

第4回 京都市空き家対策検討委員会

議事録

日時：平成25年3月25(月)午後3時半～

場所：ホテル本能寺 西館5階 かりがね 雁 1・2

1. 開会

【事務局】

- ・今回で検討委員会は最後となる。第1回から第4回まで、一人も欠席することなくすべての委員の方に毎回出席頂いており、大変感謝している。第1回では京都市の空き家の現状について、第2回では管理不全対策について、第3回では空き家の予防・活用について議論を頂いた。本日は、これまでの議論を踏まえ、全体として資料を取りまとめた。忌憚のないご意見をお願いしたい。

2. 議題

(1) 総合的な空き家対策のあり方について

【事務局】

(資料1 説明)

【井上座長】

- ・20ページの各主体の役割に、新たに「大学・NPO等」が位置づけられている。

【和田委員】

- ・「地域」が現状では相談の受け皿となることは難しい。NPOのような団体でないと、責任が取り難い面がある。また、地域の活性化やまちづくりを含めて考えるならば、空き家という住宅ストックの価値観は、単に流通という側面だけで捉えてはいけない。そういう観点からすれば、「NPO」は地域や事業者と同じ重みを持つはずであり、同じ大きさの円にしたうえで、空き家所有者を囲む4つの角のひとつとして配置すべきとも考えられる。

【井上座長】

- ・栗田学区のNPOに地域は入っているのか。

【和田委員】

- ・地域も入っている。

【井上座長】

- ・「大学・NPO」を他の主体と同様にして、4つ角に配置してはどうかという意見である。

【西垣委員】

- ・「大学・NPO」の配置の仕方は難しい。NPOが関与し活躍することは期待されているが、大学は少しひいた立場にあるのではないかと。地域と行政の間に立って役割を果たすということでは、今の配置でよいと思う。

【和田委員】

- ・NPOは、地域で集めた寄付を資金として活動している。営利目的でやるのと非営利でやるのでは性格が異なる。

【井上座長】

- ・「大学・NPO」でなく、「地域・NPO」という見方もできる。

【吉川委員】

- ・地域ごとに温度差があり、一概にそうともいえない。そのようなNPO活動は、地域が主体で取り組む際のひとつの方法と考えてはどうか。

【和田委員】

- ・空き家の活用主体として、地域と連携したNPOが記載されていることはたいへんよいことである。

【佐伯委員】

- ・36 ページの「② 区役所の役割」の表現がわかりにくい。具体的にはどういうことか。

【事務局】

- ・体制整備については、今後、具体的に検討していくこととしている。現状として、区役所に相談が寄せられ情報が集まるが、一方で、本庁の体制や役割分担が明確ではないこともあり、情報共有等が十分にできていないという課題がある。そうした現状を踏まえ、空き家を巡る様々な問題にスムーズに対応できるよう体制を整備するという趣旨である。

【佐伯委員】

- ・区役所の役割を踏まえた検討を図るという理解でよいか。

【事務局】

- ・そのとおりである。

【西川委員】

- ・22 ページの「③ 相続生前対策の推進」のところの「相続税対策としてだけでなく」という表現について、説明してほしい。

【事務局】

- ・相続対策というと、一般的には節税等、経済面での対策と捉えられがちだが、建物をしっかりと引き継いでいくには、建築の専門的なアドバイスも必要になる。そのような趣旨で記載している。

【西川委員】

- ・関連して12 ページの所有者側の事情について、「所有者が特定できない」の順序が一番上になっているが、空き家化の要因としては、むしろ「活用や除却の意図がない」の順序が優先すると思われる。また、「活用の意向がない」のではなく、多くの場合、片付けるのが面倒であったり、物置のかわりとなる場所がないなどの事情のほうが強いのではないか。そのあたりの事情を勘案し、適切な提案を行えば、活用意向を引き出すことができるだろうとも思う。

【井上(誠)委員】

- ・相続のタイミングで良好な町家がなくなり、コンビニやワンルームマンションへと建て替わっていくケースが多い。また、相続が確定しないため対策が取れないことも多く、所有者意識を向上させ、前もって相続対策を進めることは必要である。

【西川委員】

- ・財産的価値が高いものは、それなりに流通する。空き家のまま放置されている物件の多くは、財産的価値が低いものである。また、お年寄りには、預金関係の相続を先に決めたとしても、住宅につい

ては最後まで面倒をみてくれる人に相続してもらいたいという意向が強い。現実には、生前に住宅を相続させることは難しいのではないか。

【和田委員】

- ・12 ページに記載されている所有者側の要因・背景は、地域連携型空き家流通促進事業を進めている栗田学区でのアンケート結果とほとんど変わらない。住民が所有者意識を持続けることが大事である。

【井上座長】

- ・六原学区の調査では、約 200 軒の空き家のうち約 100 軒は所有者が不明か、権利者が多くて管理権限が特定できないものである。数として少ないとは言えない。大きな建物が放置されることはないが、普通の住まいが空き家化している。アンケートでも、実際に所有者自らが「活用や除去の意向がない」と答えるため、表現に問題があるとは言えない。

【古田委員】

- ・28 ページの管理不全対策について、市が危険建築物を捕捉するのは、多くは通報によるということだが、それだけでは不十分である。「危険建築物判定員制度」のようなものを考えてはどうか。
- ・また、耐震化や除却には補助制度がある一方で、空き家を放置してもペナルティがない。たとえば固定資産税の住宅用地特例を厳しくするなど、放置空き家の所有者にはペナルティがあってもよいのではないか。

【井上座長】

- ・危険建築物を外観だけで判定するのは難しく、危険建築物の判定基準を設ける必要があるとの議論がこれまでもあった。

【古田委員】

- ・外観で危険だとわかるものだけでも、パトロール等で発見し、対応すべきである。

【事務局】

- ・現在でも建築指導行政の一環でパトロールは行っている。ただ、危険建築物の通報件数が急増しており、その対応に追いついていないのが現状である。

【西川委員】

- ・危険建築物の判定基準を定めることは難しく、そのペナルティをどう定めるかも難しい。また、ペナルティを定めることには法律の制約がある。行政代執行を必要とするものに限るなど、対象をどうするかによっても考え方が変わる。単に氏名等を公表することに効果があるかどうかはわからない。

【古田委員】

- ・そのため、固定資産税の住宅用地特例を厳しくするなど、経済的なペナルティを検討するのが良い。更地にすると特例がなくなるため、空き家のまま放置する所有者が多いという現状がある。

【井上(誠)委員】

- ・他都市では、条例で罰則を設けている例がある。

【西川委員】

- ・条件を加味する場合にのみ罰則を設けていると思われる。危険建築物に対してストレートに罰則を課すことは難しいのではないか。

【古田委員】

- ・家屋の解体・除却や耐震化に補助制度があることを考えれば、放置空き家の所有者に対するペナルティもあって然るべきである。

【西川委員】

- ・空き家とは、戸建てを前提にしているのか。それとも共同住宅の空き室も含まれるのか。統計データにはアパート等を含んでいる。また、資料2では、空き家の定義を「常時無人の状態である建築物」としている。

【井上座長】

- ・それに対する答えも含めて、先に資料2を説明して頂きたい。

(2) 条例の構成（案）について

【事務局】

(資料2 説明)

- ・空き家対策の対象には、戸建だけでなく、アパート、マンション、長屋等も入る。ただし、京都市では戸建ての空き家が多いという特徴があるため、効果的に対策を進めるうえで、そこに重きを置いた内容となっている。

【井上座長】

- ・空き家の定義について、「建築物」とは、例えばマンションの1室だけ空いている場合など、建築物の一部という捉え方は可能か。

【西川委員】

- ・古いアパートの空き家も多く、そういうところでは賃料を安くしても入らない。近い将来に問題になってくる。

【吉川委員】

- ・条例の構成（案）について、専門的・行政的な視点が強いとの印象を受ける。市民にとっては理解するのが難しい。地域の交流・連携について、もっと書き込むべきである。また、対策を進めるに当たっては、戸建なら戸建に対象を絞るべきである。対象が広いと複雑かつ総花的になる。目玉となる対策があると関心が高まる。

【井上座長】

- ・地域の観点については、「6 支援」の部分にしっかりと書いてもらいたい。

【和田委員】

- ・空き家の相談は、ひとりひとりの困り事に耳を傾けることからはじめなければならない。そのような相談に乗れる窓口が必要であり、地域連携型空き家流通促進事業で進めているコーディネーター制度だけでは無理である。地域や町内がしっかり考えて取り組まないとうまくいかない。
- ・また、空き家所有者へのペナルティについてだが、一部の特定建築物の場合、定期報告制度があり、所有者が報告を怠ると罰則規定がある。ペナルティを定める場合の参考にできるのではないか。

【井上座長】

- ・報告義務とペナルティについては、今後、意見を踏まえて事務局でよく考えて頂きたい。

【井上(誠)委員】

- ・条例の目的の前に、前文を入れてほしい。条例の必要性を丁寧に書くことで、市民にわかりやすく浸透することになる。他都市の条例とは異なるということをアピールしてほしい。
- ・賃貸物件は経済的な次元で解決されるべきものであり、我々が議論している空き家問題とは次元が異なる。対象は、一般的に空き家として想定される戸建住宅に絞るべきである。

【佐伯委員】

- ・井上委員の意見に賛成である。条例に前文は置くべきである。京都の将来像を明らかにした「京都市都市計画マスタープラン」では、エコ・コンパクトな都市構造など京都市の将来のまちの方向性が示されている。それを踏まえた形でまちづくりの方向性を最初に掲げたうえで、空き家対策の必要性を示さなければ、理念のみでは総花的な条例になってしまう。

【安枝委員】

- ・「管理不全空き家の予防」と「流通促進」が対策の大きな柱となっているが、条例の構成（案）では、後者の視点が薄い。空き家の流通促進を「中古住宅」の流通促進と捉えると、情報提供が大事になる。空き家となつてからの年数や改修履歴などの質の高い情報を提供することが、流通促進につながる。意識の高い事業者の場合は、細かな情報を整理し消費者に伝えることができていますが、すべてがそうではない。行政と事業者の連携の中で、空き家に関して質の高い情報を提供することに行政が支援をするといった内容を盛り込んではどうか。

【古田委員】

- ・地域連携型空き家流通促進事業のコーディネーター研修に参加した。多くの事業者が参加し、関心が高い。地域への協力・連携に絡めて、コーディネーターを条例で位置付けることはできないか。

【事務局】

- ・具体的にコーディネーター制度に触れるかどうかはともかく、地域連携型空き家流通促進事業を応援できるような規定は設けたいと考えている。

【多田委員】

- ・空き家には、正常な流通の在庫として、適正に管理されているものもある。しかし、それらについても、需要がなく管理が十分にされない状況が続けば、管理不全状態となり、問題となることも考えられる。空き家の定義は1つと捉えて問題ないのか。

【事務局】

- ・管理不全で危険なものについては、住宅であれ事務所であれ、行政として区別する理由はないと思われる。また、賃貸住宅については、本来市場原理で解決すべきものの意見もあったが、条例上は含まれるものとして現在定義している。ただし、活用意向のないものと流通している賃貸住宅とは性質が異なるので、対策としては異なってくるものと考えている。

【井上座長】

- ・住宅・土地統計調査では、「その他の空き家」より「賃貸用住宅の空き家」の数が多いため、これを除外するのがよいとは思わない。その場合、空き家の定義が適切かどうかは検討して頂きたい。

【西川委員】

- ・空き家対策の目的は、不良空き家だけをなくすということか、それとも、普通・良質な空き家も含めてなくすということか。たとえば、舞鶴市内の駅前でシャッター通り化しているところがあるが、建物は管理されているため不良な空き家とはいえないものの、まちの活性化の観点からは問題があ

る。すべての空き家か、又は不良なものに限定するのかで、対策も異なると思う。

【安枝委員】

- ・流通促進という視点が入っているのは、普通・良質な空き家も対象に含めているからだと理解している。

【事務局】

- ・都市の活力の維持・活性化という観点からは、適正に管理されていれば空き家があってもよいとは言いがたい。不良空き家か普通・良質な空き家かなど、個々の空き家の条件によってアプローチの仕方は異なるが、対象としては両方を含めている。

【吉川委員】

- ・わかりやすくするためには、対象を絞って頂きたい。人が住んでいけば家は傷まないが、空き家だとすぐに傷んでしまう。普通・良質な空き家であっても、放っておくと不良空き家となってしまう。いかに人に住んでもらうかを考えることが大事である。

【井上(誠)委員】

- ・京都には借家が多く、ひどく老朽化した建物に住んでいる人も多い。それは条例の対象外ということか。

【事務局】

- ・条例は基本的に空き家を対象としている。空き家ではない危険建築物については、これまでどおり建築基準法等の法令によって対応することになる。

【西垣委員】

- ・市民の責務・役割で「空き家にしないよう努める」としているのは、空き家になると危険建築物につながる、犯罪のリスクが高まる、景観上問題があるなどのためと考えられるが、そうした点について、つながりが明確になるとよい。

【事務局】

- ・所有者に自らの住まいを次代に受け継ぐこともしっかり考えてもらいたいという趣旨である。表現は、ご意見を踏まえて、これから検討を深めていく。

【西垣委員】

- ・「5 適正管理」の中で所有者等の義務がしっかりと書かれており、今後の空き家対策を進めるうえでの足掛かりとなる。
- ・所有者が特定できない場合、財産管理の義務を誰に求めるのがよいか。例えば、固定資産税等の情報を活用するなどの記述があるとよい。

【事務局】

- ・所有者の特定を巡っては、登記簿からは所有者を辿ることができない、相続人が多くて意見集約が困難などの課題がある。建築基準法やその他の法令においても所有者等を特定できない場合の手続きを定めていることから、そうした規定も参考にしながら、所有者が特定できない場合の手続規定についても検討していきたい。

【井上(誠)委員】

- ・固定資産税の納税者へのアプローチや、最終的には競売も手段となりうる。

【古田委員】

- ・所有者が分からない場合、固定資産税の納税者が最終手段であり、区役所だけがわかる情報である。

【井上(誠)委員】

- ・情報共有も含め、行政内の連携は大事である。

【事務局】

- ・固定資産税の情報は地方税法上の守秘義務があるため、行政内であっても簡単には共有できないが、今後の検討課題としたい。

【佐伯委員】

- ・資料1には、行政の取組みとして東山区と中京区に危険物対策のための組織を設置していることが書かれている。先日の中京区の防災会議では、危険建築物対策について、警察、消防、本庁、区役所関係所属の連携により、来年度にモデルケースとして取り組もうとしている事案が2件ある。1件は崩れかけた無人のアパート、もう1件は住人がいるゴミ屋敷である。それぞれ所有者は特定されている。今後、所有者への具体的なアプローチや対策について効果的な連携の方法を試みようとしている。

【井上座長】

- ・行政内での連携は難しいのが実情かもしれないが、しっかりと進めてほしい。

【事務局】

- ・本日いただいたご意見を踏まえて、京都市としての総合的な空き家対策の取組方針と条例の骨子案を作成したい。また、平成25年度は、条例の制定作業と並行して、放置空き家へのペナルティを含む経済的インセンティブに焦点を絞って更なる検討を行いたい。

【多田委員】

- ・資料1の38ページ以降の施策一覧について、「4 具体的な施策」を整理したものかと思うが、位置づけを明確にしてほしい。また、短期・中長期の定義も明確にしてほしい。短期とは早期に具体化を図るもの、中長期はさらに検討を進めたのちに具体化を図るものと理解している。中長期に分類している施策にも大事なものがある。

【井上座長】

- ・施策一覧の前に説明が必要と言う意見である。

【事務局】

- ・説明を追記する。短期・中長期については、短期に実施できるものと、実施するまでに検討等の時間が必要なものという視点で分類している。いずれにせよ、検討は早期に着手する。

3. 閉会

(事務連絡)

- ・熱心なご議論と貴重なご意見を頂き感謝する。意見を踏まえて、事務局で整理・検討のうえ、空き家対策の具体化と条例制定を進めていきたい。検討委員会は今回が最後となるが、今後の過程で各委員にはアドバイスを頂く機会があるかと思われる。今後ともご協力をお願いする。

(閉会)