

第2回 京都市空き家対策検討委員会

議事録

日時：平成24年11月7日(水) 午前10時～

場所：京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム

1. 開会

【事務局】

- ・ 前回の検討委員会では、京都市の空き家の現状を報告し、貴重な意見を頂いた。その際、各委員から空き家に関する検討分野は広いため、焦点を当てた議論をすべきとのアドバイスを頂き、今回の資料を準備している。総合的な空き家対策を検討するうえで、空き家の段階に応じて様々な対応策があると思われる。このうち、今回は老朽化し管理不全となった空き家対策をテーマとしたい。活用促進に関する議論は次回に予定している。空き家問題は、様々な要因が絡み合っており、分けて議論をするのは難しいかもしれないが、忌憚のないご意見を頂きたい。

2. 報告

【事務局】

(報告資料1, 2の説明)

【西川委員】

- ・ 京都市では、高齢者の住宅対策として様々な取組を実施していることは理解した。ただし、それらの取組が市民に知られ、利用されることが重要である。これからも周知に努力していただきたい。

【井上(誠)委員】

- ・ 国のセーフティネット事業の活用促進に向けて京都市居住支援協議会が先日開催したオーナー向けの説明会には、100名を超える方が来られていた。多くの方に関心を持っていただいております、これからの活用に期待できる。

3. 議題

(1) 対象に応じた対策のあり方

【事務局】

(資料1の説明)

【井上座長】

- ・ 空き家対策の対象について、ご意見があればお願いしたい。

【和田委員】

- ・ 二次的住宅は、利用の形態や外観上で判断しているだけである。流通等の観点においても、「空き家」として扱うことが妥当だと思う。

【井上座長】

- ・ 別荘とそれ以外を分けるのは難しいということか。

【和田委員】

- ・二次的住宅という分類自体が必要ないと思う。

【井上(誠)委員】

- ・家の近くに別荘があるが、しっかりと管理されており、近所でも空き家という認識はない。

【西川委員】

- ・適正に管理されているかどうかが問題である。遺産整理のお手伝いをしたが、不便な所に別荘を所有しており、利用・管理されておらず、誰か他人が入り込んでいた形跡もあった。防犯上・防火上の問題から施錠の必要性を相続人に伝えた。

【井上座長】

- ・二次的住宅の取り扱いを確認するが、別荘だから空き家というのではなく、管理不全の状態にある別荘は空き家対策の対象になる。適正に管理され、週末利用されている別荘は空き家とは言わないということではよいのではないか。

【多田委員】

- ・「規制的なもの」と「誘導的なもの」という表現はあいまいなので、補足・確認するが、規制は命令や代執行することをイメージしており、誘導はうまく市場で流通させるための対策と捉えればよいのか。

【事務局】

- ・規制的なものは、管理不全に対して行政が強制力を持って対応すること、誘導的なものは、支援や助成等によって空き家化の予防や管理不全にならないよう活用促進を図ることという整理をしている。

【西垣委員】

- ・規制、誘導の言葉の意味はその通りだと思う。管理不全となった空き家に対しては、条例等による規制を行う一方、活用等の望ましい行為については補助金等で支援することが重要である。また、さらにいえば、望ましくない行為については課税等の経済的な措置を講じることも検討すべきである。

【佐伯委員】

- ・居住せずに倉庫として利用している住宅はどう考えるのか。

【井上座長】

- ・統計的には「その他の住宅」に入る。

【古田委員】

- ・倉庫として利用していれば、空き家とはいえないのではないかと。

【井上座長】

- ・本当は空き家ではあるが、所有者が倉庫だと言っている空き家も現実には多い。

【多田委員】

- ・住宅として利用する価値があるかどうかで決まるのではないかと。

【西垣委員】

- ・利用形態と対策の2つの視点がある。適正に管理された別荘や倉庫は、現に利用されていることから空き家対策の対象にならない。また、ゴミ屋敷化している住宅や庭の草木が生い茂って

いる住宅は、現に居住しているので空き家対策の対象にならない。

【事務局】

- ・条例で空き家の定義をどうするかにも関わってくる。他自治体の空き家条例では、空き家を「常時無人の状態にあること」と定義しているものが大半を占める。条例制定の際に改めて検討が必要となるが、その定義からすると、井上座長が指摘されたような住宅の倉庫利用は空き家になると考える。

【井上（誠）委員】

- ・この検討委員会は、市内に空き家が増えて防災・防犯・環境面等で問題となっている中で、どのような対策を講じることが必要であるのかについて議論するために集まっている。中古住宅が市場に出にくいという現実に対して、京都市や金融機関では、中古住宅を市場で流通させるための支援策を進めている。京都市は細街路対策を検討・実施中であり、セーフティネット事業についても積極的に取り組みは始めている。また、一部の金融機関では、京町家に特化したリフォームローンを実施しており、最近は対象を拡大し賃貸住宅でもローンを使えるようにした。家主側でもこれらを利用して空き家を活用する動きが出始めている。施策の効果として、市場原理で中古住宅が流通し、人が住むようになってきている。このような流れの中で、必要な対策として最後に残るのは、高齢者が住んでいた戸建て空き家や空き家予備軍である。これらに焦点を絞って、どのような対策を講じることが重要である。来年の春に向かって一定の成果を出すには、ターゲットを絞り込むことが必要だと思う。

【井上座長】

- ・対象を広げすぎると具体的な対策を講じることが難しくなるのは共通の理解である。どこに絞るかは、これから議論すべきだろう。

【多田委員】

- ・規制的なものには、建築物だけでなく庭も含めるとしているが、空き地は対象外とすることでよいのか。

【西川委員】

- ・そのとおりでよいと考える。無料法律相談でも、隣家の庭木の枝が敷地内に入って困っているという相談が多い。全くの空き地ではなく、空き家敷地内の庭木問題として捉えるべきだろう。

【事務局】

- ・事務局の考えも西川委員のご意見のとおりである。

（２）段階に応じた対策のあり方、（３）管理不全空き家対策について

【事務局】

（資料２，３，参考資料１，２の説明（スライド含む））

【吉川委員】

- ・地域の代表として意見を言えば、地域力が必要である。交流の場づくりなど、地域に人を集めるような取組が大切である。不動産関係の方が空き家を活用するために頑張っているとはいえず、広い道路に面した場所では流通しやすいが、路地奥ではなかなか難しい。そのようななか、東山区の「あじき路地」では、工芸・ものづくりのグループが集まって住んでおり、活気が生ま

れている。流通や法律的なこととあわせ、人が集まり、住めるような取組も必要である。

【井上座長】

- ・建物が崩れ落ちている段階までになると、地域や不動産事業者での対応は難しい。管理不全の状態をどのように把握すべきなのか。

【吉川委員】

- ・地域で、できる限り早く管理不全の物件を見つけて、対応すべきである。

【井上座長】

- ・外観からのみの判断だと、不十分な場合がある。このことについて、委員の方々にアイデアがあれば、ご意見をお願いしたい。

【吉川委員】

- ・地域での見守りが大事である。

【井上（誠）委員】

- ・所有者の責務に加え、行政や地域、事業者の責務を明確にし、それぞれの連携のもとオール京都で取り組むべきである。地域の責務を明確にすれば、地域としても参画しやすくなるし、意見も言いやすくなる。

【安枝委員】

- ・まちづくり活動が活発な地域では、空き家の情報を自らで一元的に管理することができるが、管理不全状態が既に発生しているような地域では、地域での関心も薄く、通報はできるが、情報管理まではできない場合が多いのではないかと感じているが、それをどこに伝えてよいのかで悩んでいる人も多い。地域だけで対応できるところはそれでよいが、できない地域では行政に直接に伝えるなど役割分担が必要である。参考資料1の中で、指導継続中とは空き家所有者が特定できていない物件と捉えればよいのか。特定するためには、登記簿調査、住民票調査等を実施しているのか。指導継続中の実態を知りたい。

【建築安全推進課】

- ・登記簿調査の情報で所有者に連絡がとれるケースはよいが、それだけで分からない場合は、住民票や戸籍、区役所の情報等から所有者の所在を特定し、アプローチしている。指導継続中の物件には、所有者が特定できないもののほか、特定できても遠方にいて話が進まない、経済的な理由で着手できないなど、様々なものがある。公道に直接影響を与えかねないなど、著しく危険性が高い物件に対しては、強制力を持って対応できるが、そのような物件以外に対しては、強制力を持っての対応は難しい。

【佐伯委員】

- ・昨年度中京区で、突然、家の前面が崩れた事例があり、区役所まちづくり推進課、土木事務所、本庁関係課、警察署や消防署と連携して対応した。区内には建物の表側の見た目はきれいだが、裏側ではブルーシートを掛けられた建物や明らかに住んでいないような長屋があり、それらを放置しておくで安心安全上課題となる恐れがある。このため、昨年度から関係機関と議論を行ってきたが、先月ごみ屋敷や危険建築物対策等に対応することを目的として、中京区防災会議の中に京都市関係部局、消防署、警察署等の関係者からなる危険建物等対策部会を立ち上げた。区としては、この部会で具体的な危険建築物対策に対する取組を進めて行きたいと考えている。

先ほどからの議論にも有るように、まちなかの危険建築物について、地域住民が把握していたとしても行政機関の窓口が明確でなく、どこに通報してよいかわからない場合もある。この空き家対策検討委員会での議論が進む中で、平行して各区においても早急に窓口を明確にすることが望ましいと思われる。平成20年度に建築指導部から各区に働きかけがあったとのことだが、各区での対応組織の設置について、この空き家対策検討委員会の報告とあわせて、一度区長会のメンバーも変わっているので状況の説明をしてはどうかと思う。

【井上座長】

- ・区役所が、まずは地域との窓口になるべきだろう。

【多田委員】

- ・空き家対策を実施するに当たり、「保安上危険」、「衛生上有害」などの基準を明確にすべき。建築基準法では、命令しても、手続きの段階毎に相当の期間を設ける必要があり、崩れそうになってから命令を打ってはいは遅い。今回の対策はもう少し前段階からスタートすることとなるので是非その方向で進めていただきたいが、後手後手に回らない基準作りが必要ではないか。

【井上座長】

- ・六原学区では、10年以上居住のない空き家が1/3を占め、20年以上の空き家も多い。そうした物件は、相当傷んでいると推測される。建築物の危険度を外見だけでなく、しっかりと判断する必要がある。

【西川委員】

- ・危険な程度の判断が極めて難しい。文章で定義するのも相当に困難な問題だが、これを適用する場合行政だけで評価・判定するとすると、多くの反発が予想される。誰が見ても分かるものにすることが必要であるが、特に代執行に至らない危険度の判断は難しい。そこで、判定委員会等を立ち上げ、市民や専門家、場合によっては地域の町会長等を委員にするシステムをつくれないうか。関係者の合意によって判断した方が、公正さが確保されるし、行政にとってもよいと思う。頻繁に開催される会議ではないので、可能ではないか。

【和田委員】

- ・判定は誰にでもわかるように、できるだけ簡易な基準にすべきである。京都市景観・まちづくりセンターが発行する京町家カルテを付けるとローンが利用できる仕組みがあるが、その京町家カルテの判断は建築的に難しいものではない。昭和56年の建築基準法改正前の建築物は耐震的に危ないことは分かっている。誰もが簡単に扱えるものにしたほうがよい。

【井上（誠）委員】

- ・京町家カルテは京町家かどうかの判定基準であり、危険度の程度を判断するものではない。雨漏り、窓の破損によって雨が入るなど、管理不全の状態を判定するものにすべきである。

【井上座長】

- ・空き家版のカルテを作成できないか。住宅所有者は居住用財産として優遇特例を受けているのであるから、所有者の責任として、カルテの作成・届出義務を求めてもよいと思う。

【多田委員】

- ・建築安全推進課では、危険建築物に関連する事務をどのような体制で取り組んでいるのか。

【建築安全推進課】

- ・課内の3係で対応しており、係長を含めて職員は14名である。違反の指導業務、所有者調査の作業、その他の作業があり、かなり多忙である。

【佐伯委員】

- ・所有者や管理者が判明しないケースはどれくらいあるのか。

【建築安全推進課】

- ・登記簿等から名前は上がってくるが、その先のアプローチが難しい。連絡が困難なケースが多い。

【佐伯委員】

- ・埼玉県蕨市の条例案では、相続人が不明の場合、市が家庭裁判所に相続財産管理人を選任してもらう対策が盛り込まれている。参考にされてはどうか。

【吉川委員】

- ・危険家屋を発見し、対策を検討するタイミングが遅く、手遅れになる場合が多いのではないかと。例えば、京都市全体で、年度初めに地域に対して危険な空き家を調査することを要請できないのか。

【井上座長】

- ・現時点では京都市の事業でモデル的に実施している学区があるが、なかなかモデル学区に手を挙げてくれないのが実情である。

【吉川委員】

- ・全市で実施しなければダメである。多くの地域では、モデル事業があることも知らないし、広報が重要である。

【井上座長】

- ・除去費助成は、モラルハザードの問題が重要である。除去費助成を受けたいがために、放置する空き家が確実に増える。密集市街地対策として除去費助成が必要ならばそちらの予算ですべきで、空き家対策としては助成すべきではない。

【多田委員】

- ・他の自治体でも除去費助成の事例があるが、どのような考え方で助成するかという情報は整理しているのか。

【事務局】

- ・モラルハザードの問題は、庁内会議でも指摘を受けている。他都市事例では幾つかのパターンがある。長崎市などは、土地の無償寄付を前提とし、跡地活用を含めて整理をしている。その他の都市では民地のまま助成する事例もありその運用について十分に把握しているものではないが、切羽詰まった（非常に危険な）段階での対応でないかと推測される。

【井上座長】

- ・除却費に対する助成より、再生・活用に対する助成の方がよいと思う。

【古田委員】

- ・法的な問題、所有者不明の問題、金銭的な問題等があるが、除却費に対する助成については座長の意見に賛成である。空き地を広場にするとか、二戸一にする場合は除却費を助成し、単に更地にするだけの助成はすべきでない。

【西垣委員】

- ・早い段階での対応が非常に重要である。他都市の事例を参考にしながら、早い段階で効果的な対応を講ずることができるような条例にして頂きたい。一定期間以上空き家にしたら課税する等、所有者に対するペナルティも必要である。加えて、権限を持った組織での対応でなければ、判断が下せない。できるだけ早期に対応すれば、市場で流通しやすい活用方策になりうる。財産管理、土地の管理組合などの組織をつくるなど、いろんな方面から検討をお願いしたい。

【西川委員】

- ・市場で流通させることが最も重要である。そのためには、行政だけの対応では難しい。高齢者が居住する老朽家屋は、費用を掛けてまで直さないというのが一般的な所有者の判断である。修繕費に対する補助制度があり、耐震性も強化されれば、財産価値が高まるということをもっと市民に周知して欲しい。東山区では、2万円程度の家賃で、シェアハウスとして再生された住宅がある。また、1ヶ月単位等、短期的に賃貸する物件に改築し、再生された例もある。路地奥の物件は適法に改築できるかどうかという課題はあるが、防火性や耐震性を高めることによって、幅員1.8m以上という制限を緩和するなどの措置を講じ、老朽住宅を改築し、市場で流通させる必要がある。

【井上座長】

- ・空き家の活用や中古市場での流通は、次回以降のテーマになる。管理不全状態にならないように早く手を打ち、市場で流通できるようにすることが重要である。

【事務局】

- ・時間が十分ではなかったかもしれないが、活発な議論をいただいた。今後の検討にも通じる貴重なご意見もあった。今回は、管理不全にテーマを絞ってお願いしたが、次回は空き家の活用を中心に議論をしたい。本日はありがとうございました。

(以 上)