

第1回京都市空き家対策検討委員会

議事録

日時：平成24年8月30日(木) 午後3時30分～

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

(事務局あいさつ)

2 委員紹介

(資料1参照)

【井上座長】

- ・平成18年から空き家問題に取り組んでいる。空き家率を下げるだけでなく、空き家率を下げるにより京都の地域力を高めることが最終的な目標だと考えている。そのため、空き家率を下げるためにどんな手段を用いても良いとは考えていない。様々な立場の方から様々なアイデアを持ち寄り良いものをつくりたい。

【井上(誠)委員】

- ・空き家対策は地域の活性化と繋がっている。訪れたいまちづくり、住み続けたいまちづくりの延長線に地域の活性化がある。これまでの施策では空き家に直接対応できるものが何もなかった。条例により継続的な取組が行われることに期待している。

【佐伯委員】

- ・平成18～19年度は中京区の副区長をし、昨年4月から区長をしている。11行政区の中で人口が増加し続けている区が2区あり、中京区はその中の1つである。人口は約106,000人、世帯数は55,000を超えているが、マンション・集合住宅の増加によるものであるため、地域コミュニティの面で課題が生じている。また、新築マンションが増えることで空き家が増加し、町家等の空き家が放置され危険家屋として顕在化している。そのため、空き家の状態を継続させないことや地域コミュニティが途切れないようにする事が大切であると考えている。

【多田委員】

- ・京都市の都市政策を担当している。京都市では昨年度に都市計画マスタープランを策定し、コンパクトなまちづくりを将来像としているが、その中で、空き家対策は今後の鍵となる重要な施策の一つであると考えている。

【西垣委員】

- ・専門は公共経済学で、主に社会資本や税金等に関することを研究領域としている。2000年以降の地方分権下で地方自治体における今後の政策に興味を持っている。地方に主権がある場合、住民には住む選択の権利があり、行政は住民を惹きつける魅力あるまちづくりを行うことが重要になる。その中で、住宅・まちが担う部分が更に重要になってくる。

【西川委員】

- ・総人口が今後減少し、空き家が増加するのは必然である。京都市の人口は約 146 万人で近年は横ばいで推移しているが世帯数は増加しており、核家族化が進行していると推測される。世帯数の中で高齢者世帯の割合が約 17.5%, 高齢単身世帯がその約 6 割に及ぶ。この約 6 割の世帯は有力な空き家予備軍である。商業地など立地条件の良い空き家は市場に流通しやすいが、それ以外の空き家は再建築に制限を受けるなど流通は容易でない。また、狭い路地を有効活用できるとしても、災害時の安全面での課題がある。それらの点を考えると、空き家対策は非常に難しい課題である。

【古田委員】

- ・本協会においても空き家問題は重点課題の一つとして様々な取組みを行っており、昨年度は市に提言書を提出した。災害時における人命の確保が重要なのはもちろんだが、路地奥の物件の再生は有効と考える。先日、路地奥の空き家の賃貸・売却の相談があったが、風呂がないなど改修費用が非常にかかるため、相談者の方が断念された。このように断念される方が多く存在している。現場の意見を伝えていきたい。

【安枝委員】

- ・ニュータウンや郊外住宅地における住み替え等をテーマに研究している。郊外住宅地では空き家の危険性や再建築の課題など都心部の空き家とは異なる課題がある。例えば、交通利便性の悪い郊外住宅地に新規住民をいかに呼び込むか、50～60 坪の大きな住宅は価格が高く流通しにくいいため、まちなかの物件とどう対抗するかなど、郊外住宅地ならではの課題がある。

【吉川委員】

- ・約 30 年前から西陣でまちづくりを続けてきたが、最近「町おこし」に名前を変えたところ関心が高まってきた。今春から取り組みはじめた朝市マルシェには、30～40 代などの参加者が増えている。空き家問題は奥の深い話だが、地元には空き家はほとんど存在せず、様々な地域活動をしていても話題になっていない。地元の 4 学区が 1 校区になった当時 400 人規模の小学校を想定していたが、10 年後には生徒が 541 人、現在は 615 人となっており、空き家はすぐに埋まる状態である。一方で、45 歳以上の方はだいたい持ち家に住んでいるが、若い世代は親と同居するか賃貸住宅に住んでいる。路地は周辺から取り残された存在であり、若い世代が路地の中に住める住宅を確保することは、地域にとって重要である。やっても無駄という地元の意識・風潮を変え、空き家問題が地域コミュニティーの重要な課題の一つであると伝えていきたい。

【和田委員】

- ・大阪・名古屋・東京で商業施設の建築を設計してきた。現在は修徳学区に住んでいる。空き家問題に対し、7～8 年前から全国で条例がつけられているが、そのほとんどが危険家屋対策を目的としたものであり、それだけでは京都に合った空き家対策とはならないと考えている。大阪で路地奥の空き家の利活用を行ったことがあるが、京都では単なる個人の資産としてだけでなく、地域コミュニティーという視点が大切になる。

3 議題等

(1) 検討の枠組みと進め方

【事務局】

(資料2の説明)

- ・特に意見なし

(2) 京都市の空き家の現状

(3) 空き家に関する全国的な動向

(4) 京都市の現在の取組み

【事務局】

(資料3, 資料4, 資料5の説明)

【井上座長】

- ・調査の方法によって数値的に微妙な差が出ている。細街路には空き家が多いとの調査結果があるが、外観調査とヒヤリング調査とでは結果が随分異なっている。ヒヤリング調査では、細街路に面しているものとそうでないものとは空き家率はほぼ同じである。単身高齢者が亡くなられて空き家になるケースが多く、大通りに面する場所でも路地奥でも同じように発生する。しかし調査の方法でこのような差が出る理由は、路地奥の空き家は、法令等の制約により、空き家になった時点で既に老朽化しているためであり、そこに重要な意味がある。

【多田委員】

- ・空き家のデータをみると、賃貸や売却用ではない「その他の住宅」が増加しているが、増加割合でみれば賃貸用も含めてどの種類も増えている。「その他の住宅」を賃貸等にしても賃貸住宅の空き家が増えるだけなのか、それとも陳腐化したものは市場から消えるのか。実態として市場に流通している賃貸用住宅の数は増えているのかが知りたい。

【古田委員】

- ・市内の賃貸用住宅の数は増加している。住み替えもあり、新築が増えるに従い古いマンション等が空き家となり、古い賃貸用住宅の空き家率は高くなる。

【井上座長】

- ・表通りに住み奥の長屋を賃貸していた所有者が、表屋と長屋をあわせてマンションに建て替え、所有者が1階に住み上階を賃貸している例が多くみられる。このような例の中には上階の維持・管理の投資をせずに空き室のまま放置している場合があり、所有者の維持・管理意識が薄いという点では「その他の住宅」と同様である。

【古田委員】

- ・古ければ当然改修が必要になるが、数百万の改修費用と家賃との費用対効果を考慮した結果、諦められる方が多い。それが、賃貸住宅の空き家化を生じさせている。

【吉川委員】

- ・マンションを単身者用と世帯用に分けて考えないと空き家問題は解決できない。多くの単身者は入れ替わりが激しく地域に密着したつき合いや活動をしな。世帯持ちが入ってくれば、子育てや学校との関係を通して、地域との交流が活発化するものである。そのため、公的な援助

も視野に入れるなどして、世帯用住宅を増やすことが必要である。

【井上座長】

- ・空き家対策の対象として、戸建住宅に限定するのか、マンション等を含めるのか、その範囲を検討する必要がある。

【古田委員】

- ・京都は学生のまちでもあり単身者専用のマンションが多い。しかし、現在は単身者用マンションを建てても以前のように埋まらず、ようやく供給が落ち着いてきた感がある。築 20 年以上の単身者用マンションには数多くの空き家があり、空き家率を高める要因となっている。

【井上(誠)委員】

- ・賃貸用住宅は、市場ベースで動いており、経済問題で捉えるべきものである。単身者と世帯持ちの区分以前の問題であり、別として考えた方が良い。

【吉川委員】

- ・来年度今出川キャンパスに同志社大学生が戻って来て学生が 8,000 人増加する。それを見越して古いマンションを改修している。高齢者の場合は亡くなられた翌日から空き家になる。学生にも住んで貰わないと「まち」が活性化しない。若者には資金援助してでも、地域のまちづくりに関わってもらいたい。

【井上(誠)委員】

- ・これまでは空き家に対する意識が相当低かった。今後は意識を高めていくことが必要であり、それによって変わってくることもある。

【吉川委員】

- ・地域では、京都市景観・まちづくりセンターが町家の調査をしたこともあり、町家については知っているが、空き家の問題は認知されず話題にもならない。

【西垣委員】

- ・「その他の住宅」の割合は他の政令指定都市と比べると京都市が多いが、一方で、全国平均とほぼ同じ傾向である。この違いはどのような意味があるのか。また、「その他の住宅」について単身か世帯持ちか等の分析は可能なのか。

【事務局】

- ・全国平均と同様の傾向であることについて分析はしていない。また、「その他の住宅」の居住形態についてのデータはない。既存データを分析して、何らかの傾向等がつかめたら、次回に示したい。

【井上座長】

- ・自宅以外に所有している空き家の利用状況では、「自分の倉庫・物置として利用」の回答が多いが、実際は、生活していたままの状態で放置されているものが多い。

(5) 空き家の要因・背景

(6) 検討の視点・方向性

【事務局】

(資料 6, 資料 7 の説明)

【井上座長】

- ・資料7について、「1）空き家の活用促進」以前の段階で、空き家化させない工夫・取組みが重要である。たとえば、所有者が亡くなられ相続人が複数いる場合、具体的にその住居を誰が住み継ぐのか決まらず、その後の話し合いがないまま結局は誰も住まず空き家になっていくケースが多い。

【吉川委員】

- ・現在の所有者・居住者に、亡くなった後に問題が発生することを周知する必要がある、生きている間に一筆書いておくことが必要である。

【井上(誠)委員】

- ・相続により共有財産になると、なかなか解決できず、売ることも貸すこともできない。

【井上座長】

- ・従来は長男が継ぐ習慣があった。相続等の法的な課題により問題が発生している。

【吉川委員】

- ・事前に問題になりそうなケースを把握し、高齢者に対して、多くの機会を設けて話していく必要があり、そのためには地域コミュニティの役割が重要である。話すことがきっかけとなり成功事例となれば、連鎖反応で継続していく。

【佐伯委員】

- ・所有者が亡くなった後に相続登記をせずとも継続して固定資産税のみ支払っていれば、行政としては問題がないのが現状である。しかし、その後に所有者が不明な空き家が発生する。区内に2階の窓が開けたままの空き家があり火災等の危険が危惧されていたが、税部門だけでは手が出せない。そのため、区役所では、管理者と所有者を明確にしておくことを目的に、税部門と住民登録部門が協力し、亡くなった時に相続登記も一緒に変更するようにお願いしている。危険建築物や衛生上の問題には、警察・消防・税部門・保健所等がチームで対処する事が重要である。

【井上座長】

- ・六原学区の空き家所有者アンケートでも200件中30件程が宛先不明であり、このような誰が管理しているかわからない空き家が地域の中で最も問題を抱える空き家になりやすい。

【古田委員】

- ・相続登記は法律で定められていないため、不動産相談の中でも未相続登記物件が多い。相続登記を勧めることは非常に良く、すぐには効果が出ないかもしれないが後々必ず役に立つ。また、市への提言書には含めなかったが、本協会内では、空き家については建物の固定資産税が通常の1/6になる住宅特例税制は撤廃した方が良いとの意見もある。

【西垣委員】

- ・固定資産税の特例措置を廃止した場合、どの程度有効なのかを知りたい。保有コストがかからないため相続時にも大きな問題にならず空き家として放置されるのではないかと。日本はもともと固定資産税が高くない。その中で、どの程度の効果に結びつくのか。

【井上座長】

- ・固定資産税の特例措置の廃止には危惧する側面もある。除却が促進されると、空き家の跡地の大部分がコインパーキングになったり、地域の文化的な背景を鑑みない事業者が買うなど、別の問題を引き起こしかねない。慎重に考えるべきである。

【古田委員】

- ・すべての空き家ではなく、特に危険建築物と判断できるものについては撤廃してもよいのではないか。

【井上座長】

- ・税の問題は、今後、掘り下げて検討するテーマに含まれるであろう。

【西垣委員】

- ・放置家屋には所有者の財産権が存在してなかなか手が出せないが、危険建築物の問題は別である。それらは所有権・財産権を超越するような施策・条例があって良い。

【佐伯委員】

- ・独居老人が孤独死された物件は、流通にのるものなのか。

【古田委員】

- ・通常の孤独死の場合は流通にのるが、発見までの時期が長期に及ぶものなどはケースによる。事故・事件に関するものは心理的な瑕疵に関わる問題であり流通にはのらない。

【井上(誠)委員】

- ・流通にのらない状態は10年間程かかり、心理的瑕疵物件では更に長く20～30年間程必要である。また、不動産の取り扱い上、重要事項として必ず説明する義務があり、怠った場合はペナルティーが発生する。

【和田委員】

- ・空き家については、流通や活用以外に、危険建築物としての視点も大切である。取り壊した後の空き地の活用を地域の問題として決めていけるような制度があるとよい。また、「京都市あんぜん住宅改善資金融資制度」は安全安心の確保に向けて補助を受けることができ、非常に良い制度である。たとえばワンルームマンションは以前は8畳程度が標準であったが、いまは30㎡程になるなど、ライフスタイルが変化している。それに対応した改修ができれば空き家率も減少するのではないか。京町家を改修し観光・文化交流を提供するファンド事業や信託事業も相続等の問題を解決するうえで効果的であり、もっと活用されればよい。

【井上座長】

- ・今の意見は、今後、「空き家の活用促進」の中で検討することになるろう。郊外の空き家に対する意見はどうか。

【安枝委員】

- ・郊外の住宅は築30年程であるため危険建築物は少ないが、「空き庭」の問題がある。空き家になることで庭の植栽も管理不全となり、それが地域の問題になる。空き家の建物自体は所有者の意向に左右されるため、条例を定めることが流通促進に直結するとは考え難いが、庭の場合は維持・保守・手入れ等のメンテナンスの視点から第三者が関われる条項を条例に盛り込めればよいと考える。都心部の大型の町家にも立派な庭がある。庭のメンテナンスが空き家問題の解決の糸口にならないだろうか。

【西川委員】

- ・狭い路地内の空き家の改修に対する経済的な価値やメリットが皆無または極少なのが現状であり、根本的な解決が難しい状況にある。このような空き家を相続してもメリットがない、空き家を取り壊せば土地の税金が上がる、売却を考えても売れない、借り手もない、再建築をしても投資に見合う確証がない、路地奥で再建築が難しい、再建築が可能となっても人口が減少する20～30年後に住まい手はいるかなど、問題は非常に深い。単身高齢者に貸している所有者からの相談も多く、空き家問題は高齢者問題とも密接に関わっている。

【井上座長】

- ・高齢者側の発想だけでは、路地奥の建物の活用について非建設的な考えしか出てこないが、若者の居住ニーズは増えている。高齢者の負の意識が高いため、若者のニーズに合った供給が不足している。高齢者の意識を変えれば有効な活用も増える面もある。

【佐伯委員】

- ・少子高齢化が進み住宅供給が過多になってきている。京都市はコンパクトシティへの方向転換を目指している。富山市では「串と団子」と称して、公共交通の拠点など交通の便利なところに居住するような誘導策を実施している。そのように、人口減少への対応を考えれば、公共交通、都市機能を含め利便性の高い地域にある空き家を活用することが重要である。

【井上座長】

- ・人口減少への対応としては、2軒続きの狭小の町屋を一戸化にするなど、様々な工夫がある。

【古田委員】

- ・路地奥物件でも、売れるものは売れる。ただ、以前建築許可を受けた路地に面する別の案件でも同じ許可を受けるまでは建築可能かどうかわからない。建築許可の運用を合理化すれば、再建築や売却の動きはもっとスムーズになる。

【多田委員】

- ・細街路の許可基準等については、先日策定した「京都市細街路対策指針」に基づき、検討を進めているところである。ルール化することが大切であり、明確なルールができればその中で判断できるようになる。

4 その他

(次回日程の確認等)

5 閉会

(事務局あいさつ)

(以上)