい。

○部会長

今までの説明、もしくは今回の会議全般に対して何かあるか。

(質疑応答なし)

○事務局

藤野先生、岡井先生、委員の皆さま積極的な議論をありがとうございました。本日いただいた意見や議論をもとに、今後、極めて困難な道のりではあるが、人口減少に歯止めをかける取組を北区としても考えていきたい。

また、9月20日に開かれる「地域コミュニティ活性化部会」についても、時間の許す限り、出席いただくよう、お願いします。

本日はこれで終了とする。長時間に渡り、最後までありがとうございました。