

第3回 京都市空き家対策検討委員会

議事録

日時：平成25年1月31日(木)午後5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】

- ・ 本日は、空き家化の予防、活用促進及び跡地利用の誘導について議論していただく。加えて、条例化を視野に入れ、基本的な考え方及び各主体の役割・責務についても議論していただく。

2. 議事

(1) 段階に応じた対策

【事務局】

(資料1-1, 1-2, 1-3 説明)

【井上座長】

- ・ 資料の内容は方向性に留まっているものが多いので、皆さんからは具体的な意見やアイデアをいただきたい。

【吉川委員】

- ・ 空き家に関連する相談窓口が多くあり、市民にとって分かりにくい。迷って、結果、放置しておこうということになる。井戸端会議的な感じで、気軽に相談できるような環境や仕組みを地域も含めてつくっていく必要がある。

【井上座長】

- ・ 現状は行政の縦割りのようなところがあり、その点は改善すべきである。また、利用しやすくするには、地域が間に入ることも必要だろう。

【吉川委員】

- ・ 地域の皆さんにお世話になったので亡くなったら住宅を地域に寄付したいという意向をお持ちの方もいる。日頃から地域で親しくしていれば、そのような話も出てくる。

【井上座長】

- ・ 「町家(ちょういえ)」という言葉があるが、以前、西陣を調査していた時に、町家(まちや)がそうした形で地域に寄付され、利用されている事例が相当数あった。京都にはそうした文化があることも事実である。

【吉川委員】

- ・ 単に、空き家の問題としてではなく、人と人のつながりをつくることが第一である。

【和田委員】

- ・ 地域連携型空き家流通促進事業で東山区栗田学区の取組に携わっている。自治連合会が主体となって取り組むことで、住民は協力的になり、町内での動きもうまくいっていると思う。また、空き家には、住宅以外にも様々な活用方法がある。そうした観点でのコンサルティングやマッチング、

資金面での支援についても考えるべきである。

【井上座長】

- ・ 空き家所有者の多くは高齢者であり、改修費を出すことは難しい。そうした時に活用したい若者を支援できるとよい。地域の方が中心になって取り組むことが大事なのはそのとおりだが、地域力には差がある。地域力が弱いところに対するフォローも考えないといけない。行政、事業者、専門家等、誰がどのようにフォローするのが重要になる。

【佐伯委員】

- ・ 地域の取組が中心になるのは重要な考え方である。たとえば、以前、中京区内で発生した事例であるが、廃業した美容店の所有者から自分が保有する廃業した店の除却費や、その跡地を公園として活用するための設計費等の資金も提供するので、店舗の跡地を公園として京都市に寄付したいという申し出があったが、最終的に地元の反対により立ち消えになったケースがある。
- ・ 共同住宅には管理組合があり、共用部分の管理や修繕積立を行っている。理念としてだが、それぞれの地域でも、そのような管理組合的な発想やマネジメント組織が共同住宅のような縦構造ではなく、今後、地域への展開として横へ広がっていくと良いと思う。地域ごとにそのような組織があれば、地域にとって、本当に必要な施設やその管理方法についても議論ができるのではないかと思う。

【古田委員】

- ・ 反対された理由はなにか？

【佐伯委員】

- ・ 恐らく、公園ができたとすれば不特定多数の人が利用することになる。推測だが、近隣の住民が不法投棄や不審者の侵入などの問題を心配されたのだろう。

【吉川委員】

- ・ 地域での関係が薄く、反対の人の声が大きければ、どうしてもそうになってしまう。空き家対策を進めるには、時間は掛かるが、その辺からも変えていかないといけない。

【古田委員】

- ・ 地域の姿を変えることへの抵抗感も考える必要がある。細街路対策で、路地を整備して空き家を流通させようとする、元から住んでいる住民が反対される場合がある。単に流通させるだけでなく、地域コミュニティや町並みへの配慮などとのバランスを取ることも重要である。

【井上(誠)委員】

- ・ 空き家対策には様々な主体の連携が必要である。空き家の発生を予防するには、まず地域がアナウンスすることが大事である。そして専門家は、しっかりと活用を支援、コンサルティングする。また、条例を定めることの効果も大きい。昨年 12 月に「清酒の普及の促進に関する条例」が制定されたのを期として、年末年始の様々な会合で、日本酒で乾杯を行う機会が増え、さらに和服も着るようになった。条例をきっかけに日本酒に対する意識は確実に高まっている。現時点で市民には空き家についての問題意識や危機意識が少ないが、空き家条例ができることによって、空き家に対する意識が高まり、数年後には相応の効果が期待できるだろう。

【安枝委員】

- ・ 地域力の話が出たが、自分は郊外でのまちづくりに携わっている。ニュータウンができた頃は、

子どもを介して人のつきあいや地域のつながりがあったが、今では希薄化しており、今後、これを高めることは難しい。だが、その一方で、まちの将来を懸念する住民は多い。人のつながりを強めることは確かに重要ではあるが、多様な価値観が共存する場において、地域の将来像に関する議論が行われていること、そのような場に主体的に参加することもまちづくりのひとつである。起こりうる複数の地域の将来像を議論する中で、空き家問題の位置づけや解決策を検討する必要がある。

【井上座長】

- ・ 確かにコミュニティというと、一歩引いてしまう人もいる。コミュニティ再生だけでなく、将来に向けてまちを良くし資産価値を高めるという視点からも、住民の関心は高まると思う。ただし、地域住民が一生懸命に関わることは重要であるが、一方、負担も大きい。専門家等がアシストする際のアイデアはないか？

【古田委員】

- ・ 細街路対策推進分科会にも出席している。まちなかには売りたいくても再建築不可物件で値段がつかず、売れない物件をどうにかしたいという人が多い。細街路対策を早く進めてほしい。そうすれば、そうした物件の価値も上がり、流通も可能になる。

【井上座長】

- ・ 細街路対策との連携は確かに重要である。だが、空き家対策の最も重要な登場人物である空き家所有者へどのようにアプローチすべきかという問題がある。

【多田委員】

- ・ 空き家を活用するという大きな流れを作るには、数の確保が重要だと考えている。その観点から密集市街地・細街路対策は大事である。また、相談体制の充実も必要であるが、相談体制は基本的に受身のものになり易い。攻めの体制にしようとする、空き家を放置しようと思っている人をその気にさせるコンサルティング体制の整備が必要である。地域連携型空き家流通促進事業でコーディネーター制度が始まるが、民間事業者が行っている個々の動きをバックアップしないと地域力の弱いところではなかなかスタートが切れない。民間のビジネスを行政としてバックアップする仕組みも必要である。

【井上(誠)委員】

- ・ 業者は金もうけで動いていると見られがちである。しかし、業界の中には地域の不動産事業者としてがんばっている事業者もいる。そうした業者を推薦できる団体等があればよい。ところで、空き家等を寄付できる受け皿は用意できないか。

【井上座長】

- ・ 相続生前対策についてアイデアはないか。

【西川委員】

- ・ 空き家を減少させるには、現状のように新築が続く限り、古い家を除却することになるが、今あるものを大切に使うという視点も大事である。戦後住宅難の時代を反映して、いったん家屋を他人に貸すとなかなか容易に返してもらえないという意識が高齢者には強く、家屋を他人に貸すことに抵抗感が強い。そこで、最近では、2～3年で必ず返してもらえる制度（定期借家制度）ができたので、安心して家屋を貸せるという広報活動が必要である。その際、空き家が増えると町がすたれるとか、治安の悪化、火事の危険性などに対する対策としても、空き家にしないで貸すことが

有効であることをPRする。もっとも、高齢者は、自分が長年居住してきた家屋から離れがたく、離れたとしても思い出の品々の保管場所として空き家を利用する 경우가多く、これらの品々をどう整理するかもあわせて考える必要がある。さらに、相続の問題については、遺産分割はいつまでにやらなければならないという期限がないため、経済的価値が少ない物件は、放置される傾向にある。また、たとえ、遺言等で家屋を相続させる人を指定したとしても、当該相続人が居住、活用するとは限らないし、場合によっては、家屋を除却して更地にすると固定資産税などが上がるし、活用するにしても資金を必要とし、それだけの効果が上がるとは限らない。空き家問題を解決する普遍的で有効適切な対策は大変難しい。その地域に応じた対策を考えるのが基本だと思うが、まずは「安心して貸せる」ことを周知徹底することが必要であろう。J T I（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）等、信用ある機関や団体を活用するという選択肢もある。

【井上座長】

- ・ 六原学区では、自治会が定期的に住民向けセミナーを開催しており、そこでは定期借家制度や相続問題が人気のあるテーマとなっている。高齢者が安心して貸せるようにするためには、地域が間に入る事が効果的かもしれない。

【佐伯委員】

- ・ 空き家を物置にしている物件があることを知っているのは隣近所の住人だけであり、不動産事業者は流通に乗っている物件しか知らない。この様な地域限定情報をどこかに伝え集約する仕組みがないと、人が住まない空き家は、将来危険家屋化するリスクが高くなる。居住中の物件であっても、将来の相続や活用について「老人クラブ連合会」等、区や学区にある組織を通じて啓発活動を行うことが重要である。空き家の活用には、専門的知識が必要で、現状では相談窓口も分かりにくい。行政と業界が一緒になって工夫することが必要である。一方、危険家屋問題はピンポイントな地域課題であり、通報窓口も既にある。今後、窓口や体制は空き家対策の段階に応じて考える必要がある。

【吉川委員】

- ・ 高齢者は基本的に事業者を信用しないし、他人が家の中に入ることも嫌がる。また、荷物の処分もできない。行政でも不動産事業者でもうまくいかないが、地域のお年寄りの集まり等ではいろいろな話が出る。「老人会」等で人間関係を作り、身近で気軽に相談できるようにすることが重要である。

【井上座長】

- ・ 六原学区でも当初は不動産事業者に対する警戒心が強かったが、地域の集まりの中で時間をかけて人間関係が作られ、事業者ではなく、顔が見える個人として信頼を得ている。

【古田委員】

- ・ 信頼できる事業者を市が認定するという制度があれば、取り組みやすくなる。

【井上(誠)委員】

- ・ 以前に比べると、業界と行政との連携は様々な形で行われており、業界を取り巻く環境も変わってきている。また、地価が上昇していた頃とは違い、現在は、不動産を持ってもよい時代ではない時代である。そうした点を踏まえ、行政や業界が危険建築物は悪という意識づくりまでできるとよい。

【井上座長】

- ・ 不動産事業者にとっては、空き家所有者と地域の想いが異なる時に、地域のスタンスに立てるか
がポイントであろう。難しいが、そうしたところも考えていかないといけない。「所有者の利害」
と「地域の利害」が矛盾する場合、不動産事業者はどのような行動をするのか。

【古田委員】

- ・ 「所有者の利害」を優先するのが一般的であるが、空き家の場合「地域の利害」にも目配りはす
べきであると考ええる。

【井上(誠)委員】

- ・ 我々は地域で暮らし、地域で働いている不動産事業者であり、大手の業者が取り扱わないような、
小さな物件を対象に仕事をしている。特にこれからの時代は、地域や行政と連携して、小さなサー
ビスを積み重ねることが持続可能なビジネスモデルであると意識している。

【古田委員】

- ・ 大手ではできないことをするのが地域の事業者である。

【吉川委員】

- ・ 「まちの大工さん」という感じか。

【古田委員】

- ・ そのとおりである。

【吉川委員】

- ・ 行政側の持続性も問われる。木材振興の取組で「京の山杣人工房(森の窓)事業」が各行政区 11
か所に設置されたが、行政が積極的に関わったのは最初だけで8年目にもなると行政は作ったこと
すら忘れてしまっているようだ。空き家対策は、時間が掛かる息の長い取組になる。行政も継続的
に関わる必要がある。

【井上座長】

- ・ 六原学区でもそれを心配している。地域からは、地域連携型空き家流通促進事業が終わったら、
その後どうなるのかという意見が出ている。

【井上(誠)委員】

- ・ 継続的に取り組むための条例制定だと思う。

【佐伯委員】

- ・ 条例の理念をしっかりと啓発し、それに基づくシステムを作るとともに、将来に亘って継続的にバ
ージョンアップをすることが必要である。

【井上座長】

- ・ 改修費の支援に関するアイデアはないか。

【井上(誠)委員】

- ・ 今でもかなりの制度がある。ただし、それがあまり知られていない。

【和田委員】

- ・ 民間住宅活用型住宅セーフネット整備推進事業の応募状況はどのようになっているか。

【事務局(寺澤住宅政策課担当課長)】

- ・ 交付申込は複数件あると聞くが、工事が終わり情報提供された物件はまだない。

【井上(誠)委員】

- ・ 京都に多い連棟住宅（長屋）の場合、その一部を改修・除却すると隣の物件に傾きが生じる、補修が必要になるなどの影響が及ぶため、反対される例が多い。連棟住宅の場合、隣家を含めた支援制度が必要である。

【古田委員】

- ・ そのような支援制度があれば、かなりの連棟住宅が再生できると思う。

【和田委員】

- ・ 二戸一化に対する支援とは違うのか。

【事務局】

- ・ 二戸一融資は、隣の敷地を買い増し、2戸の住宅を1戸に建て替える場合を対象としている。

【井上(誠)委員】

- ・ 2戸をまとめて1戸に建て替えることは現実的には難しく、利用者は少ないのではないか。

(2) 各主体の役割・責務

【事務局】

(資料2 説明)

【安枝委員】

- ・ 空き家所有者の「空き家状態の解消努力」についてであるが、空き家を流通にのせることが必ずしも重要ではなく、むしろ、管理不全となる空き家の発生を抑制することが重要である。空き家であっても、住まい手が定期的に訪れて管理し、一時的な居住の場や家財置場として活用している事例も多くある。人口・世帯数の減少が避けられないなか、二地域居住などライフスタイルの多様化も踏まえ、空き家の状態であることを否定しすぎないほうがよい。表現の工夫がいる。

【井上座長】

- ・ 空き家の定義について、私は倉庫利用を「準空き家」と呼んでいる。また、所有者が分かる物件は地域では空き家とは呼んでいない。地域に問題を引き起こすような物件が、ここでいう「空き家」ではないか。専門家、地域、所有者によって考え方・捉え方は異なるだろうが、少なくとも適正管理ができていないことは問題である。ただし、その場合の「管理」とはどのようなものかという問題もある。

【井上(誠)委員】

- ・ 「手入れされていない建物の所有者」に限ったらどうか。

【安枝委員】

- ・ 適切な管理がされていない物件には、地域の方が所有者を把握していない場合も多い。こうした空き家については、解消努力を行う必要がある。

【佐伯委員】

- ・ 条例には「空き家」をはじめとした言葉の定義を書き込むが必要になる。市民の役割として「空き家を地域の課題として捉え」という表現は分かりにくいので、「空き家が発生しない良好な地域環境をつくるためのまちづくりを進め、地域がそれをマネジメントする」という考え方に沿っ

た表現にしたらどうか。

【安枝委員】

- ・ 福西学区の戸建・テラス住宅地における空き家は約 1,200 件中、46 件で全体の 3 % である。おそらく、福西学区では空き家を流通させたいというニーズより、防犯・防災面に地域として取り組みたいというニーズの方が潜在的に高いと考えられる。空き家の発生やそのことが引き起こす問題には、地域ごとに大きな差があることを前提として取り組む必要がある。

【井上座長】

- ・ まちづくりを前面に出し過ぎると、空き家問題が見えにくくならないか。

【安枝委員】

- ・ まちづくりの中で空き家を解消することと、空き家流通を促進するための仕組みは簡単につながるものではない。まちづくりとの連携と、空き家流通促進という課題を最初から混在させるのではなく、別個の課題として扱いながら重なりあうところを探す必要がある。

【井上座長】

- ・ 「空き家を地域の課題として捉え」をどのような表現に変えるのがよいと思うか。市民に対してこうしろという表現になっており、なんとなく、きつすぎるように感じる。

【井上(誠)委員】

- ・ 「持続可能な社会を実現するために」等、前向きな表現、プラスの方向になる表現がよい。

【西垣委員】

- ・ 資料 2 の各主体の役割や連携を京都らしいものにできないか。たとえば、主体として NPO や大学を付け加えることも考えられる。不動産管理信託手法の検討状況はいかがか。

【井上(誠)委員】

- ・ これまで京都市では 4 件の実績があるが、すべて事業者のボランティア的な範囲で行っており、民間だけでは限界がある。行政との連携ができないかを検討しているところである。

【西垣委員】

- ・ NPO が主体になることはできないか。また、多くの大学は国際化を進めている中で留学生宿舎の確保が課題であり、同様に地方からの学生を受け入れる宿舎確保も課題になっている。大学が空き家活用の主体となる可能性はある。さらに、跡地の利用・管理についても、NPO の協力を得ることがあってよい。アメリカでは遺言で寄付する例が多く、寄付先は病院、福祉団体、大学等多岐にわたり、インセンティブとして寄付する人の名前を施設名の冠とする場合が多い。ベンチにすら名前のプレートが張られている。寄付を受ける場合は、寄付する人の想いを残すような工夫も考えるべきである。

【井上座長】

- ・ NPO は、地域に近い団体をイメージしているのか。

【西垣委員】

- ・ できれば地域に近いことが望ましいが、どちらでもよい。

【井上(誠)委員】

- ・ 信託会社は法律で株式会社とすることが定められており、設立には 1 億以上の資金が必要となる。

NPOが関与するなら、信託物件の運営等を行う立場で参加することが望ましい。

【井上座長】

- ・ 行政の役割として、「総合的な空き家対策」という表現がなされているが、総合的という言葉の意図するところはなにか。また、どのような体制で対策を実施することになるのか。

【事務局】

- ・ 「総合的」という言葉は、管理不全対策だけでなく、予防や活用促進等も含めるという意味で用いている。体制の構築は庁内でも課題となっているが、空き家の問題は多岐に渡っており、まだ具体的なことがいえる段階にはない。区役所も含めた検討が必要だとは認識している。

【井上座長】

- ・ 体制をどうするかは、行政の最も大きな課題であると思う。

【西川委員】

- ・ 第1回検討委員会で示された「京都にふさわしい」という言葉の意味も考える必要がある。

【事務局】

- ・ これをもってという確たるものはないが、除却を進めるだけでなく景観への影響も考え使えるものは大切に使うこと、細街路対策と一体的に対策を進めることが、京都にとって特徴的なものだと認識している。また、多分に理念的、心意氣的な意図もある。

【井上座長】

- ・ 私は主体として「地域」が入っていることだと思う。たとえば空き家税等で対策を打てば、短期的に一定の効果がでるかもしれないが、空き家がなくなったかわりに駐車場が増えるという結果をもたらす。そうではなく、まちを守るという視点で、何が大事かを考える必要がある。

【吉川委員】

- ・ 市民の意識改革が必要である。行政の方針が出れば、それをもって学区ごとに研修会等を開催し、そこで学区から上がってくる意見を取り入れて、さらに対策を進めていくということができればよい。

【井上(誠)委員】

- ・ 基本的な考え方として、地域住民のやる気を鼓舞するような理念があればよい。それを条例の前文に書きこんではどうか。

【吉川委員】

- ・ 前文は市民が気楽に読めるように、短く、親しみのあるものがよい。

【佐伯委員】

- ・ 市民に理念を理解していただくことは、その後の取組を進めるためにも重要である。

【多田委員】

- ・ 今回のとりまとめは、どのようなものになるか。

【事務局】

- ・ 施策全体の方向性とあわせて、条例骨子のベース案も提示する予定である。その後、最終回での議論を踏まえ、4月頃になるかと思うが、京都市として最終成果をとりまとめることになる。

3. 閉会

(事務連絡)

- ・ 次回は 3 月中～下旬頃を予定。

(閉会)