

第3回 京都市空き家等対策協議会 会議録

開催日時	平成28年11月15日（火）10時00分～12時00分
開催場所	キャンパスプラザ京都 2階 第2会議室
出席者 (五十音順)	阿部大輔委員，池垣真理子委員，岡嶋緑委員，香水義三委員，岸本千佳委員，辻伸子委員，辻本尚子委員，内藤卓委員，南部孝男委員，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，渡邊博子委員
欠席者	井上えり子委員，久保敏隆委員，長村美弥委員，山田一博委員，山領正委員，門川大作京都市長
議題(案件)	1 開会 2 議題 「京都市空き家等対策計画（案）」について 3 協議会の今後の予定 4 閉会
資料	・座席表 ・資料1 委員名簿 ・資料2 「京都市空き家等対策計画（案）」概要版 ・資料3 「京都市空き家等対策計画（案）」 ・資料4 御欠席されている委員の「京都市空き家等対策計画（案）」に対する御意見

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
矢田部課長	1 開会 定刻となりましたので、ただ今より「平成28年度 第3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。よろしくお願いいたします。 本日は、井上委員、久保委員、長村委員、山田委員、山領委員、京都市長の6名が欠席です。お集まりいただいている14名の皆様に協議会を開催いたします。本日も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来られています。次第2「議題」に入るまでの間に限り、撮影について許可したいと思いますので、委員の皆様におかれましては御了承願います。 それでは、西垣会長に進行をお願いいたします。
西垣会長	●会議の進行について 本日もお忙しいところを朝早くからお集まりいただきまして、ありがとうございます。 それでは、議事に入りたいと思いますが、まず、事務局から本日の議事の進行について説明をお願いします。
矢田部課長	では、本日の議事について説明いたします。 まず、次第2「議題」について、前回の協議を踏まえて、市民意見の募集に向けた「京都市空き家等対策計画」の概要版及び本冊の案を作成しております。本日は、計画の概要版及び計画の本冊の案を御確認いただき、内容について協議をお願いしたいと考えております。 本日の議事進行につきましては以上です。
西垣会長	●会議の公開について 続きまして、会議の公開について事務局より説明をお願いいたします。
矢田部課長	会議の公開につきましては、京都市市民参加推進条例に定められております。その主な条項について御説明申し上げます。 まず、第7条第1項で附属機関の会議は原則として公開することとされています。ただし、会議で非公開情報を扱う場合はこの限りではありません。 同条第3項で、公開した会議については会議録を公表しなければならないとされております。説明は以上です。

西垣会長	ただ今、事務局から説明がありましたように、本協議会は原則公開で行います。本日の会議では、特に非公開情報等を取り扱いませんので、公開で行うこととさせていただきます。 また、議事録につきましては、後日公表することといたします。 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まして、議事進行について御協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。 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させていただく必要があり、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。
西垣会長	2 議題 「京都市空き家等対策計画（案）」について それでは、次に次第2「議題」に移りたいと思います。 先ほど事務局から説明がありまして、市民意見の募集に向けた「京都市空き家等対策計画」の概要版について説明していただきます。本会議は今回が3回目になり、パブリックコメントのための概要版の取りまとめの段階に入っておりますが、説明をお聞きいただいた上で、本日もいろいろと御意見をいただけるものと思っております。 では、事務局から説明をお願いします。
矢田部課長	それでは、お手元の資料2「京都市空き家等対策計画(案)」の概要版に沿って説明いたします。（資料2について説明）
西垣会長	計画の概要版を説明していただきましたが、これがパブリックコメントを行うための案になります。 計画の概要版の中にこれまで議論していただいた内容を盛り込んでいると思います。本日も御意見をいただいて、それを踏まえてまた修正していただくという御提案ですので、よろしくお願いいたします。 また、詳しい内容は資料3の対策計画の本冊に記載されています。空き家の状況等については第2章、具体的な施策等の説明については第4章にありますので、合わせて御覧いただきながら、御意見を頂戴したいと思います。よろしくお願いいたします。 ◆ 低所得者向けのすまいへの活用について

南部委員	資料3に「高齢者すまい」のために活用しようとして書かれていますが、私はそれに付け加えて、若者やシングルマザー、ホームレスの人等「低所得者向けのすまい」として活用することも考えていただきたいと思います。事務局も御存知だと思いますが、東京都の豊島区等では積極的に行われていますし、インターネットを見ますと国交省が低所得者向けに空き家を活用し、家賃の一部補助を検討していますので、このような取組も踏まえて、空き家を低所得者向けに活用することも含めて計画に記載してほしいと思います。
事務局	ここで、本日欠席されている井上委員と山領委員から事前に御意見をお聞きし、資料4として用意していますので、説明したいと思います。 (資料4について説明) 【井上委員の意見】 ○地域主体の空き家対策について ・地域主体で空き家対策に取り組むことについて、負担が増えるイメージが強く、地域主体で独自の取組を行うことの良さが伝わっていない。 ・地域にはそれぞれの特性があり、その地域の特性に応じた効果的な取組が実施されている例（中山間地域における移住促進と連携した取組など）がある。 ・地域主体の空き家対策について、地域の思いの実現につながるという良い面をもっと知ってもらふべきである。 ○空き家の宿泊施設としての活用について ・対策計画（案）のとおり、空き家の宿泊施設としての活用にあたっては、周辺地域との調和を前提とすることが大切である。 ・京都市が空き家改修の補助金を交付する案件については、補助金の要件により縛りをかけることができるが、補助金を交付しない案件についても京都市が指導していく必要がある。 ・宿泊施設の所有者だけでなく、運営事業者に対しても指導を行うべきである。所有者には地域とつながりがあっても、運営事業者には地域とのつながりがないケースがある。 【山領委員の意見】 ○建築物の用途変更に係る負担の軽減について ・建築物の用途変更に伴う負担については、固定資産税等の住宅用地特例のような経済的な負担だけでなく、建築基準法や旅館業法に基づく手続きの負担もある。手続きについても可能な限り簡素化してほしい。 ○普及・啓発について ・今でも、空き家の相談をどこにすればよいのか分からないという声を聞くこ

西垣会長	とあるため、地域の空き家相談員など、空き家の相談窓口をもっと分かりやすく示すべきである。 この両委員の御意見も聞かれた上で、議論を始めていただきたいと思います。
西垣会長	◆ 活用可能性の内容について それでは、私の方から質問したいと思います。パブリックコメント案は分かりやすく仕上がっていると思いますが、３ページの縦の分類が「活用可能性があるか」「低いか」になっていて、これは一般的に市場性があるか、ないかよりも、物理的に活用できるかどうかくらいのもっと厳しい条件だと思います。つまり、このまま放置していたら市場に出てこないことが前提になっているということでしょうか。 そうすると、これらの空き家は、このままでは市場に出てこないで、市場で流通を図るために、このような策で取り扱い、リフォーム等が必要になるという認識でよろしいでしょうか。
事務局	「活用可能性の低い空き家」という分類は、主に管理不全状態にあり、且つ放置されているような空き家なので、そのままでは活用可能性が低いという分類になっています。
渡邊委員	◆ 空き家活用のインセンティブについて データや課題、方策についてはよく分かりますが、将来の展望、ビジョンが見えません。空き家を所有している人に積極的に参加してもらうためには、空き家を利活用することによって地域に社会貢献できるとか、地域の人に喜んでもらえる等、プラスの材料が必要だと思います。ただでさえ防災上、防犯上の外部不経済ばかりを聞かされて「こうしなければならない」ということばかりでは、積極的に参加をしようというところが見えません。 例えば、「こういう活用の仕方がある」「こういう貢献ができる」「地域にこういう効果をもたらした」という実際の例があると良いと思います。
事務局	我々も概要版P2に記載しているように、基本理念に従って、最終的には地域コミュニティの活性化に資するようという観点で行っていますが、まだまだそこが伝わりにくいという御指摘かと思います。 井上委員からも、地域主体で空き家対策をすることの負担感ばかりが先に立ってしまい、地域の思いが実現できる等、地域で空き家対策に取り組んでいただく

	ことのメリットが伝わっていないのではないかという御指摘をいただいていますので、その点について分かりやすく伝わるように取り組んでいきたいと考えています。
渡邊委員	一般の方は文章で見ても分かり難いので、イメージとして伝わるような感じがあれば良いと思います。
西垣会長	要は、これからどういうことを検討するかということが書いてあって、具体性に欠けるくらいがあります。もう1つは、この中に地域主体の空き家対策を取り込もうとするインセンティブが見えません。具体策の中では、これを取り込むことで良いことがあるという内容を考えていると思いますが、今は難しい書き方になっているという印象があります。
事務局	計画は大きな方向性を示すものとして作成しております。具体的な施策については、毎年度の予算化の中で検討することになります。
西垣会長	例えば、【新たな施策】の一番上のボックスに「負担軽減のための支援策」等の具体策が入ると、インセンティブが出てきて「これは良い」というイメージが出てくると思いますが、具体策はこれから検討されるので、なかなか書きづらいところがあります。しかし、もう少し説明の資料がなければ、パブリックコメントをした時に分かり難いのではないかと懸念されます。
山下委員	◆ 観光産業における空き家の活用について 空き家対策で一番感じるのは、概要版の【人口推移と空き家数】だと思います。「少子高齢化に伴う人口減少と空き家の増加の悪循環」とありますが、人口が減れば空き家が増えるのは当然で、人口が増えれば空き家はなくなって、このような会議も開かなくて良くなります。しかし、人口は右肩下がりで減っていく状態で、空き家が増え、空き家が増えるとスラム化して住みたいと思わなくなってしまい、さらに人口が減るという悪循環が起こるという意味で書かれていると思います。 人口の減少は止められませんが、人口が増えない限り、空き家は減らないと思うので、人口を増やす方法を考えなければなりません。そして、そのためには雇用がなければなりません。移住応援チームが「京都に住みたい」という人を増やしたいという思いで移住を促進しようとしても、若者は「働き口がなければ住めない」と思っています。東京の人口があれほど増えているのも働き口があるから

	です。 そのように考えますと、京都の今の産業で有望なのは観光しかないと思います。京都市の中の人口だけでは賄えないので、観光と空き家を結び付けて、いろいろな形でイベントに活用し、宿泊だけではなく、店舗などもつくって、外から多くの人に来ていただかなければ続かないと思います。 良い例が九州の大牟田市です。最盛期に比べて人口が3割程度減り、空き家率は30%、商店街の空き店舗率が70%という悲惨な状態でした。そこで、若者が空き店舗を安い賃料で借りて、毎週、イベントを開催したところ、福岡等から人が集まるようになり、周囲に店舗が増えてきました。店舗が増えると移住者が福岡市などから来るという良い循環が生まれています。 そういう意味で、概要版では観光産業と空き家をどう結び付けるかというところをもっと謳っていただきたいと思います。
西垣会長	大変重要な御指摘をいただいたと思いますが、関連した御意見はありませんか。
岡嶋委員	取組の中で「信用力のある主体」と漠然と書かれていますが、今回、空き家に対して所有者から申し出てもらう等、所有者の啓発に重きを置いているように思います。所有者の立場からは「貸すと儲かるのか」「貸してどうなるのか」とよく聞かれますが、観光に関連してゲストハウスをするような事業者を募ることも大事だと思います。このため、所有者が申し出てくるように「空き家を申し出ていただければ、こういう良いことがある」という展望が必要だと思います。 例えば、京都市が業者を指定して事業を推進して、イベント等でも空き家相談員が空き家所有者に「活用しませんか」と提示できるような形にすれば、もっと所有者の気持ちが前向きになるのではないかと思います。今は活用しようと思っても負担が大きいの、リターンがどれだけあるかということを考えられると良いのではないかと思います。
古田委員	京都において観光産業は目玉だと思うので、それを活用するのは空き家の有効な対策の1つだと思います。そのため、京都市内、特に京都駅の南側や路地奥でも民泊が増えていますが、問題も多く、地域の方と民泊されている方が顔も合わせられません。したがって、京都市の中で、観光に力を入れるところ、住宅地、再開発をするところと地域を分けることが必要だと思います。空き家問題全般を一緒にしてしまうのではなく、地域ごとに応じた特性で空き家対策を考えてほしいと思います。

辻本委員	今回、概要版に、キーワードがいくつ盛り込まれているかが重要で、「寄付受納」という言葉が出たのは画期的だと思います。「信用力のある主体による」「市町村による」等にしていただくとさらに良いのですが、書き難いところもあるのかもしれませんが。いずれにしても、ここは画期的だと思います。 ただ、税理士の専門分野に関する記載が少ないと思います。例えば、専門家のところに税理士が入っていません。【空き家が放置される要因】のところの「相続等による権利関係の複雑化」は「遺産分割がまとまらない」とか「相続手続きが分からない」というように分かりやすいキーワードがあると自分のことと受け止める人が出てくるのではないかと思いますので、簡単に皆が分かるような言葉を散りばめていただけたら良いと思います。 また、今は年齢構成が変わって団塊世代が65歳～70歳と高齢になっています。今までは空き家を含めて家が2～3軒あっても管理できていましたが、80歳を過ぎると管理するのが大変になりますし、自分の儲けにもならないので「知ったことではない」という意見の人が多くなります。 「ビジョンが見えない」「どのようなメリットがあるのか」という意見がありましたが、はじめに「空き家は怖い」という脅しをかけることも必要だと思います。それを市にしてもらうことは難しいので、各業者団体で「空き家になったら怖い」「野良猫は棲みつくし、大変なことになる」という情報を出してもらって、その上で「良い方法がある」という情報を提示していただければ、インパクトがあると思います。
西垣会長	◆ 交流人口、流入人口の増加について まず、交流人口の増加や流入人口の増加という点から議論をしてはどうかと思いますが、これから人口減少が避けられないとしても、それをできる限り食い止めることが必要になります。冒頭に説明された「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略にもそのような人口減少を食い止めるための施策がありますが、その決め手は御指摘のとおり雇用だろうと思います。 それで、雇用自体は対策案から遠いところだと思いますので、直接書き込めるかどうかは別として、流入人口を増やすという側面から、空き家を流入人口受け入れのための資源と捉えて、同時に市内の出生率を上げるような子育て支援策などと今後連携を図る等の書き振りが必要ではないかと思います。 それから、交流人口をこの中で扱っているのは、概要版では、空き家が放置される要因のマクロ的要因の部分ですが、この辺りに可能性があるのではないかと思います。事務局から何かありませんか。

事務局	御指摘のとおり、人口減少社会に対応していくということで、御紹介いただいた総合戦略の中でも雇用や子育て支援策との連携は重要な柱になるという考え方を京都市としては示しています。 また、空き家対策を進めるに当たって、移住促進、定住促進の取組とつながりを持って進めたいと考えており、特に交流人口の増加にも取り組まなければ難しいと考えているところです。 そういう中で、観光の施策との連携、その1つの形として空き家を宿泊施設として活用していくことは、今後も力を入れていきたいと思っています。ただし、周辺地域との調和も大事にしながら、空き家の1つの活用策として宿泊施設としての活用も進めていきたいと考えています。
山下委員	観光＝宿泊という概念はあまりにも狭すぎますし、もっといろいろなことができると思います。京都市の施策として1回限りで「このイベントに使わせてほしい」と言われたら地主も理解すると思いますし、どうせ空き家になっているので安い賃料で貸してくれると思います。 我々と関係がある宿の運営業者がいますが、去年は事業もなく、人口増という点ではゼロです。それが今年になって運営に携わるために4人が京都へ移住し、家族も含めて人口は8人増えています。 したがって、宿に絞らず、いろいろな形で観光イベントに空き家を使うという前向きな施策がほしいと思います。
西垣会長	そういう観点から、【新たな施策】の一番下の「交流人口の増加に向けた」という下りの部分をもっと充実させてはどうかと思います。 もう1点は、古田委員に御指摘いただいた点で、空き家の宿泊施設としての活用のためにはいくつもの問題があるということ、それから地域的にも活用が相応しいところと、そうではないところがあるところを、もう少し書き込めたら良いのではないかと思います。いかがでしょうか。
古田委員	◆ 空き家＝宿泊施設の問題点について 宿泊施設と書いてしまうと、京都市が民泊を勧めるような意識になってしまいそうで怖い感じがしますし、先ほどから言われているように、地域ごとに問題も起きています。観光産業で空き家を活用することは有意義ですが、その点をもう少し慎重にする必要があります。宿泊施設と書いてしまって「民泊をしても良いということか」「京都市が言っているから、簡単にできる」というイメージになることだけは避けたいと思いますので、「地域に応じた形で観光産業（宿泊施

池垣委員	設等)」というくらいのイメージにした方が良いでしょうと思います。 一旦「宿泊施設」「ゲストハウス」になると、普通の人には「利用するのは善良な観光客」とイメージすると思いますが、そうではない場合もあり得るということは十分に考えなければならないと思います。外国人もいろいろな形で入って来ており、技能実習生の失踪者は2,000人以上とも言われていますので、そのような人が来る場合もあります。あるいは、観光目的で滞在するという理由で利用を申し込みながら、実際は怪しい営業場所に使う等、そういう危機感も持たなければならないと思います。 したがって、空き家が素敵なゲストハウスに変わったら、流通が完了して良かったという話ではなく、どういう人が出入りして、どのように運用されているのかというところをしっかりと把握することが必要です。周辺地域との調和が大切であることは謳われていますが、具体的にどのようにそれが守られていくのかは重要な点ですので、空き家問題を考える部署と京都の宿泊施設の問題を考える部署が緊密に連携し、議論することも必要だと思います。
事務局	御指摘のとおり、空き家の活用方法は宿泊施設だけに凝り固まることなく、いろいろな活用を支援したいと思います。宿泊施設については、今、旅館業法を所管する保健福祉局で宿泊施設の指導要綱の策定に向けて作業をされているところです。その中で、宿泊施設をつくる際は、事前に地域に計画を提示する、あるいは宿泊施設をつくった後も宿泊者にゴミ出しのルールを守っていただくこと等も含めて、運営側にきちんと指導してもらおう等、そういうことも含めた指導要綱が考えられていますので、宿泊施設の指導の施策とも連携を図りながら空き家対策を進めていきたいと考えています。
阿部委員	◆ 空き家対策の取組のイメージについて テーマごとにいろいろな課題が連動してくるので書き方が難しいと思いますが、空き家等対策計画の「対策」にいろいろな意味が入るはずなので、その辺りの広がりをもう少し書いていただけると良いと思います。活用がメインになると思いますが、全国的に見ると対策計画は除却の話もあります。京都の場合は除却まではしないという方向だと思いますが、この中で「まちなかコモンズ整備事業」の話等も絡めていますので、両方にメリットがあるという打ち出し方も検討していただけると良いのではないかと思います。 また、地域にとってメリットが見えないというのはまさにそうだと思いますが、これは事業ではなく計画で、事業を束ねるマスタープランだと思っています。そ

西垣会長	れならば、なおさらこれによってどういうメリットが地域側にあるのか、その方法が示されるものであるべきだと思います。それを計画と事業が並列だと思われると「あれも足りない」「これも足りない」という書き方にならざるを得ません。その点の表現の違いが入っていないと、誤解されて伝わるのではないかと感じます。 観光との関連でいろいろな活用ができることは大切だと思いますし、京都らしさという点で、大学や学生の話とつなげて、先ほどの大牟田の例は若者だと思いますし、私の大学の近くでも「この空き家を使えないか」と思うところがありますので、そういうものとの連携の可能性も京都ならではだと思います。それらを1つずつ書くと膨大な量になりますので、今後、あり得る事業の枠組み、可能性を少しリストアップして、上手く魅力を伝えられるような書き方があるのではないかと思います。 個人的に気になったのは「取組指標」で、地域が関わっていくところに意義を置くべきであり、だからこそ、これまでのいろいろなものを束ねていける存在になれると思います。ただし、地域にどのようなメリットがあるかというところは、「取組指標」を見ても平成30年度末までに100学区で、平成35年度末までに全学区と数字は出ていますが、これも対策の度合いの問題で、観光的な活用を促進しない方が良いところや、積極的に進めようというところがあると思いますので、その点は地域が考えていくべきだと思います。それと市が想定している各種計画との整合もあると思うので、実施の過程で、議論されるのではないかと思います。 したがって、「取組指標」のところがもう少しイメージがあると良いと思います。地域の対策が何をもって対策とするのかよく分かりませんし、「空き家が1軒直った」というのも対策ではなくて個人が行ったことなので、その橋渡しが計画の中で例示されると良いのではないかと思います。空き家対策に取り組んでいるところのイメージは、「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクトでも同じような議論がありますが、地域とどのように関係していくかということは現代的な課題だと思いますので、そのイメージがあると読んでいる人は分かりやすいのではないかと思います。 たくさんの御指摘をいただきましたが、その中に「地域」というキーワードが出てきました。今回の【新たな施策・充実させる施策の方向性】の中では、地域のコーディネート力や地域でのマッチングの取組等が重要なテーマとして書かれていると思いますが、それらに関連する御意見があれば、お願いいたします。 ◆ 地域主体の空き家対策が抱える問題について
------	---

松本委員	春日学区で空き家対策をしています。地域性も真ん中で便利ですし、10年以上前からまち歩き、魅力の発信に取り組んでおり、また、番組小学校が始まる前から地元の宣伝をしていることもあり、東京の小説家が移り住む等、いろいろな人が少しずつ入って来ています。 しかし、地域主体の空き家対策で目標としている100学区を達成するのは難しいと思います。皆「面倒だから、したくない」という意見で、「それでは空き家が増えていく」と言っても「仕方がない」「人口が減るから当然」という考え方です。やはり、そこに住む人たちが快く、積極的に取り組まなければ絶対にできないので、優秀なコーディネーターに入っていていただいて、その人とタイアップして必死で取り組まなければだめです。 ただ、空き家対策で失敗したのは、京町家を潰してガレージになったところがあることです。ガレージになっても所有者は1台当たり4万円くらい取れるので、十分に利益が上がるようになり、反対に喜んでいる人がいます。この1年で土地の値段が2倍になりましたので、相続で揉めていた人のほとんどが解決してしまいました。多くの相続人が私くらいの年代で、その子どもたちの世代、孫の世代になったらもう解決できなくなるということで、慌てて解決したわけです。しかも、価格が2倍になったので、兄弟で分配する額も高くなって、条件が良かったという背景もあります。 今は33学区まで進められているということですが、それはやる気のあるところで、これ以降は進行する速度が落ちていくと思います。その点が懸念されます。
西垣会長	松本委員は日頃から地域での活動に取り組まれているので、大事なところを御指摘いただいていると思います。
香水委員	今、松本委員が言われたとおり、地域で空き家対策に取り組む場合、士業の方々は対価が発生しますので、地域の依頼に対してビジネスとして取り組まれますが、地域の住民は基本的にボランティアなので、地域に対する思いがなければ取り組むのは非常に難しいと思います。したがって、私も全学区で対策を行うのは、地域住民、自治会に対してかなりのインセンティブがなければ難しいと感じます。 また、先ほどから議論されている空き家の宿泊施設の問題ですが、当然、どのような空き家でも宿泊施設にすれば良いという話ではなくて、京都としては京町家の保全という課題がありますので、京町家に限定した空き家の活用として、普通の空き家よりも京町家の方にインセンティブを高めて、重点的に京町家を宿泊施設に転用していくという方策をとるべきではないかと思います。宿泊施設で問題になっているのは、基本的に無届の宿泊施設なので、届け出をきちんとすれば、

	行政の管理に基づいて地域との関係性も上手くいくのではないかと思います。当然、無届の宿泊施設については厳しく取り締まるという前提で、京都という地域性からして京町家にある種限定した空き家の宿泊施設への転用を考えるべきではないかと思います。我々も普通の空き家をイベントに使うことがあります。京都市内の京町家についてはもっと有効的に、京町家だからこそのインセンティブをもっと付けても良いと感じます。 地域主体の対応については、個々の事情もあり、自治会そのものの維持が難しい地区もありますので、100学区は本当に難しい気がします。ここに「全学区」と明文化してしまうことのリスクがあるように思います。
山下委員	松本委員、香水委員の意見に共感しました。また、計画は景観の観点が抜けていると思います。その希少性を市民はまだ分かっていないので、これをもっと謳っていただきたいと思います。それから、京町家を含む路地を残すことの重要性をもっと謳ってほしいと思います。私もマンション業者が取り壊そうとするのに対抗しており「山下さんはディベロッパーの敵だ」と言われて忸怩たる思いをしていますが、何とかこの重要性をもっと市民に周知していただきたいと考えています。
渡邊委員	私は先日、仙台に研修に行ったのですが、三陸沿岸を車で走ると高い防潮堤があって息苦しさを感じました。ところが、女川町に入ると途端に海が見えて非常に美しいまちに生まれ変わっていました。なぜ、女川町だけこれほど違うのかと訊いたところ、女川町の町長の理念が「海とともに生きる」「笑顔を取り戻そう」ということだと知りました。町長は「65歳以上の方はこの計画の策定に加わらないでほしい。今後は若者たちが背負っていくので、若者たちの声が聴きたい」という意向で若者たちの声を聞かれたそうです。そして、「女性の肩を抱いて夕陽を背にプロポーズができるような素敵なまちが良い」というような若い人たちの声を取り上げて「海とともに生きよう」と決めたそうです。もちろん命を守るために海の近くは商業施設が建ち並び、住宅は嵩上げ工事が済んだ高いところにして、非常に美しいまちができ上がっていました。そのお蔭で、今まで以上に方々から観光客が来ているそうです。 つまり、重要なのは理念だということです。この概要版では基本理念は確かにもっともなことが書かれていますが、この理念を持って地域の方々が空き家の対策に力を注ごうと思えるのかと心配しています。
西垣会長	先程から、地域のコーディネート力、地域の役割に期待するということに関し

事務局	て、難しいという意見や、こういうことに注意した方が良いという意見が出ていますが、今の時点で事務局から何かありますか。 地域との連携、地域の活性化が、この対策計画で一番大事な部分であり、それについていろいろと御意見をいただきました。 地域連携型空き家流通促進事業は平成27年度末で33学区まで進みましたが、この間、取り組んでいただいた地域は、従来から地域でのまちづくり活動に熱心に取り組んでこられた地域で、それなりの下地があった上でさらに努力をされて、まさに先進的に取り組まれたところです。 御指摘のとおり、この先が大変です。まだ取組をされていない地域はまちづくりや空き家対策に対する関心が薄いところですので、地域で空き家対策をすることの重要性やメリットをどのように伝えていくかということがポイントになると思います。進めていくためには、当然、我々の方からも働きかけをしますが、なかなか声掛けをするだけでは難しい部分があると思いますので、例えば、専門家や事業者の方が地域に入っていて、特定の方に負担が集中しないようなやり方ができないか、コーディネーターに地域の空き家対策を牽引していただくような形で、継続して上手く回っていくようにできないか等、新たな仕組みをつくっていく必要があると思っています。 地域で補助金の活用もできるような制度にしていますが、この補助金もさらに活用してもらいやすいものに改めて、地域で空き家対策に取り組むに当たっての負担を軽減していただけるように、順次取り組んでいきたいと考えています。 平成26年度に空き家条例を制定した際に、地域連携型空き家流通促進事業を100学区で行うということを、すでに対外的にお示ししており、今回、さらにこの対策計画の中で全学区を目指すこととしています。我々が諦めてしまっては達成できないと思いますので、茨の道であることは覚悟しながらも、各学区の声を聞きながら地域主体の空き家対策に取り組んでいただけるよう取り組みたいと考えています。 その中で、阿部委員に御指摘をいただいたように、取り組むことのメリットが分かりやすく伝わらなければ、なかなか「やろう」という思いを持っていただけないと思いますので、その点をできる限り分かりやすく御提示していこうと思います。 また、京町家や路地に関する御指摘もいただきましたが、京町家や路地についても、まち再生創造推進室の同じ部屋の中で京町家の保全活用の担当もありますし、密集市街地対策の施策も実施しています。それぞれの所管の中で、京町家を取壊しせずに活用していただきたいという基本スタンスで取り組んでいますし、
-----	---

西垣会長	路地についても路地の魅力を発信していくという取組を行っていますので、空き家対策と整合性を図りつつ連携して進めていきたいと考えています。 地域の課題や取組の苦労について議論をしていただきましたが、パブリックコメント案のP4【新たな施策】の一番上のボックスに、地域のインセンティブになるような書き込みができるかどうかということと、もう1つ、渡邊委員から御指摘があった基本理念や各主体の役割がパブリックコメント案P2にありますので、この辺りで積極性のある書き込みができるかどうかポイントになると思います。そのようなところで、特に地域で取り組まれている方々から御意見がありましたら、事務局は有難いのではないかと思います。
古田委員	「取組指標」の中で、具体的に地域の方に動いていただくことが難しいという話が京都市からありましたが、私の学区でも空き家の話をすると、「だから、どうしたら良いのか」といった具合なので、具体的な案を示さなければ動けないと思います。 以前、空き家相談員のブロック会議で意見が出たと思いますが、今、地域で空き家や危機管理を一番分かっているのは消防団の方ではないかと思われますので、できれば消防団、空き家相談員、地域の方が連携した形で、地域で空き家問題に取り組んではどうかと思います。その辺りについてここには具体的なことが何も書かれていませんが、それについてはどうなのでしょう。
事務局	今年度から消防局が進めている事業の中に放火対策の取組があり、これは自主防災会等の仕組みを活用しながら進められていますが、その放火対策についても今年度は30学区程度で取り組みられ、3年ほどで90学区程度に増やす予定です。 その放火対策の中の取組でもまちを歩くという取組があり、空き家対策におけるまち歩きと通じる部分がありますので、連携できるところは連携したいとの考えで、消防局とも協議を始めているところです。
香水委員	ビジョンにも通じるのですが、これを意見募集に当たっての書面と考えると、なぜ空き家対策事業が必要なのかということが書かれていないので、その点の意識付けが必要ではないかと思います。 京都市としては、「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略のビジョンの中で諸々の計画が立てられていると思いますが、我々が空き家の調査で町内会長等を集めて話をすると「隣の家が空き家で、それに対して文句を言うと不仲になるので、なかなか言えない」という意見がありました。そうは言っても陰で

南部委員	文句を言いながら「町会長から注意してほしい」と言っています。 そういう意味でも、空き家の問題は、基本理念にも書かれているように「良好な景観の保全をはじめとする公共的価値の実現」なので、たとえ私有財産であっても公共的価値であるという認識を住民の皆さんに持ってもらうことが重要だと思います。したがって、インテリアに関してはプライベートで良いのですが、あくまでもエクステリアに関しては公共的価値を持つ財産だということで、自分の思うとおりにはできないという意識付けをしてもらうように、啓発活動が非常に大切になるのではないかと思います。 京町家の破壊についても、歴史的価値ではなく、経済的価値、金銭的価値に代替してしまうと京町家は意味がなくなってしまうので、特に京都市民は「家は公共的価値」という意識付けにポイントを置いてほしいと思います。 ◆ 計画（案）の本冊の扱いについて 質問ですが、今検討されているのは概要版ですが、その中に「ホームページでは、計画(素案)の全文もご覧いただけます」と書かれています。計画(素案)というのは資料3のことだとすると、本来なら資料3の計画(素案)についても議論しなければならないということでしょうか。
事務局	御指摘のとおりで、パブリックコメントの際には計画の本冊も見ただけという前提ですが、分量が多いので、一般的に、計画を策定する際にエッセンスを抜き出した概要版を御提示し、分かりやすく示したものについて市民の皆様から御意見をいただくという手法をとっています。この計画についてもそういう手法でパブリックコメントを実施したいと考えています。 本日は本冊の方をページごとに御説明する時間がないために説明を割愛させていただきましたが、これについての御意見があれば預からせていただきます。本冊も公開しますが、本協議会で御意見をいただいていますように、文字数が多いとなかなか市民の皆様を読んでいただけないことがありますので、できるだけ文字量を減らした概要版に大事なことは記載して、御意見をいただくという手法でパブリックコメントを実施したいと考えています。
辻委員	◆ 町家以外の空き家の扱いについて 京町家の空き家は約5,000軒、空き家の総数は約45,000軒なので、約40,000軒は町家ではない空き家になります。伏見区、左京区、右京区といった、上京区、中京区、下京区などの町家が多い地域以外の空き家の軒数が多いと思われますが、町家ではない空き家に対する施策と受け止められるような施策部分が

事務局	議論も含めて薄いと思いました。 JTIに関する「個人住宅の賃貸活用の推進」という部分が40,000軒に向けては活用できると思うのですが、やはり維持管理計画が10年～20年であるとか、耐震等級の話等、括りの厳しいものだと思います。そういう意味で、空き家の40,000軒がどれだけ活用できるかは疑問なので、これを大きく打ち出すのか、もう少し詳しく検討するのかというところが大事ではないかと思います。 ◆ 略式代執行以外の方法について 管理不全の通報が増加している件については、通報されるのは所有者ではない地域の方々だと思いますが、管理不全に対する除却がしやすくなるという意味で「略式代執行以外の方法」と書いてあります。先ほど「財産管理人制度等を利用して」と事務局から説明がありましたが、その代執行以外の方法がどのような内容なのか、やはりどなたかの所有物ではあると思うので、もう少し詳しく書いていただきたいと思います。ちなみに財産管理人制度等を活用するとどのように除却ができるのかというのも教えていただけたら有難いです。 ◆ 除却→建替えによるまちなみの変化について 私も空き家調査をしています、やはり細街路の中に管理不全の昭和25年以前のもと思われる建物が多く見られます。かなり朽ち果てて近隣に迷惑をかけているところを見ると、早く除却を考えなければならないと思うのですが、これを建替えるとなると、そこが建ぺい率60%の地域であれば、まちなみが変わってしまいます。 取り壊して建替えることも可能であることを、京都市の施策として強く打ち出され、推進されていると思いますが、それによってまちなみがどう変わるのか、自分たちがどういう環境に住むことになるのかということもまちなみに対するビジョンだと思います。そういうところが見えにくい状態になっていて、なかなか住みづらいのではないかと思いますので、絵やイラストでも良いので、ビジュアルが計画の中に示されると分かりやすいと思います。 町家ではない空き家も含めた施策については、【新たな施策・充実させる施策の方向性】の中で「既存住宅の流通の促進」と簡単に書いてしまっていますが、人口減少でも依然として新築住宅の着工が進む中で、いかに中古住宅を流通させていくかということは我々も重要な施策だと考えています。例えば、今、新築住宅を購入すると最初の3年間は固定資産税が減額になる等、新築住宅が優遇されるような施策がありますが、それについて、新築と中古を同じ税制度にすることを国に対して求める取組を行っています。そういうことも含めて、既存住宅の流通の促進の取組を進めていきたいと考えています。
-----	--

	◆ 不在者財産管理人の申立制度について また、所有者が行方不明等で分からない空き家が老朽化している場合、最終的に所有者不在のまま略式代執行で空き家を解体撤去してしまうという解決方法があります。ただ所有者不明のすべての建物を市が代執行で潰していくというのも、現実的に考えて難しい面があります。そこで、それに対して不在者財産管理人の選任を申し立てて、所有者がいない財産の処分を進めていくという財産管理人制度があります。ただ、財産管理人の申し立てに当たっては、具体的な債権債務の利害関係がなければ申し立てができないようになっていますので、空き家対策の観点から、例えば、特定空き家等に該当するものについては具体的な債権債務関係の利害関係がなくても財産管理人制度を活用できるようにする等、制度の見直しを国に要望することも含めて検討、取組を進めていきたいと考えています。 最後の「なぜ空き家対策を進めていくのか」というビジョンが分かりにくいという意見については、本来、概要版のP1～2に書いて理解していただけるようにしなければならないのですが、それが分かりやすくなっていなかったということで反省しています。したがって、改善すべきところは改善して「なぜ空き家対策をするのか」「どういうところを目指すのか」ということが少しでも分かりやすくなるようにしたいと思います。
南部委員	不在者財産管理人について、京都市は債権債務関係がないと言われましたが、固定資産税の滞納等があった場合、京都市は債権者として申し立てできないのでしょうか。
事務局	税があれば税務部局が行うのは可能ですが、実際にはなかなか行われていないというのが現状です。
辻委員	財産管理人制度の中で除却が可能になると理解して良いのでしょうか。
事務局	財産管理人が財産の換価処分を勧める中で放置されていた財産が売却される等によって市場に戻っていくことにつながるということです。
岸本委員	◆ 対策計画の伝え方の工夫について 今までも多面的にいろいろな取組をされていたと思いますが、私が仕事上で活用の担い手となる30～40代の方と会う中では、ほとんど取組を知らないという方が多く、補助金ですら認知がされていないような状況です。いろいろな

	事業を展開されているのに、いくら良いことをしても伝わらなければ意味がないと思いますし、活用する人がいるけれども伝わっていないという現状が非常にもどかしいと思っています。 例えば、私は京都移住計画で移住の支援に入っていますが、移住者は「空き家」というワードでは刺さりません。相手によって刺さるポイントは違うので、「町家」とか相手に対して使うワードを変える等、その辺りを上手く使い分けて説明された方が、適した活用の担い手に出会える等、ヒットするのではないかと思います。 パブリックコメントも、誰の意見が聞きたいのかが判然とせず、このままでは曖昧な意見しか出てこないのではないかという感じがします。したがって、特にどういう方が対象なのか、所有者なのか、利用者なのか、誰に意見を聞きたいのかということを明確にして、その対象に届けるために、どこに持っていくかということも明確にされた方が良いと思います。そうでなければ、本日で3回目になる会議にこれだけの方が集まって計画を出される意味が薄れるのではないかと思います。
事務局	本市の施策が伝わっていないのは反省するところです。この間、例えば京都の市民しんぶんなどでは面白おかしく特集記事を作る等、役所的なものだけではなく、いろいろな手法でお伝えしていこうという取組を始めていますが、まだまだ努力すべき点だと考えています。 また、この対策計画のパブリックコメントで誰に意見を聞きたいのかということについては、広く意見を求めたいと考えています。当然、空き家をお持ちの方には伝えていきたいですし、空き家活用の機運を盛り上げるためには空き家を持たれてない方も、京都で住み替えをしたいという方も含めて伝えていきたいと考えています。ただ、市民の皆様はこの対策計画の素案が上手く伝わって行くように、いろいろな仕掛けはしなければならないと考えています。
西垣会長	多くの有利な施策がなかなか市民に伝わらないというのは有りがちなことで、今回の対策の中でも地域のコーディネート力や信用力のある主体のコーディネート力等、経済学で言われる市場の需要者と供給者のマッチングの機能を果たす人を新たに増やしたいというところに表れていると思います。 先ほどの委員の意見に私も乗らせていただきますと、もちろんマッチングは確実な施策の1つとして大事ですが、もう1つの市場活性化策として、情報提供機能も大事だと思います。チーム京都「移住応援チーム」の活躍等があると思いますが、このように供給を掘り起こすことと同時に、需要を喚起するような

岡嶋委員	施策も考えていただきたいと思います。 例えば、空き家の活用も、親族型ではないいわゆる事業承継の需要は遠いところにあると言われます。そうなりますと情報提供も限られた地域よりも、もう少し広げた方が良いと思います。「町家が需要関係に突き刺さる」という言葉がありましたが、それはやはり関東の方ではないかと思いますので、それくらいの広い範囲での情報提供にも取り組んでいただきたいと思います。 ◆ 空き家対策を行う理由と、エリア別の推進について 私も今、「空き家対策は何のためにするのか」という思いを持っています。空き家率は平成5年頃から徐々に伸びていますが、大幅に伸びているわけではなく、昭和63年頃からすでに10%を越えていました。その他の空き家が増えていく中で、その頃はバブル期で新築住宅の着工ばかりが行われ、空き家対策をしていなかったと思います。それが今回、文化庁の移転などがあり、「まちづくり」や「地域」というキーワードが出てきたことに伴って、「どういう京都にするのか」というところから空き家対策が出てきたのではないかと考えています。 私は生まれも育ちも京都ですが、京都の人間の「京都が好き」という思いはあると思います。それは戦争の被害もあまりなくて、まちなみが残っている京都が好きなのだと思います。したがって、それを今の形で保存する中で、一方に洛西ニュータウン等の問題が出ていることは承知していますが、古田委員が言われたように、京都市の中で保存する場所、活用する場所、町家ではない空き家対策をするべき場所というように分けて考えられた方が良いのではないかと思います。それを京都市の基本理念として出された方が、パブリックコメントを出される方に気持ちが伝わりやすいのではないかと思います。
松本委員	◆ 対策だけでなく、住みたくなるまちの魅力づくり 上京区では円卓会議を開いて、まちの魅力発信を考えています。文化庁が入って来るということで、上京区に来ると勝手に決めることはできませんが、やはり天皇が住まれていた御所のあるところですので、絶対に魅力があります。円卓会議には40～50代の人が出てきますので、この人たちを上手に活用して、あまり空き家対策ばかり言うのではなく、多くの人に住んでもらえるようなまちの魅力を発信していけば良いと考えています。 例えば、路地で若い人が手づくりの店舗をつくる等の話も出ています。他所ではできないことかもしれませんが、まずは住んでもらうことを考えて、空き家対策ではなくてまちの魅力をつくり、多くの人々が「ここに住みたい」と思う

西垣会長	ようなことをしようという考えです。 今週の土曜日に円卓会議を開催しますが、あまり対策ばかり言うと思嫌になってしまうので、そうではなくて、自分たちでもっと良いものにしていこうという気持ちをどこかに入れると良いのではないかと思います。 異口同音に出ているのは「京都は非常に恵まれた位置にある」「京都は大変多くの利用可能な資源がある」「立案する施策や政策についても京都らしさがほしい」ということだと思いますので、パブリックコメントか、あるいは本計画の方に活かしていただけると良いと思います。 もう少し時間がありますが、どなたか御発言がありましたらお願いします。
阿部委員	◆ 制度づくりのメリットについて この対策計画は、国の制度からはじまって京都でもつくるという話なので、きちんとつくっているという話を市側がされたら良いと思います。メリットの話がいろいろとありましたが、制度的には国の補助金をもっと活用できるという話を推されたら良いと思います。 法律の名前が悪いと思うのですが、この名前によって「対策とは何か」「何を対策するのがよく分からない」と言われるところもあるので、地域主体で様々なことをされている中で、これを使うと可能性が広がるという時には、「本当の名前はこれだけれども」と言いながら、別の名前に言い換えていけば良いのではないかと思います。 やはり、これを使った方がスキームをまとめている市としては可能性が広がりますので、地域の方にも「可能性が広がる」という魅力を伝えて、補助金活用がしやすくなるとか、使い勝手が良くなるというところを推されると良いと思います。岸本委員が言われた「制度が知られていない」という話と連動するのなら、上手くしないと知られていない制度が増えるだけになるかもしれませんが、これがあることでお金がもっと動くようになる等、【取組指標】の方でも反映されていくと良いのではないかと思います。実施する学区数だけでなく、お金の話も入れておくとう良いのではないかと思います。
内藤委員	◆ 除却による跡地活用について 私は司法書士として不動産の流通の一部に関わっていますが、超低金利時代で銀行から融資を受けやすいため、家が欲しい人は銀行から低金利のお金を借りて新築物件を容易に手に入れられる時代です。一方で中古物件もかなり流通していますが、これは家を買ったけれども5～10年の間にローンが払えなくな

	って、家を手放すケースも多いからです。不動産関係の方は私とは違う見方をされるかもしれませんが、そういう意味で家が欲しい人のニーズがある程度吸収されてしまっているところがあると思います。 そのように新築が増えて、全体の戸数が増えている現状で、今の過剰な空き家を抜本的に減らしていくのは確かに難しいと思います。ただ、この計画はきめ細かく検討されていますので、こういうことを地道にやっていくしかないように思いますが、今回の計画で私が特に気になっているのは「除却や跡地活用に対する経済的支援」の「まちなかコモンズ整備事業」と「信用力のある主体による寄付受納・借上げ等の検討」です。これらを複合的に使って、危険家屋を中心に積極的に除却を進めていくことになるのではないかと思います。 解体については「お金がないから壊せない」という方が多いので、20～30%の援助ではなかなか解体が進まないと思います。そういった意味では、代執行はほとんど全額負担されるので、積極的に危険家屋を中心に除却を進めていくことになるかと思います。その結果、瞬間的には空き地が増えるかもしれませんが、空き地が増えれば総合的に買いたいというニーズも生まれてくると思います。昔のバブル期のように地上げをして買収していくような時代ではないので、近隣の土地を具体的に活用しようというニーズの中で再開発を図る等、地道かもしれませんが、このようなところに予算や力を注いでいく方が良いのではないかと思います。
西垣会長	貴重な御意見をありがとうございました。本日いただいたたくさんの御意見を基に事務局の方で再度検討していただいた上で、パブリックコメントを12月から開始する予定とさせていただきます。このパブリックコメントにつきましては、委員の皆様方も意見募集のお知らせの周知に御協力いただければと思います。パブリックコメントはどうしても件数が多くないので、ぜひ様々な補助金等の周知も含めて、御協力をお願いします。 次回は、市民意見を踏まえて作成した空き家等対策計画の最終確認という形で、計画の方を議論していきたいと思います。 本日の議題としては以上です。
西垣会長	3 協議会の今後の予定 今後の予定につきまして、事務局の方から説明をお願いします。
事務局	今後の予定については、市議会に報告をした上で、12月～1月にかけて計画の市民意見の募集を予定しています。その後に市民意見を踏まえて、計画を完

	成させていきたいと考えております。パブリックコメントにつきましては多くの方から御意見を聞く必要があります、その中でも年齢層に偏りがないように若い方の御意見等も、先生方の御意見もお願いしたいと思っております。 第4回協議会につきましては2月中旬頃に開催を予定しております。パブリックコメントの結果の報告と、空き家等対策計画の最終案の確認をお願いする予定です。協議会の日程調整につきましては、事務局から改めて連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。 本日はたくさんの御意見をいただきましたので、会長とも相談させていただいて、委員の皆様の方にも修正の通知等をさせていただきたいと思います。 本日は長時間に渡り、熱心に御審議いただきまして、ありがとうございました。以上をもちまして、平成28年度第3回京都市空き家等対策協議会を終了させていただきます。どうも、ありがとうございました。 以 上
--	--