

第 1 回 京都市空き家等対策協議会 会議録

開催日時	平成28年7月8日（金）14時00分～
開催場所	ホテル本能寺 5階 雁
出席者 (五十音順)	阿部大輔委員，池垣真理子委員，井上えり子委員，岡嶋緑委員，香水義三委員， 門川大作委員(市長)(代理：松田彰都市計画局建築技術・景観担当局長)，岸本千 佳委員，久保敏隆委員，辻伸子委員，辻本尚子委員，内藤卓委員，長村美弥委員， 西垣泰幸委員(会長)，古田彰男委員，松本修一委員，山下善彦委員，山田一博委 員，山領正委員，渡邊博子委員
欠席者	南部孝男委員
議題(案件)	1 開会 2 委員紹介 3 会長の選任 4 議題 (1) 検討の進め方 (2) 京都市のこれまでの空き家対策の検証と今後の方向性（案） 5 第2回協議会の予定 6 閉会
資料	・ 座席表 ・ 資料1 委員名簿 ・ 資料2 検討の進め方 ・ 資料3 京都市のこれまでの空き家対策と今後の方向性（案） ・ 参考資料 空き家の現状データ ・ 参考資料 総合的な空き家対策の取組方針 ・ 参考資料 他自治体の空き家等対策計画（概要）（札幌市，横浜市，新潟市， 神戸市，岡山市）

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	1 開会 定刻には少し早い時間ですが、出席予定の方がお揃いですので、ただ今から「平成28年度第1回京都市空き家等対策協議会」を開催いたします。 私は都市計画局まち再生・創造推進室 空き家対策課長の矢田部です。会長選任まで進行を務めますので、よろしくお願いいたします。 京都市では、空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく「空き家等対策計画」の策定、変更、実施について、御意見等を頂戴することを目的に「京都市空き家等対策協議会」を設置しました。この度、本日御出席いただきました19名の皆さまの他、欠席された1名の方を加えた計20名の皆さまに委員を委嘱させていただくこととなりました。 本来、京都市からお一人お一人に委員就任の委嘱状を交付すべきところではございますが、お手元の封筒に皆さまへの委嘱状を入れさせていただきました。略式となり大変恐縮でございますが、御了承のほど、よろしくお願いいたします。 なお、本日の協議会にはマスコミの方が出席されています。次第4「議題」に入るまでの間に限り、撮影について許可いたしたいと思いますので、委員の皆さまにおかれましては御了承願います。 それでは、協議会の開催に当たりまして、京都市長の門川大作から一言ごあいさつ申し上げます。
門川市長	●京都市長あいさつ こんにちは。皆様のお顔を拝見いたしまして、本当にお忙しい方々ばかりに委員をお願いしたと思っておりますが、大事な仕事、急ぐ仕事は忙しい人をお願いするべきということで、無理をお願いしましたところ、快く御就任いただきまして、ありがとうございます。 空き家対策は全国で大きな課題になっておりますが、京都にとっては特に重要な課題です。京都ならではの景観やまちの風情、そして、京都につながっている人々の暮らしの哲学、生き方の哲学を活かしていくのが、たたくまいであり、地域のコミュニティですが、今、それらを壊していくものがあります。それがまちの中に14%あると言われる空き家であり、これを何とかしなければなりません。 10年前から京都市は新たな景観政策として、大胆な高さ規制、デザイン規制等、まちの風情が壊れないような取組を全力で推進しています。同時に、今ある町家をしっかりと活かしていくことが我々の大きな使命です。 そういう中で、平成26年に皆様のお知恵も頂きながら、全国の先進的な条例となる空き家の条例を作りました。特徴としては、1点目に、空き家を資産として活

事務局	かすということ、2点目は京都ならではの地域力を活かすこと、そして3点目は、専門家の知恵を活かすことです。まちの空き家の相談員303名がボランティアで研鑽を重ね、空き家の所有者や地域の方々の親身な相談役になっていただいています。また、京北や春日等々地域をあげて空き家対策に取り組んでいただいています。空き家対策は行政だけではできませんので、地域の皆様の地域力と専門家の方々の力をしっかりと融合して取り組んできたところです。 しかし、それも大きな成果を上げるまでには至っていません。そこで、国に対しても様々な制度改革を要望し、新しい法律が全面施行になりましたので、それを活かしていきたいということからこの協議会を発足しました。同時に、なお国に対して制度改革を求めなければならないことはたくさんあります。京都市が本気で取り組んで成果を上げたことを挙げますと、例えば、景観政策では約27,000の屋外広告物が是正されました。ごみ減量では、この10年余りでごみが46%減り、5箇所あった清掃工場やクリーンセンターが3箇所になったので、ごみ処理のために年間で使う税金が106億円減りました。このように様々な分野で市民の力を活かし、専門家の方々と一丸となった時に大きな結果が出ると、私自身も思っていますので、この空き家問題も、もう一步、二歩踏み込んだ取組を皆様と共に進めて、しっかりとした結果を出したいと思っています。 そのような京都に文化庁が数年以内に移転することになりました。先日、東京で会議があり、馳大臣、石破大臣、山田京都府知事と私も出席しましたが、馳大臣は「文化庁の職員が洛中のまちなかに住み、地域の行事や祭に参加して、京都に伝わる日本の心を感じながら文化行政を担う。これが一番素晴らしい」と言われました。そのとおりだと思います。 したがって、文化庁だけではなく、あらゆる意味で空き家対策は大事だと思っています。京北自治振興会の久保会長にも御出席いただいています。東京で京都移住計画の相談窓口を開いたところ、京北の人气が一番高く、一気に30人くらいが「京北に住みたい」という意向を示されました。しかし、それに対して空き家が出てこないという問題もあります。そういうことも含めて、京都の魅力を最大限に活かし、地方創生のモデルを京都から創っていくことを皆様と一緒に進めていきたいと思っています。 困難な課題がありますが、お集まりの皆様の英知を集めれば解決できると感じています。どうぞよろしくお願いいたします。 それでは、市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。 (市長退席) 以降は市長代理として、都市計画局建築技術・景観担当局長の松田彰が参加さ
-----	---

事務局	させていただきます。 次に、お手元の資料を確認させていただきます。 (資料確認) 2 委員紹介 続きまして、次第2「委員の紹介」に移ります。 本日御出席の委員の皆さまを、委員名簿に掲載いたしております五十音順に紹介させていただきます。 (五十音順に委員を紹介) なお、本日、京都弁護士会の南部孝男委員が御欠席です。 皆さまどうぞよろしくお願いいたします。 また、本協議会の事務局は都市計画局まち再生・創造推進室が務めさせていただきます。
事務局	3 会長の選任 続きまして、次第3「会長の選任」に移ります。 「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例施行規則第4条第2項」の規定に基づき、委員の互選により会長を選任していただきたいと存じます。お手元の「委員名簿」からどなたか御推薦はございませんでしょうか。
井上委員	各所の空き家に関する委員会で座長をされている西垣委員が適任だと思います。
事務局	ただ今、井上委員から西垣委員を御推薦いただきましたが、皆様いかがでしょうか。 (一同、異議なし) ありがとうございます。それでは、西垣委員に本協議会の会長に御就任いただきたいと思います。西垣会長は会長席へ移動をお願いします。 (西垣委員、会長席へ移動)
事務局	●会長あいさつ それでは、選任されました西垣会長から一言ごあいさつを頂きたいと存じます。よろしくお願いいたします。
西垣会長	龍谷大学の西垣です。ただ今、大任を仰せつかりましたが、皆様の御協力を頂きながら進めて参りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

	先ほどの市長の言葉にもありましたが、全国的に問題になっておりますように、京都市においても、現在、空き家率は14%で、実に7軒に1軒が空き家という大変な事態になっています。 これに対し、京都市は全国の都市に先駆けて様々な取組をされていますが、今般、一層の対策を講じたいということで、お忙しい先生方にお集まりいただきまして、会議を行うことになりました。様々な観点から御意見を頂戴しながら、政策にまとめ上げていきたいと思っておりますので、御協力をよろしくお願いいたします。 同時に、日本は高齢化社会が進んでいます。高齢化社会の抜本的対策という条文があります。それによると、高齢者の定義を今の65歳から70歳～75歳に上げられるようになることから、これは大変有効な政策でもあると言えます。例えば、70歳まで皆が働くことができれば、それまでの間、税金や社会保険料を納めて、70歳で引退してから初めて年金等を受け取ることになります。つまり、高齢化社会における労働力不足も税収の低下も社会保険料さらには公的年金の財政の問題も一挙に片がついて、財政の30～40%が解決できるという試算も出ています。 空き家については、これから先空き家率が40数%に上がることが予測されていますので、端的に言って、1つの家計が2つの家を持てば良いこととなりますが、この委員会の中では、是非、現下の様々な問題に対応できる実効ある政策を様々な観点から御検討いただきたいと思います。また、先ほどの市長のあいさつにもありましたが、住宅の政策を検討することは、実は市民の方々に生活を提案する政策の検討でもありますので、様々なお立場から忌憚のない御意見を頂戴しながら進めて参りたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。それでは、以降の議事進行につきましては西垣会長にお任せしたいと存じます。西垣会長、よろしくお願いします。
西垣会長	●会議の進行と会議の公開について それでは、議事を進めたいと思います。 まず、事務局から本日の議事の進行と会議の公開について説明をお願いします。
事務局	(議事の進行と会議の公開について説明)
西垣会長	ただ今事務局から説明がありましたように、本協議会の会議は原則公開で行います。本日の会議では特に非公開情報を取り扱いませんので、公開で行うことといたします。 また、議事録については後日公表いたします。 本日、傍聴に来ていただいている方もこの要領について御理解いただき、議事

西垣会長	進行について御協力いただきますよう、よろしくお願いします。 議事録につきましては、事務局が作成した後、委員の皆様にご確認をいただく必要があります。後日、事務局から連絡等があるかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。
事務局	4 議題 (1) 検討の進め方 (2) 京都市のこれまでの空き家対策の検証と今後の方向性（案） 次に、次第4「議題」に移りたいと思います。まず、今後の議論のための基礎知識として、京都市の空き家対策についての概要を説明させていただきます。 それでは、事務局から説明をお願いします。
西垣会長	(資料2、資料3について説明) ただ今、事務局から「協議会の検討の進め方」と「京都市のこれまでの空き家対策の検証と今後の方向性(案)」について説明いただきました。 この空き家等対策協議会は「京都市空き家等対策計画」の今年度中の策定に向けた協議を行うことが目的の1つとなっています。この計画には京都市の空き家の特徴やこれまでの施策の成果と課題を踏まえ、京都市の空き家対策を着実に進めるためのものを盛り込んでいきたいということです。 それで、先ほど事務局から説明のあったポイントを踏まえて、今後の方向性や新たな施策等について御意見を頂きたいと思います。 現在の京都市の取組の現状、課題、今後の方向性等、どの項目に関しても3段階書かれています。その中で現状についての質問、課題や今後気をつけるべき点、提案等、どのような御意見でも頂戴できればと思います。いかがでしょうか。
山下委員	◆ 空き家の定義と協議の方向性について 議論の前に全員の認識を一致する必要があると思いますが、まず、空き家の定義について確認したいと思います。特措法では、共同住宅は入らないとか1年以上空き家状態であること等の定義がありますが、この協議会はどのような空き家を無くすことを目的とするのか、その認識を一致する必要があると思います。 もう1つ、漠然と空き家対策をするよりも、元々空き家が何軒あるのか等の調査の段階から、利活用や取り壊しに至る中でどこを狙うのかというところに焦点を当てていただきたいと思います。

西垣会長	まず、空き家の定義について御意見をいただきました。空き家の定義は様々だと思いますが、どれを重要と考えるかということです。それから、空き家の様々な原因等についても、資料3に関連すると思いますので、資料3も踏まえながらも少し掘り下げて御説明いただきたいと思います。
事務局	まず、空き家の定義は、戸建て住宅を想定しています。共同住宅を全く外すわけではありませんが、やはり戸建てを対象に長屋等も含めて考えています。
山下委員	長屋は1人でも入居していたら、特措法の対象に入らないですね。
事務局	長屋も、全棟が空き家であれば特措法の対象になりますが、京都市の条例では長屋の場合も1戸でも空き家があれば対象にしていますので、長屋でもすべてが空き家でなければ対象にしないというわけではありません。
事務局	補足しますと、参考資料のP2に「種類別の空き家数の推移」のデータを載せています。これは住宅・土地統計調査の数字ですが、種類分けは「二次的住宅」「賃貸用住宅」「売却用住宅」「その他の住宅」となっています。「二次的住宅」は別荘等を指しており、「賃貸用住宅」「売却用住宅」は既に流通している住宅です。「その他の住宅」は賃貸用でも売却用でもない、流通していない空き家で、近年はこの「その他の空き家」が増加する傾向にあります。 P3は、政令指定都市における京都市の位置づけを示したものですが、分類を見ますと、京都市は「その他空き家」と言われる「その他の住宅」が39.5%で、他の政令指定都市に比べてかなり比率が高くなっています。したがって、市場で流通していない「その他空き家」をしっかりと活用して、流通に乗せていくことが1つの大きな課題になると考えています。さらに、P5で「その他の住宅」の建て方別戸数を見ますと、京都市は他の政令指定都市に比べて「その他空き家」の中でも特に戸建ての空き家が64.3%と多くなっています。したがって、「その他の住宅」でかつ戸建てを中心に施策を打つ必要があると考えています。もちろん長屋や、あるいは共同住宅でも最近は空き家が出ていますので、そういうものを全く排除するわけではありませんが、重点の置き方としては「その他の住宅」の戸建てが中心になると思います。 御指摘のとおり、国の空き家の特別措置法では長屋についてはすべて空き家になっているものだけが対象になりますが、京都市で空き家条例を施行していろいろな施策を進める中で、長屋については一部が空き家になっているものも今まで条例の対象にしてきたので、そういうものもしっかりと活用と、管理不全状態の

	ものについては指導していくことになると思います。
西垣会長	補足していただいたP4の表を見ていただくと、現在、どのようなところに空き家が多いのかという実態がよく分かると思います。空き家の中でも「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」が半々くらいですが、「賃貸用の住宅」の中には「普通・良質空き家」が多く、しかも「マンション・アパート」の形態が比較的多いので、そういうところに対策が必要です。あるいは、「その他の住宅」の中では「普通・良質空き家」の中で「戸建・長屋建・木質住宅」に対策を必要とするものが多いと理解ができます。 もう1点は、御質問いただいた空き家になった原因についてです。
山下委員	私の質問は、この協議会の目的として、空き家の調査を含めるのか、あるいは活用だけに重点を置くのかということです。
西垣会長	一応、調査はこの段階で終わっていると理解してよろしいのでしょうか。
事務局	調査については、今年度、重点取組地区において空き家の調査をすることとしておりますが、協議会として調査をする予定は今のところありません。
西垣会長	ですから、現在認識されている課題を掘り下げても構いませんが、基本的にそれに対してどのような対策を講じるかということを中心に検討していただくことになります。
山領委員	◆ 建築士会の調査とそれに基づく管理指導の実態について 調査の話が出ましたので、建築士会の活動を紹介したいと思います。 建築士会では、京都市のまち再生・創造推進室から管理不全空き家の調査を委託業務として一昨年より受注しています。一昨年500件、昨年度450件、今年度400件を調査しています。過去の950件については、建築士会が市から情報を頂いて、1件ずつ調査し、細かく写真を撮って報告しています。内容はあくまでも管理不全の建物の調査であり、このようなデータとして表れていると思います。 それらの蓄積されたデータについて、市として今までどのような形で指導されてきたのかを教えていただければ、管理不全を調査した側として建築士会に持ち帰り、今後の調査のために報告したいと思います。
事務局	建築士会で調査された内容を踏まえて、市が管理不全の度合いを判定し、記録

古田委員	に残しています。中には所有者が遠方にて現況を知らないケースもありますので、撮影された写真等を所有者に送って管理不全の状態をお知らせしますが、その際に指導方針を添えています。 ◆ 重点取組地区について 宅建協会から参加しています。今年度は重点取組地区を定めて何ヶ所か調べられるということですが、その重点取組地区については、今、教えていただけるのでしょうか。
事務局	コンサルの方にプロポーザル方式で、ようやく業者が決まったところです。基本的には駅から500m圏内の公共交通機関から近い場所を選定し、半径500mに含まれる学区を調べて進めようとしていますが、今の時点ではエリアをお知らせできる状況ではありません。
内藤委員	◆ 数値目標について 対策を講じるには数値目標が必要かと思います。確かに空き家率14%は高いと思いますし、これからも増えていくと思いますが、高いと騒ぐだけではなく、適正な空き家率を考慮すべきだと思います。結婚や転勤等で住み替える人口の流動を考慮すると、一定量の空き家は当然必要ですので、空き家率5%とか10%等、適正な数値を考えて、そういう目標数値的なものを掲げた方が、それに向かって進めていくことができるのではないのでしょうか。もちろん3.2万戸の「不良空き家」の解消に向けた対策も必要だと思いますが、適正な空き家率のイメージはあるのか、西垣会長は経済学が御専門ですが、経済学的観点からそのようなものがあれば、教えていただきたいと思います。
西垣会長	労働経済の観点から言いますと、仕事を辞めるか、不幸にして仕事がなくなって、その後に仕事を探す場合、どうしても一定の期間がかかったり、辞めた仕事は技術職だったのに営業職の雇用しかなくて需要と供給の間にミスマッチがあったり、そのような形で止むを得ず失業する場合があります。これを摩擦的失業と言い、国によって違いますが、日本の場合は1%程度です。現在の失業率は3%くらいで、リーマンショックの一番酷かった時で5%くらいですが、いくら失業率を下げて1%以下にはならないのが日本の現状です。アメリカは流動性が高いので、もっと高く1%を超えます。極めて概念的な話ですが、こういうものがあります。 京都市の方には「ここまでは下げたい」という数字がありますか。

事務局	空き家の目標値ということで、適正な空き家率についてはいろいろと議論があります。一方、住宅の供給量から需要量を引いた数が空き家の数になりますので、今後、人口減少が避けられず、住宅の需要も減っていく中では、住宅供給量を抑えない限り、空き家が減るという状況は現実的に想定し難いと言えます。 国においては、今年の3月に住宅政策の今後の方向性を定める住生活基本計画を閣議決定し、その中で初めて空き家対策の目標値を設定しています。それによると、現在、全国に318万戸ある「その他空き家」が、何も対策を打たなければ今後10年間で500万戸になると推定されているため、それを400万戸に抑えるという目標を定めています。すでに318万戸ある「その他空き家」を減らしていくことは難しいので、増え方を抑えて400万戸までに止めるという目標値を設定しているわけです。 京都市も今後の人口減少の動向を見ながら、そういう国の指標等も参考にしつつ、どのような具体的な対策の目標が適切なのか、空き家を全部無くすことは現実的に難しいので、どこまでであれば良しとするのかという方向で、対策の目標を検討したいと思っています。 検討した後、またこの協議会でもお諮りしたいと思いますので、その際は御議論をよろしくお願いいたします。
井上委員	◆ 地域活性化のための利活用の重要性について 私は、空き家率をどれだけ下げるかという目標値を定めることには意味がないと思います。それよりも、何の目的で下げるかという方が重要だと思っています。先ほど市長が言われたように、今、空き家が各地で地域力を破壊していますが、京都の伝統的な行事や空間は京都の地域力を基本にして成り立っているものが多いので、京都にとって地域力が破壊されることは何より重大な問題だと思います。 例えば、空き家が1つなくなっても、地域とは無関係な人が所有者となり、民泊やゲストハウスにして商業活動をしたのでは、地域力はそれほど良くなりません。それよりも、地域と一緒に動いてくれる人が入る方が重要です。ただ埋まれば良いということが目標ではなくて、どういう人が入って、どのように使われるかというところを決めて、検証する時に数値化して分かるような形にすることが重要ではないかと思っています。
岡嶋委員	私は賃貸住宅を管理する会社の集まりである賃貸住宅管理協会から参加していますが、京都市の空き家相談員と京町家情報センターの活動も行っています。そこで現場の声を聞きますと、空き家率を示す空室率を見ても、我々が管理してい

	るものは機能不全になりません。しかし、古い貸家で空室が増えて、お金を掛けないまま歯抜けになり、管理料を払うのがもったいないので入居者がいなくなるまで放置するという状況になると管理不全に陥ることが多いと思います。 所有者が亡くなったり、他人に売却したりした場合、その物件は空き地になってガレージからホテルになるか、町家なら保存するかという選択肢がありますが、そこには金銭面の問題が関わってきます。特に相続等で揉めてどこからもお金が出ない状態になり、その時点で我々管理業者が口を出せない状態になっていることは良くないと思いますが、その点について、施策として方向性ができれば対応できる方法もあるのではないかと思います。
西垣会長	空き家をどの程度まで減らすのかという目標は、井上委員が指摘されたように質的な問題を解決するというコミュニティの観点からと、どの程度まで空き家を減らせば空き家対策としての実効性が保てるのかというマクロ的な視点と、両輪が必要ではないかと思います。それに関連して、御発言があればお願いします。
阿部委員	せっかく特措法ができて、ここで何を協議するべきかと考えますと、今までは他人の家の話には踏み込めなかったところが、何かのきっかけで議論の対象にできるという点が地域にとって非常に大切な枠組になるのではないかと思います。 したがって、ここで何を考えるかということについては、地域力という話がありましたが、地域が空き家の問題を他人事として無関心のままでいないという仕掛けを盛り込まなければならないと思います。特に京都の場合は、1つの「空き家」という物件に対する措置の話ではないと思います。
辻委員	◆ 所有者の事情に応じた新たな利活用の形の検討について 京都府建築士事務所協会から出席していますが、私もこの3年ほど実際に空き家調査、空き家相談をしており、その中で実感しているのは、細街路や路地奥の老朽化した長屋建ての京町家という典型的な事例と、一方では便利な住宅地の中にそれほど古くない空き家があるという、2つの方向があることです。 京町家の場合は、ある程度、健全度が保たれていれば、多少の市場価値が形成されているという現状がありますが、京町家ではなく、普通の築30年～40年の空き家にどのような価値を付けることができるかということを考えなければならないのではないかと思います。 また、空き家相談では、持ち主が、まだ空き家とは言えない住宅をどのように活用したら良いかを自身で考えられて、どうすれば良いかが分からないので相談に来るケースがあります。遠方に住んでいる方で、京都が観光地であることから

	自分も京都に拠点を保っておきたいけれど、管理するために年に何度も来ることは難しい。人に貸してもよいが、一部は自分が使うために確保しておきたいという部分賃貸の希望もあり、自分の都合に合うなら対応したいという意見もあります。したがって、所有者の権利も行使しつつ、一部は他人に貸すという新しい賃貸のあり方も模索しなければならないのではないかと考えています。
辻本委員	◆ 国への提言の必要性和計画のイメージについて 目指すところは京都市空き家等対策計画の策定になると思いますが、この計画のイメージとしては、京都市でできることを対策として考えるのか、あるいは、今の制度を変えてほしい等、国への提言を目的とするのか、その辺りの組み立てをどのように考えるのかを伺いたいと思います。 また、資料のP3にあります。例えば、国の施策として税制による支援を考えると、住宅ローン控除がありますし、今般、独居老人が亡くなった後、空き家になったものを相続人が相続して売却しても3,000万円の特別控除が受けられるという画期的な制度ができました。これは東京ベースで考えると上手い使い方ができるとは思います。国の施策は何かにつけて耐震・省エネ・バリアフリーの3つの条件があります。京都の場合、京町家は耐震リフォームをどの程度まで行うのか等を考えると全部が空き地になるのではないかと思います。例えば、祖父が一人暮らしをしていて亡くなった場合、相続で控除を受けるには耐震改修して売却するか、耐震改修ができないなら更地にして売却するしかないからです。 京都の場合、景観があるから土地の価格が高くなります。鑑定士に言わせると「京都の土地の価格が高いのは、京都らしい風情があるから」ということですが、この景観は京町家が醸し出しているところがあります。ところが、これには耐震性がありません。ですから、ここは国への提言が必要になると思います。 その点を前面に出すのか、あるいは、それは提言に過ぎず、すぐに実現できることではないので、今できることを考えるのか、どちらを目指すのでしょうか。
事務局	組み立てとしては、できることだけと決めているわけでもなく、国に対して働きかけて制度を作ってもらうことも必要だと思っていますので、提言等も計画の中に入れて良いのではないかと私自身は思いますが、それは協議会の委員の皆様の御意見を伺いながら決められたら良いと思っています。
西垣会長	国の制度を与件として変わらないものとして議論するのではなく、提案できるようなことがあれば、それも議論にしてよいということです。

山下委員	◆ ファイナンス機構の構築の必要性について 昨年は空き家権利調整のガイドラインをまち再生・創造推進室と一緒に作らせていただきましたが、コンサルティング協会も空き家相談員が30人ほどいます。ただ、流通する案件は民間業者が扱っていますので、京都市に持ち込まれる案件は権利関係が複雑なものや、需要がなく資産価値がないような案件ばかりです。京都市の担当課は非常に多くの相談者の案件を抱え込んでしまうので、相談員にもっと積極的に投げ掛けてほしいと思っています。 そういう中で、昨年はガイドラインを考えましたが、空き家になる原因は、資金難、権利調整がつかない、需要がない、法令の制限で動かないという4つにまとめられると思います。その中で法令制限や需要に関してはやり方次第で上手くいくと思いますし、権利調整は時間と費用をかければ必ず解決すると言われていました。したがって、一番の問題は最後に残った資金の問題です。 これについては補助金という一律的なものではなく、1つの案として、一元的に流通に上がらないような案件を引き受けて、買い取りや利活用等を行うファイナンス機構を作れないかと考えています。本来ならば、このメンバーに金融機関が揃っていないければならないのですが、実際は入っていません。やはり、そのストラクチャーには公的な資金も金融機関のお金も、民間の投資資金や地域のお金も入れて、大きな器をつくり、空き家問題を総合的に解決する仕組みが必要だと思います。それぞれの金融機関は、最近やっと空き家に融資されるようになりましたが、やはり1つ1つの担保価値しか見ておらず、大きな視点でどのように解決すればどのようなまちづくりになるかというところは全く見られていません。そういう意味では、権利調整も資金がかかるので、すぐに流通に乗るような案件となかなか乗らない案件をポートフォリオのような仕組みで上手く回転させることができないかと思っています。
池垣委員	◆ 地域力の活性化に利する活用に向けての仕組みづくりについて 行政書士会から出席していますが、行政書士は官公署に提出する書類の作成や申請の代理をする専門家集団であり、京都府には現在800数十名ほど、京都市内においては各区に数十人単位、ほぼ各学区に会員が存在しているという状況になっています。 そのような中で、我々行政書士のところに来る空き家問題に関する相談は、例えば、簡易宿所にするための許認可等の相談もありますが、その一方で、地域に相談もないまま、空き家を何に利用して、どのような人が入るのか分からないという不安や、流通に乗って安全面や衛生面が解決されそうで安心したのに、蓋を開けたらオーナーらしき人の出入りがなく、不特定多数の人が出入りすることに

	対して地域住民が不安を感じて、所有者に問いただしたいということで、申入書作成の相談などが寄せられることもあります。 しかし、行政書士としては、単に流通に乗せれば良い、改修されて借り手がつけば良い、オーナーが見つければ良いというお手伝いをするだけではなく、やはり、地域問題を解決するという視点から役に立たなければならないという意見が会の中でも出ています。この空き家対策協議会は各市町村でも立ち上がりそうだということもあり、先日、京都府行政書士会の中でも空き家対策プロジェクトチームを立ち上げ、それぞれ異なる問題を抱えている地域の声を大切にしたり方を考えるという点から臨もう、という方向性の確認をして、どのようなアプローチができるかを協議しようとしています。 したがって、流通に乗って所有者が改修して、買い手や借り手がつけば良いという形で空き家率が下がることが目標ではないという意見には共感します。やはり、空き家が空き家でなくなった後、どのように活用されて地域の発展に貢献できるか等、そういう目標も、京都市としては掲げなければならないのではないかと考えています。短期滞在者のための足場となる法令を遵守した宿泊施設等の確保も大切だと思いますが、やはり定住を促進して地域力の活性化にもつながるような空き家の活用のされ方を目指していかなければならないと思います。
西垣会長	ファイナンスの難しさもありますし、ファイナンスされた後にどのように活用されるかということも、ファイナンス機構の中でチェックできる仕組みがあればさらに良いということです。もちろん、空き家活用された後のコミュニティとの関係性が、活用の段階でもチェックできるような体制は大事です。
古田委員	◆ 地域ごとの空き家対策の必要性について 宅建協会では、空き家問題に対して数年前からいろいろと意見交換を行っています。私自身も空き家相談員として京都市で活動していますし、空き家検討委員会、空き家研究会等、この数年は空き家問題にばかり取り組んでいます。 今言われたように、1つの問題ではなく、いろいろな問題があると思いますので、解決策は1つでないのは分かっていますが、京都市に以前からお願いしているのは、開発すべきところと残すところを地域で分けて、保存する地域、再開発する地域としてミニ区画整理を行うところ等、明確にした上で地域ごとに考えてはどうかということです。すべてに網を掛けて同じ方向で考えるのは難しいと思うので、地域ごとに考えた方がよいと思います。
井上委員	古田委員の意見は、残すところ、開発するところとセットで、空き家対策を重

	点的に行うところと行わないところに分けた方が良いということでしょうか。
古田委員	空き家対策は全体として取り組んで、残すところ、再開発するところという分け方をしてはどうかということです。
井上委員	再開発をする地域は、むしろ空き家が増えた方が開発し易いので、空き家対策のメリハリをつけようという話ではないのでしょうか。
古田委員	そういうことです。
西垣会長	再開発の際の用途別で、例えば、短期で貸し出すゲストハウス等であれば一定のゾーニングを考えるという観点もあるのではないのでしょうか。
古田委員	地域ごとに特性があると思いますので、ゲストハウスにするところ、京町家を残すところ、建替えできないところは将来的にガレージにする等、地域ごとに線引きをした方が良いのではないかと考えています。
井上委員	地域を細かく分けるのは難しいところですが、本日も地域の代表として春日学区のような伝統的な市街地の代表も来られていますし、京北からも洛西ニュータウンからも来られています。それぞれ抱えている問題は違いますので、それぞれに対応した空き家対策が必要だと思います。
松本委員	お話に出た春日学区ですが、平成22年から地域の活性化のために空き家対策に取り組み、まち歩きをして「こういう良いところなので、一緒に住みませんか」と全国に呼び掛けました。 一方で、上京区も自治会に入らない人が増えて町内会費も払われていません。我々のところは100パーセントに近い人が払ってくれていますが、空き家が増えると会費も入りませんし、そうすると地域の活動もできなくなっていきます。 したがって、まずは地域をどう活かしていくかという活動に、もっと地域の方が参加されると良いと思います。空き家対策に関しては、もっと大きなところから網を下ろして「皆で見つめ直さなければ、地域が死んでしまう」と声を上げなければならないと思います。
久保委員	京北から参加していますが、協議会で素晴らしい話を伺い、勉強させていただいています。

事務局	まず、事務局に伺いたいのですが、今、京北に「かがやき隊」という2名の男性が来られています、所属はどこなのでしょう。 地域自治推進室です。
久保委員	7月1日に2名が来られ、空き家対策等を見られて、名刺を頂きましたが、1人は和歌山から、もう1人は奈良から来られていました。国の施策なのか、京都市の施策なのか分かりませんが、真剣に考えてくれるなら、地元か京都市の悩みを知った人で、不動産会社等で勉強して来た人に来ていただいた方が良いでしょう。仕事がなくなって和歌山から試験を受けに来たら合格したというような人が、一番重要な課題を抱えて地元が頑張っている中に来られるのは問題だと思います。 京北は合併した当時、7,000人の人口がありましたが、今は5,000人を切るほどになっています。ですから、空き家対策以前に何とか活性化しなければならないということで、自治会をはじめ各団体が集まって会議を行い、移住促進を考えています。3年ほど前は福島の方が来られて、今は農業に従事されています。 ただ、ここで頭を切り替えなければならないのは、「京北に行くと5,000円～2万円の家賃で住める」と思って来る人ばかりが来ると困るので、何かを掴んだ人に来てもらえるようにコントロールしなければならないということです。そういう問題も抱えているので、もちろん「かがやき隊」の2名はいろいろな教育を受けていると思いますが、施策については、単に人が増えれば良いわけではないと思います。空き家の調査で5～6年前から京北に200戸を超える数があることが分かっていますが、「林業をしたい」「農業をしたい」という方針を持って来る方と違って、ただ仮住まいで来る人ばかりを集めては大変なことになります。 したがって、8月、9月の協議会では、できれば出張所の職員や「かがやき隊」の2名が傍聴してしっかりと勉強してもらいたいと思います。 門川市長にも京北の発展のために尽力していただいていますので、恩返しをしなければならないと考えて、今、人口増に必死で取り組んでいます。そういう中で、最近来られた人が小中一貫校に反対される等、そういう問題も起きています。そういう人ばかりが集まっても京北は良くならないので、怒ってばかりいますが、都落ちしたような京北にならないよう、市の出張所の方にも勉強していただく場を作っていただきたいと思います。
香水委員	洛西ニュータウンは約40年前に京都市がデベロッパーになってできた住宅団地のベッドタウンですが、一昨年に各町内会の協力を得て空き家調査を行いました。その時は4.1%で、京都市の空き家率に比べて数値は低かったのですが、40年前に

	入居した人たちは年齢的に70歳～80歳になりますので、空き家の定義にあった一戸建ての「その他の住宅」に該当すると考えますと、空き家対策が5年先を見るのか、10年先なのか、20年先なのかによって状況は違ってくると思います。ニュータウンも10年先には一戸建て住宅の1/4くらいは「その他住宅」の空き家になっている可能性を秘めているということです。 現在、空き家になっているところは、郊外型住宅で庭があって景観的に優れた住宅地にありますが、空き家の部分は整備不全で雑草が生い茂り、景観が損なわれていますので、それを未然に防ぐために、今は啓発活動を中心に行っています。 私自身も京都市内に空き家を1軒持っていますが、空き家になる一番の原因は固定資産税が安いということです。特に古い住宅は固定資産税が安いので、新たに投資するよりも古い住宅を所有していた方が何かの時に使えるし、得だという考え方があるわけです。これを住民登録をしていない地域に持っている住宅に関しては1/6の特例を外して、空き家のメンテナンスコストが100万円以上になると、皆が「何とか活かさなければならない」と真剣に考えるはずです。今は空き家を持っていたても「メンテナンスコストが安いので、今お金を掛けなくてもいいだろう」という猶予期間を与えていることが空き家を誕生させている一番の原因ではないかと思っています。 ですから、洛西ニュータウンについては、流通に上手く乗せて促進できるような仕組みを作ることができれば良いのではないかと思います。今の空き家をどうするかということも重要ですが、空き家を増やさないためにはどうすれば良いかということが、これから一番大きな問題だと活動の中で感じています。 それから、対策協議会ですので、何をテーマにどのような方向に進めていくかと考えた場合、5年先をイメージするのか、10年先をイメージするのか、あるいは20年先をイメージした対策を講じるのかによっても手段が変わります。それをどうするかということも疑問を感じています。
西垣会長	3つの地域からそれぞれの地域が抱える問題と現状、それに対応すべき課題について御指摘いただきました。
渡邊委員	◆ 空き家オーナーへの配慮について 私は全日本不動産協会から参加していますので、空き家の利活用に関して、現場の声をお伝えしたいと思います。 私は何人も空き家のオーナーと会っていますが、周りに「迷惑だ」「火事が出たらどうするのか」等、散々に言われ、オーナーは怒っています。それを紐解くのは時間が掛かることで、まず、家には思い出があり、財産でもあるので、それ

	に対していきなり「価値がない」「潰した方がよい」等と言わないように心掛けながら対応していただきたいと思います。すでに近隣からも散々責められているオーナーがそこでヘソを曲げてしまうと、利活用も何もができなくなるので、その点だけは優しい対応をお願いしたいと思います。
井上委員	京都市は「価値がない」とは言っていません。「地域の資源として取り壊さずに利活用してください」という姿勢です。
西垣会長	所有者にとっては大切な財産だということです。
山下委員	◆ 具体的対策の協議の必要性について 昨年の秋に、福岡県空き家ビンテージツアーに参加しましたが、最初に行った大牟田は三井三池炭鉱が閉山して人口が30万人から10万人に減っていました。駅で降りたところの商店街は空き家率が60～80%で、200m歩いてもほとんど店が入っていませんでした。それで「京都市も大変です」と話したところ、結論として「京都市民の怠慢だ」という話になりました。つまり、「京都で空き家が出ること自体がおかしい」と言われるほど、京都はポテンシャルが高いということです。京都は別格で、空き家があってはならないまちですので、やり方によってはいくらでも利活用できると思います。 この協議会は4回しかありませんので、「空き家をどうすべきか」という議論をしても結論は出ないと思いますし、例えば「税金はどうか」等、もっと具体的なことを決めていただいた方が良いのではないかと思います。
西垣会長	公募委員で参加されている長村委員は現役の大学生ですが、意見や感想はありますか。
長村委員	私は卒論のテーマに取り上げようと思い、参加させていただきました。分からないことも多々ありますが、勉強になっています。
西垣会長	卒業論文等の研究に活かしたいということで参加されているそうですが、若い学生の意見も出していただけると我々も参考になります。
山田委員	◆ 所有者個人の問題と地域問題のマッチングの必要性について 土地家屋調査士会から参加しています。西京区の桂に住んでいますが、我々のところに来る空き家の相談は不動産業者に相手にされなくなった、建替えも効か

岸本委員	ないようなところですが、隣接との境界の問題等があって、継続で空き家をどうすれば良いかという相談も多くあります。 やはり、地域の財産として地域力を上げるためには、その地域の問題点を解決するようなマッチングを考えるような、一番身近で相談できる場所が必要だと思います。それが高く売れる等、そこに価値を生むところもありますが、所有者の個人的な問題と地域の問題をマッチングするところがあると良いと思っています。それは専門家1人では解決できる問題ではないので、大きなネットワークと小さなネットワークを組み合わせるような仕組みを作っていただけないかと思います。 また、上手くいかなかった事例が地域ごとに眠っていると思うので、京都市の施策として、その辺りもどうしていくのか、教えていただきたいと思います。 ◆ 空き家所有者の抱える問題について 普段は空き家活用の企画と運営をしており、改装できる物件だけを集めたサイトを運営しています。空き家所有者から直接依頼が来ることが多いのですが、京都以外のところに住んで京都に空き家を持っている人は、地域の方との接点がなく孤立している人が多く、自分で考えて、インターネット上で私のところを探して連絡をしてくるケースが多いようです。遠方に住まれていて簡単に京都に来られないとか、地域の接点も上の代で切れてしまっていることが多いので、そういう人のバックアップもしたいと考えています。 それから、京都市がいろいろな施策を行われていて、非常勤で1年間働いたので大体分かっていますが、3年目になる中で課題が拭い切れないとか、困っていることがあれば教えていただきたいと思います。
事務局	普及啓発として、固定資産税の通知の中にチラシを入れる等の取組をしていますが、何が効果的なのがはっきりしないところがあります。 また、先ほど渡邊委員から管理不全の話がありましたが、現在、我々は1,300件を超える案件を受けており、半分も解決できないうちに次々に積み上がっている状態で、いろいろと考えていかなければなりません。 いろいろな取組が行われていますので、今回、皆様の御意見を頂きながら、見直すべきところは見直して、新しいことも取り入れつつ取り組んでいくことが必要だと考えています。
西垣会長	先ほども山下委員に御指摘いただきましたが、政策の中で上手くいっている政策は何か、逆に政策的対応で困っているところは何か、行き詰っていることは何

松田局長	か等、提示していただける情報がありましたら、岸本委員が指摘された件と共に次回に提示していただければと思います。 市長の代理として出席されている松田局長からも御発言をお願いします。 ◆ 次回に向けて 初回ということでいろいろな意見が出たと思います。本日はこれまでの経験を検証という形で報告させていただきましたが、もっと生の話をしてほしいという意見が多かったように思います。それが次の施策に向けての話のネタになっていくのではないかと思います。 それから、会長が最初に言われたマクロとミクロの視点の話は、確かにそうだと思います。マクロは住宅の数と需要世帯数のギャップが空き家として出てくるわけですから、その問題は必ずあります。一方、ミクロの世界としては、誰が使うのかということを巡って所有者の問題や地域の問題、使い方の問題等が出てきていると思います。ただ、だから次はどうなのかと言われると、そのアイデアはまだ私にもありません。そこで、最初の話に戻りますが、悪い事例も含めてそこを分析していくのがこの場ではないかと思います。 そういう意味では、次回に向けてのネタが少し出たのではないかと思いますので、第2回を楽しみにしたいと思います。感想として述べさせていただきました。
西垣会長	本日はこのように自由に意見を出していただきましたので、それらの意見を事務局で整理していただいて、次回は整理された課題を提案していただきます。そのような形で、本日は御意見を出していただくという形で進めています。 それでは、まだ言い足りない内容がありましたら、御発言をお願いします。
古田委員	◆ 空き家戸数の数値の更新について 確認ですが、京都市の空き家の数が114,500戸というのは平成25年現在の数字であり、それから3年経過しています。この調査は数年に1回しか行われないのでしょうか。今年度は新しい戸数は分からないのでしょうか。
事務局	戸数は総務省が5年に1度実施する住宅・土地統計調査の結果となっています。
古田委員	分かりました。
西垣会長	それでは、本日頂いた意見を踏まえて、事務局の方で空き家対策計画(案)の作成作業を進めたいと思います。それで、議論を進めるためには、本日、何人かの

	委員から御指摘いただいたように、空き家としてどのようなものに対応するのかという課題の現象面について、どのような空き家があるのか、賃貸住宅なのか、その他の住宅なのか、空き家の形態は何かということと、やはり大事なことは何が原因となって空き家が出ているのかということなので、資料の3にあるように、原因をフェーズで分けていくのか、資金か権利か等、原因への対応を考えなければならぬと思います。 また、その原因への対応の中で、御指摘があったのは、特措法との関係で今回新たに議論をするとすれば、これまでにできなかったことで特措法によって何ができるようになるのかという観点から問題提起をしていただきたいと思います。 もう1つの観点は、対策を考えるわけですから、どのような政策手段が取れるかという御指摘も頂いています。税金なのか、補助金なのか、あるいは法制度を決めるのか、組織を作ってファイナンスを回すのか、地域との調整を図る等のスキームを考えるのか、いくつかの観点から検討し、整理していただきたいと思います。 次回はそのような観点から新しい資料を出していただき、議論を深めたいと思っています。 事務局からは何かありますか。
事務局	協議会については議論の時間も限られていますので、十分に御発言できない方もおられるかと思っています。追加の御意見等がありましたら、事務局までメール等でお寄せいただければと思います。
西垣会長	そのメールはいつ頃までに送れば良いでしょうか。
事務局	できましたら早めにお送りいただければと思います。
西垣会長	それでは、1週間くらいでお願いしたいと思います。
西垣会長	5 第2回協議会の予定 本日の議題は以上となりますが、次第5「第2回協議会の予定」については、現在のところ8月18日(木)か19日(金)で調整を考えられているようです。事務局の方で早急に調整していただけますよう、よろしくお願いいたします。
西垣会長	6 閉会 本日、皆様には多数の御意見を頂戴いたしまして、ありがとうございました。

事務局	議論に御協力いただきましたことを感謝申し上げます。 それでは，事務局にお返しします。 先ほど，会長より第2回の会議の日程調整の件がありましたが，それにつきましては事務局から皆様の方にメール等をお送りいたしますので，お返しいただければと思っております。 以上をもちまして平成28年度第1回京都市空き家等対策協議会を終了いたします。本日は長時間にわたり，活発な御議論を頂きまして，誠にありがとうございました。 以 上
-----	--