

地域連携型
空き家対策
促進事業

活動地域の情報交換会

- 日時：令和4年2月4日（金）午後1時～午後3時
- 会場：オンライン（Zoom）



令和4年2月4日に実施した情報交換会はコロナウイルス感染対策の観点からオンラインでの開催となりました。当日は17団体・23人の皆様に御参加いただきました。

事前に参加者から自己紹介シートを提出していただき、他の地域の取組で聞きたいことや地域内の空き家対策におけるアピールポイントを共有しながら、アイデアを出し合いました。

当日のプログラム

13:00～13:45	①開催あいさつ（5分） ②本日の進め方、 事前アンケート結果の概要（10分） ③事例紹介（30分）
13:45～13:55	～休憩～
13:55～15:00	④情報交換（50分） ⑤情報交換内容の共有（10分） ⑥閉会



事前アンケート結果 ～現在課題に感じていること～

令和3年9月に実施した事前アンケートによると、「活動資金をどのように調達したらよいか」や「地域内にある危険空き家に対してどのような対策をしたらよいか」といった内容に課題を感じている地域が多いことがわかりました。

事例紹介や意見交換の場では、アンケート結果で出てきた課題についても多くの意見交換がありました。



1 グループ

1 グループでは空き家の定義や専門家や地域組織との連携、空き家活用や危険空き家に対する取組、活動の周知方法、担い手の育成・発掘等について意見交換が行われました。

【主な内容】

空き家の定義

- ・人が住んでいない住宅については空き家として判断している。
- ・定義については非常に難しいと思っている。人が住んでいなくても倉庫等として使用されているものに関しては空き家として扱っていない。
- ・コンタクトが取れない空き家への取組は非常に難しい。また近年では独居老人が増えており、その人たちが入所等をした場合の情報がなかなか入ってこず、気づいたら空き家が増加している。

専門家や地域組織との連携

- ・近年空き家予備軍である独居老人が増えているが、そういった人について空き家対策を担っているメンバーが全て把握しておく必要はないと思っている。様々な組織と横のつながりを持って活動を進めることで、例えば六原学区であれば民生児童委員がそういった高齢者の情報を把握している。
- ・不動産の仲介は専門家しかできないものである。そもそも空き家活用まで進む物件は少なく、活動に参加してもらっても謝金をお支払いできているわけではないので仲介手数料については受け取ってくださいと伝えている。

危険空き家に対する取組

- ・地域でできることは地域でやると考えているが、必要なときは行政と連携して進める必要があると思っている。

2 グループ

2 グループでは空き家の把握方法や所有者へのアプローチ、専門家や地域組織との連携、資金源の確保等について意見交換が行われました。

【主な内容】

資金の確保の仕方

- ・自身の団体はNPOであり寄付金に頼っている状況にある。活用に至ったものには高い金額で売れたものもある。荷物の片づけをするにも費用がかかることから、所有者から少しでもNPOにお金をもらうことができないか。
- ・所有者にはエンディングノートの作成を進めており、亡くなった際には団体に寄付いただく旨を書いてもらうようお願いしている。NPOであれば寄付してもらっても税金がかからない。また、団体が空き家を活用した建物「圓通寺春日会館」の利用料を活動資金に充てている。

専門家との連携の仕方

- ・月1回専門家を含めて会議をしている。過去に取組に参加してもらったコンサルタントも、現在はボランティアだが協力してくれている。
- ・所有者アンケートでわかった課題ごとに専門家団体や行政の窓口を紹介している。
- ・NPOの立ち上げ時に各種専門家に声掛けをした。不動産業者にはあくまでも中立的に相談のってほしい、と伝えて参画してもらっている。様々な専門家によるNPOとして対応することで、不動産業者への不信感を払しょくしている。

空き家把握方法

- ・空き家の把握は町内会長に年1回白地図を渡して更新を依頼してきたが、コロナ禍ではできていないため、情報が更新できていない。
- ・一度空き家調査を行った後の調査は町内会長に任せている。
- ・毎回の空き家調査を担当してくれる固定の方が町ごとにいる。輪番ではない方が効果的だと感じる。



3 グループ

3グループでは調整区域における住宅流通の促進、所有者と活用希望者のマッチングの取り組みと、地域・事業者の役割、空き家所有者の意識変革の必要性等について意見交換を行いました。

【主な内容】

調整区域における住宅流通の促進

- 地域全域が市街化調整区域で風致地区がかかっており、どのように流通させていくのが課題である。住宅ローンがつかないので、別荘地としての取得やお金を持っている外国人などが入居してきている。
- 定住を進める観点から地区計画も導入している。特定の要件を備えれば建築許可が得られることにしており、一定の効果があがっているが、行政のチェックは厳しく建築までに2~3年を要する場合がある。

所有者と活用希望者のマッチングの取組

- 所有者にはバブルの時の高い値段が頭に残っている場合があり、相場観を伝えていく必要がある。また、お金の面だけが関心事として突出するとうまくいかない。
- 建物が使えるようにするためにいくらかかるのかという視点も大切である。京都市の耐震診断を行って参考にしている。

空き家所有者の意識変革の必要性

- 移住者からの発案で、移住者と空き家所有者の交流会を行った。この取組を通じて、持ち主の「貸さない」「売らない」といった意識の変化を期待したい。
- 地域に入ってきてからの人との交流は大切である。地域で浮いてしまうことのないようにしないといけない。
- 都心に通って働く人も多くなっているため、地域側も都会的な価値観を理解しておく必要がある。

京都市における危険空き家への取組について

京都市では危険空き家に対して以下のような取組を進めています。

①空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅への新税の導入の検討

京都市では、空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅（非居住住宅）の流通・利活用を促進することにより人口の減少に歯止めをかけ、土地及び建物の有効活用を誘導するため、非居住住宅の所有者を対象とする新たな法定外税の創設を目指しています。

固定資産評価額（家屋）が100万円未満の住宅を課税対象にする予定であることから京町家はほとんど課税対象とならないと想定しています。また京町家条例に基づき指定された京町家はすべて課税免除となります。資産価値の低い住宅の所有者に配慮して、固定資産評価額（家屋）が100万円未満の住宅は制度導入後5年間は対象外とし、それ以降は固定資産評価額（家屋）が20万円未満の住宅を対象としつつ、改めて検討することとしています。

②空家等対策の推進に関する特別措置法（空家条例）にもとづく危険空き家への対応

近年、京都市では危険空き家に対しスピード感をもって対応する必要性を感じており、空家条例に基づく行政処分や勧告等に積極的に取り組んでいます。全国の実績をみると、全国で行われた行政命令の1/4を、勧告についても1/6を京都市が占めています。



「住んでいてよかったまち これからも住みつづけたいまち」

京都市東山区六原学区における住民主導の空き家対策と防災まちづくりについて

六原学区 六原まちづくり委員会 菅谷委員長 小林委員（地域の空き家相談員）

六原まちづくり委員会の活動

六原まちづくり委員会のはじまりは平成 22 年度から取り組んだ「地域連携型空き家流通促進事業（現在は地域連携空き家型対策促進事業）」です。2 年間のモデル事業を終えた後、今後も空き家の問題は簡単には無くならず、空き家予備軍もたくさんあることから、自主的な活動をしていくために、平成 24 年から六原まちづくり委員会を立ち上げ現在に至っています。

活動主体について

六原まちづくり委員会は六原自治連合会の中に位置しています。空き家問題は各種団体の 1 つの組織で行う事は難しいため、自治連合会の中で空き家に関わる組織や団体の一部の方々に集まっていただき、地域内で横の連携をつくり、まちづくり委員会を結成しています。

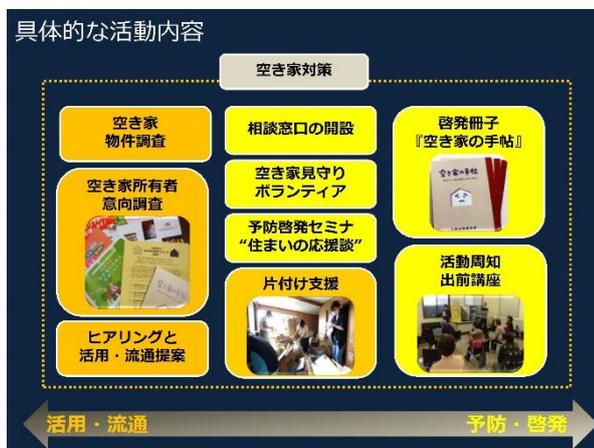
外部専門家等との連携について

「地域でできることは地域で」と考えていますが、地域で出来ないことは外部専門家とともに、1 つの専門性で対処できないことは他の専門家とともにやりましょうと考えており、学識の先生、建築士会の方、地域の空き家相談員である小林氏をはじめとする不動産関係団体の方、芸術家支援団体の方、行政の方等と連携して取り組んでいます。

具体的な活動内容について

空き家の物件調査、アンケート調査、アンケート回収時にヒアリング調査の実施、空き家の見守りボランティア、予防啓発セミナー「住まいの応援談」、片付け支援などを行っています。例えば予防啓発セミナーでは柔らかいタイトルにし、内容についても押しつけがましくなく、聞いたら為になるような情報を地域の方に提供しています。

また、アンケート調査は何年かに 1 度継続して実施することをお勧めします。回答率は高くないと思いますが、我々も実施するたびに回答率が上がってきているので、息の長い取組にしていきたいと思っています。



活動資金について

啓発冊子として『空き家の手帖』を発行しており、販売利益を活動資金の原資として活用しています。

コロナ禍での活動について

この 2 年間、コロナウイルス感染症の流行により活動ができない状況のところもあると思います。ただ、こういった活動は何もしないまま放置しておくのと衰退してしまうので、ZOOM 会議などの ICT 機能を用いて運営を行っています。

空き家活用について

これまでに 14 件の利活用をお手伝いしてきましたが、なぜ利活用まで地域で進められたかを振り返ると、今年は何件空き家を解決させようといったことは考えず、予防だけでも進める、色々な解決方法があるので一過性にはしない、とにかく活動を継続させるといったことを大事にしてきたからだと思います。解決させた件数よりも長く活動を続けること。それが一番大事だと思っています。