

第4回 京都市空き家等対策協議会 会議録

開催日時	平成29年3月1日（水）10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，井上えり子委員，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)，松本修一委員，山下善彦委員，山領正委員，渡邊博子委員
欠席者	久保敏隆委員，長村美弥委員，古田彰男委員，山田一博委員 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（素案）」に関する市民意見募集の結果について 「京都市空き家等対策計画（案）」について 3 閉会
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 座席表 ・ 資料1 委員名簿 ・ 資料2 「京都市空き家等対策計画（素案）」に関する市民意見募集の結果 ・ 資料3 「京都市空き家等対策計画（案）」

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
矢田部課長 (事務局)	<p>1 開会</p> <p>定刻より少し早いですが，出席予定の方が全員お集まりですので，ただ今より「平成28年度 第4回 京都市空き家等対策協議会」を開催させていただきます。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ございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>本日は，久保委員，長村委員，古田委員，山田委員，京都市長の5名が欠席ですので，お集まりいただいている15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。阿部委員は後ほど遅れてご出席の予定で，井上委員は途中で退席の予定です。本日もよろしくお願いいたします。</p> <p>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2の「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っておりますので，委員の皆様におかれましては，御了承願います。</p> <p>それでは，西垣会長に進行をお願いいたします。</p>
西垣会長	<p>●会議の進行について</p> <p>改めまして，お早うございます。年度末でお忙しいことと思っておりますが，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。本協議会もいよいよ第4回となりまして，本日は対策計画の案について，最終的に御議論いただく運びとなっております。</p> <p>それでは，まず，事務局から本日の議事の進行について御説明をお願いします。</p>
矢田部課長	<p>では，本日の議事について御説明いたします。</p> <p>まず，次第2「議題」についてです。</p> <p>前回の協議会開催後の12月15日から1月23日までの40日間，「京都市空き家等対策計画(素案)」に関する市民意見を募集し，市民意見及び市議会における指摘事項を踏まえまして，「京都市空き家等対策計画(案)」を取りまとめました。</p> <p>本日は，市民意見募集の結果の御報告及び「京都市空き家等対策計画(案)」の御確認をお願いしたいと考えております。</p> <p>本日の議事進行につきましては，以上です。</p>
西垣会長	<p>●会議の公開について</p> <p>ありがとうございます。それではまず，会議の公開について事務局から説明をお願いします。</p>

矢田部課長	<p>会議の公開については、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ご説明申し上げます。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
西垣会長	<p>ただいま事務局から御説明いただきましたように、本協議会の会議は原則公開となっております。本日の会議では、特に非公開情報を取り扱いませんので、公開で行うこととさせていただきます。</p> <p>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。</p> <p>本日、傍聴に来ていただいております方々もこの要領について御理解いただき、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。</p> <p>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。</p>
西垣会長	<p>2 議題</p> <p>「京都市空き家等対策計画（素案）」に関する市民意見募集の結果について</p> <p>「京都市空き家等対策計画（案）」について</p> <p>それでは、次に、次第2「議題」に移ってまいりたいと思います。</p> <p>先ほど事務局から説明がありましたとおり、市民意見募集、いわゆるパブリックコメントを前回の会議に基づいて行っていただきました。本日はその結果の御紹介、及び「京都市空き家等対策計画(案)」について説明してもらいます。</p> <p>では、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい。それでは、お手元の資料2「「京都市空き家等対策計画(素案)」に関する市民意見募集の結果」に沿って説明いたします。</p> <p>(資料2について説明)</p> <p>続きまして、資料3「京都市空き家等対策計画(案)」について御説明いたします。これにつきましては、前回の協議会で皆様からいただきました御意見、市民意見募集においていただきました御意見を踏まえて対策計画(案)を作成したところです。本日は、委員の皆様に対策計画(案)の最終確認をお願いいたします。それでは、資料3をご覧ください。</p>

西垣会長	<p>(資料3について説明)</p> <p>● 市民意見募集の結果について</p> <p>ありがとうございました。丁寧に説明していただきましたので議論が進むと思います。</p> <p>パブリックコメントの結果について御紹介いただき、それも踏まえて「京都市空き家等対策計画(案)」について御説明していただきましたが、まず、パブリックコメントの報告について御質問や御意見がありましたらお願いします。</p> <p>全体的には今回の空き家等対策に対して支持、賛同していただける意見が多かったと思いますし、今回の対策の1つの目玉になっている地域や空き家相談員、その他の専門家、関連機関との連携に対する期待も大きいように思います。</p>
香水委員	<p>◆ 市民意見の年齢構成について</p> <p>市民意見の資料を見た時の第一印象は、20、30、40代の方の意見が多く、空き家の所有者層である40、50、60代という高齢世代の比率が少ないということです。SNS等を通じた告知という媒体特性なのか、通常こういう市民意見の募集をするという年齢構成になるのか、その点について伺いたいと思います。</p>
事務局	<p>御指摘の通り、今回は若者の意見が多くなっています。通常このようなパブリックコメントを行った場合、10、20、30代の意見は合計で3割程度に留まるのが一般的な傾向ですが、今回は10、20、30代の合計で50%を超えています。通常であれば意見を提出されるのは高齢の方が多いわけですが、空き家対策を今後も進めていく中で、京都の未来を担う若い世代の意見も聞きたいと考え、SNS等も活用して、若者、学生にも情報発信しました。</p> <p>その結果、応募者数が237名と多くなりました。近年のパブリックコメントでは100～150名くらいの御意見をいただく傾向でしたが、今回は若者向けに情報発信を重ねたことで、母数の人数が増え、この増えた部分が若者からの意見であったと分析しています。</p>
香水委員	<p>非常に頼もしく思いました。</p>
西垣会長	<p>確かに、今回はパブリックコメントの回答が他のものと比べると相対的に多かったことと、若者に関心を持ってもらえたという印象が強いです。</p> <p>回答の内容も、通常、空き家対策というと現状空き家になっている物件の持ち主や家に対する対策が中心になるのですが、同時に今後の潜在的な空き家、今後</p>

岸本委員	<p>数年のうちに空き家になりそうな家の持ち主に対する支援をお願いしたいという意見もあり、これはこの協議会の中でもこれから考えていくべきところではないかという印象を受けました。</p> <p>その他、いかがでしょうか。</p> <p>◆ 応募者多数の観点から情報発信のあり方を考える</p> <p>パブリックコメントが多く、関心が高いように思いました。ただ、若い人の意見が多いことについて、その動機を考えると、恐らく現状の案に物足りなさを感じているとか、今まで取り組んできたことが伝わっていないからではないかと思います。20、30、40代という忙しい世代が、それでも伝えたいということなので、満足していると受け取るのは楽観的ではないかと思います。</p> <p>ただ、237名の方が意見を出されたのは1つのチャンスでもあると思います。意見を募集しておきながら、回答はホームページ上でしか出さないというのは応募した人に対して失礼ではないかと思います。したがって、メールアドレスや住所をどこまで聞かれているかは分かりませんが、計画案が固まった段階で、応募者にはメール等でお知らせした方が良いでしょう。今後の周知という意味ではすべての人に遍く周知しても思うほど響かないと思いますし、せつかくこれだけ多くの意見を出していただいたので、そういう関心のある人たちを味方にして大事にした方が良いでしょう。</p>
事務局	<p>岸本委員からは前回も「若者に伝わるような発信の仕方が重要である」という意見をいただきました。今回は若い方から多くの意見をいただきましたが、御指摘のとおり、いただいて終わりではなく、いただいた意見を踏まえて計画をどう進めていくのか、どうそれを「見える化」していくかが重要であると我々も考えています。</p> <p>意見募集の結果をホームページに載せるのは、パブリックコメントの原則的なやり方ではありますが、空き家対策をどう市民の皆様、若い方たちに見える化していくかは我々も課題認識として持っています。計画を無事に策定し、それに基づいて対策を進めていくに当たりましては、いかにして若い方たちに進捗状況を伝えるかということを我々も考えたいと思います。ありがとうございます。</p> <p>◆ 若者の意見の傾向について</p>
内藤委員	<p>関連して、若い人の御意見には顕著な傾向のようなものはあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>10代からの意見数は26件でした。10代の方からも「空き家を放置することのデ</p>

<p>辻委員</p>	<p>メリットはしっかりと発信した方がいい」という意見をいただいていますし、まちづくりの観点では「地域の皆で一緒になって取り組んだ方が良いのではないか」という前向きな意見もいただいています。</p> <p>◆ 若い世代への活用・流通の制度のアピールについて</p> <p>京都府建築士協会の辻です。私もこのパブリックコメントの結果を拝見して、若い方の意見が多いことと、特に3番の「活用・流通の促進」に関する御意見が313件と多く、関心が高い事項になっていることが分かりました。若者の悩みや、いろいろなことが話題になる中で、若い層が自分たちが関係していけるような社会的資産としての空き家という見方と、活用する資源として空き家が必要な世代になるのではないかと思います。</p> <p>これまでの取組の中で、相続関係の複雑化を避けるために「おしかけ講座」を開催されていますが、相続登記や家族信託制度については、資料の中に書かれていても、あまり理解を得られず、定着してないように思います。私も不勉強な中で申し上げているのですが、信託制度は若い世代に決定権を譲っていくような制度として、もう少し取り上げて良いのではないかという印象を持っています。もちろん、今空き家を所有されている世代にも定着していないという問題はありますが、これからの制度ということと、実際に活用したい世代に対するこれからの施策という表現をもう少し強く出しても良いのではないかと思います。</p>
<p>西垣会長</p>	<p>ありがとうございました。辻委員の御意見は後半の対策案の方にも及んでいますが、やはり、パブリックコメントで多くの御意見を出していただいたことは、岸本委員の御指摘にもありましたように、今後の対策の中にいかにその意見を活かしていくかが大事だと思います。</p> <p>そうしましたら、後半の「京都市空き家等対策計画(案)」に対する議論に移りたいと思います。この後もパブリックコメントとの関連についての御指摘や、パブリックコメント自体に対する御質問を出していただいても結構ですので、よろしく願いいたします。</p>
<p>西垣会長</p>	<p>● 「京都市空き家等対策計画(案)」について</p> <p>「京都市空き家等対策計画(案)」については前回から議論していますので、前回の議論を踏まえ、またパブリックコメントの意見については、一つひとつの対応は報告案に出っていますが、同時にこの中にも反映されていると思います。</p> <p>今回の議論を踏まえて、3月末頃にこれを集約したいということなので、本日は意見を出していただき、案の修正や、盛り込める意見は盛り込み、また今後活</p>

<p>辻本委員</p>	<p>かすべき意見は今後の展開として議事録に残していただくなど、様々な対応を考えていくこととなります。</p> <p>では、議論を進めますので、御意見がありましたらお願いします。</p> <p>◆ 対策計画の期間と方針について</p> <p>まず、この対策計画の位置づけについて、P16に10年計画とあり、空き家対策協議会を1年に1回程度開くようになっていきます。これは私たちが集まるのだと思いますが、毎年、計画案を手直しして出していくのでしょうか、5年に1回程度出すのでしょうか。この改革案は「今はこうなので、これからこのようにやります」という話で、「こうしました」という話はこれからになると思いますが、まずはその位置づけと、10年間でどのように進めていくのかというイメージを教えてくださいたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>この計画は、御指摘のとおり10年という長い計画期間になっています。来年度以降も対策計画を作って終わりではなく、少なくとも年に1回は協議会を開催し、皆様に集まっていただいて、対策計画(案)の中に方向性として記載している各施策がどのような状況になっているかを御議論いただき、その中で改善すべきものは改善してその後の施策の実施につなげていこうと考えています。</p> <p>計画自体の修正については、その議論の中で社会情勢の変化や取組状況等により、変えなければならないような問題が生じた際に行うことを考えていますので、毎年変えていくものではないと思っています。ただ、作ってしまったので全く変えないというのではなく、例えば、中間年度辺りで、協議の結果「このタイミングでここに新たな方向性を盛り込もう」となりましたら、計画にも反映していきたいと考えています。</p>
<p>辻本委員</p>	<p>私のイメージでは、この計画の後ろに付加されるのではないかと考えていました。例えば、このパブリックコメントも計画の後ろに添付されて、1年に1回の会議も付加される形で、改正するのではなく、徐々に進んだ履歴が残るような形にできないかと思っています。</p>
<p>事務局</p>	<p>各年度の議論も議論したままで終わりではなく、それを積み上げていくという意識で取り組めば良いのではないかと考えています。</p>
<p>西垣会長</p>	<p>これからのスケジュールについては、この中に各施策の具体的なアクションプラン、施策別の方向性が書いてあり、その方向性に従って、施策ごとに異なると</p>

井上委員	<p>と思いますが、これから1年、2年と具体的に構築され、それが実施に移されていきます。その進行の中で、毎年「今年はこういう施策を作った」とか「実施した施策が2年目にはこうなった」等々の報告をしていただくことになるかと思います。</p> <p>同時に、最近では10年計画の場合は中間くらいに見直しをすることが多いようですので、スケジュール感としては、中間年くらいで成果を踏まえて見直しをお願いするようなことかと思います。そういう理解でよろしいでしょうか。</p> <p>それでは井上委員、お願いします。</p> <p>◆ 「短期」「中・長期」の記載について</p> <p>それぞれの案に「短期」「中・長期」という記載がありますが、すぐに取り掛かれるものを「短期」と書いているようなニュアンスのところもあり、短く終わってしまうものなのかと気になります。例えば、P35の「移住促進」「子育て支援」「雇用創出」なども「短期」になっていますが、これは「短期」の施策なのででしょうか。</p>
事務局	<p>分かり難かったかもしれませんが、P20に「短期」「中・長期」の説明書きがありますが、行う期間の長さではなく、それぞれ着手までの期間ですので、「短期」は着手までの期間が短いという意味です。</p>
香水委員	<p>◆ 景観の継承の一助となる対策のあり方について</p> <p>10年間の計画ということで、すでに実施されているものも含めるとかなりの事業費になると思います。空き家の対策は空き家の消滅を目的としているかもしれませんが、京都市の空き家対策ですので、他の自治体とは違う、京都の独自性をどのように盛り込むのかということも考える必要があると思います。</p> <p>例えば、現在の京都市の町並みは1000年以上かけて培ってきたものです。したがって、空き家が埋まる過程で改装費の援助をするにしても、それがどのような家でも良いのか、京都の町並みにふさわしい家なのかどうかという線引きは必要ではないかと思います。確かに、線引きは難しいかもしれませんが、このままで10年経つと、京都の町並みは、寺社仏閣は残っても、他は一般住宅の比率が上がってしまうのではないかと思います。そう考えますと、空き家を京町家に建て替える、京町家風に改装する際は普通の補助金よりアドバンテージを高めるなどの策を講じなければ、将来的に私たちは孫・子の代に町並みを継承できなくなると思います。この空き家対策が、京都市の景観を継承できる一助になるような位置づけにしてほしいと感じています。</p>

事務局	<p>ありがとうございます。まさに御指摘の通りで、京都ならではの空き家対策を進めたいと考えており、京町家をどう保全活用していくかは大きな課題となっています。</p> <p>本市では、空き家対策協議会だけではなく、京町家の保全活用委員会も立ち上げており、どのようにして京町家を継承していくかという議論も並行して進めています。そこでの議論も活かしながら、空き家対策も京町家対策と連携して進めたいと考えています。</p> <p>例えば、P30に空き家活用の支援策の方向性として、「物的特性(京町家等)に応じた支援策の検討」をすることとしており、京町家にはメリハリをつけた支援をしていくことができないかということも含めて、京都らしい空き家対策を進めたいと考えています。</p>
山下委員	<p>◆ 出口戦略による方向性の提示</p> <p>空き家の解決方法として常に思うのは、出口戦略で最終的な利活用の形態を示して、それによって補助金や調査費を出し、権利調整や実際の所有者の利益等を示して、事業化することによって1つの空き家を解決できるという方向性を示していただきたいと思います。これは全部に言えることだと思います。</p> <p>◆ マスターリースとサブリースのシステム構築の提案</p> <p>また、実際に所有者と空き家の相談をさせていただく際、1つの解決方法として賃貸がありますが、所有者としては貸すのが面倒という面があります。まず契約をするのが嫌だし、まして意味の分からない事業者へ貸すとか、不動産業者に貸すことを敬遠して、そこから話が進まないケースが少なくありません。</p> <p>そこで、所有者が安心できるようなサブリースのシステムを作るべきだと思います。特にマスターリースに関しては公的な機関が関わっていただければ所有者はスムーズに貸せると思います。</p> <p>◆ 固定資産税の軽減問題について</p> <p>それから、空き家で最大のネックは固定資産税の軽減で、これが完全にモラルハザードになって空き家問題が進まないと考えています。逆に言うと、空き家に資金を投入して利活用した結果、事業用に転用すると軽減措置がないので、このモラルハザードを解決するには何らかのインセンティブが必要だと思います。例えば、住宅用地特例による軽減を1/6ではなく1/3に幅を持たせたり、今、京都市が積極的に進めている京町家を保存して利活用したらゼロにしたり、そういうインセンティブがほしいと思います。</p>
事務局	<p>1点目の出口戦略については、補助メニューの中で、例えば、特定目的活用支援</p>

<p>山下委員</p>	<p>タイプのように政策目的に沿った大きな方向性のものは示していますが、イメージされているような具体の出口戦略は示せていませんので、そういうものもどこまで提案できるか、今後の課題として考えたいと思います。</p> <p>2点目のサブリースのシステムについては、公的機関が買い上げたり、マッチングしたりするような手法として、例えば、移住・住みかえ支援機構(JTD)のような国の資金が入っているところが借り上げて賃貸に出す仕組みもありますので、そういう取組とも連携することが考えられます。あるいは、今後、新たな住宅セーフティネットとして、大きな住宅政策の中で、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として民間の賃貸住宅を登録する等、公的な主体が関わるような仕組みも国の方で検討が進められていますので、そのような空き家所有者が安心して空き家を貸し出せるような仕組みを最大限活用することを考えたいと思います。</p> <p>3点目の住宅用地特例の関連については、本市の税制当局からも国に対して、新築住宅と中古住宅のバランスを考慮して、適切な税制とするよう要望を行っています。そういう税制での対応になるのか、補助金等の支援策での対応になるのかは分かりませんが、空き家対策の担当としては、中古住宅の流通に繋がるような制度の見直しが行われるように、税当局とも連携し、要望も含めて検討してまいりたいと考えています。</p>
<p>事務局</p>	<p>1点目の出口戦略は、確かに、市が具体的なものを提案するのは難しいと思いますが、ただ、今相談員制度で行われているプロポーサル方式は良いと思います。そういう形で、利活用ができそうなものを応募形式でもプロポーサル形式でも良いので、地域の方から専門家に情報提供する形にしていくと、個別に解決するのではないかと考えています。</p>
<p>渡邊委員</p>	<p>相談員の力を最大限にお借りしながら進めていきたいと考えています。</p> <p>◆ 海外の所有者への対応について</p> <p>権利関係の複雑さで空き家の流通が進まない中で、海外の方が投機目的で不動産をたくさん買っているのが、今後さらにそういう課題が増えるのではないかと考えます。その点についての対策等は考えられているのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今、明確に海外の所有者への対応に関してアイデアを持っている訳ではありません。ただ、御指摘の通り、空き家の所有者が海外の方である場合は、一度管理不全状態になると指導等で困ったことになるという問題は認識していますので、そういう課題について、何ができるかということを引き続き考えたいと思います。</p>

南部委員	<p>海外に居る人が所有している不動産については、管理人を置いていないことは明らかなので、それは不在者の財産管理人で大丈夫だと私は思います。</p>
内藤委員	<p>今のようなケースでは納税管理人を届け出ることになっていますので、自治体としては納税管理人を通じて指導ができるのではないかと考えられます。取得してから20年、30年と経つと納税管理人が存在するかどうかは分かりませんが、固定資産税を払っている限りは納税管理人を通じて納付されていると思うので、その辺りは指導できると思います。</p> <p>ただ、外国の方が不動産を20～30%も取得されるのは将来的に空き家の大きな問題になるのではないかと思います。いずれにしても、当分の間は納税管理人を通じて指導ができるのではないかと思います。</p>
事務局	<p>この場でも南部委員と内藤委員から貴重な知恵をいただきました。渡邊委員が言われたように海外所有者の場合は対応に苦慮すると思いますので、市役所だけで対応しようとするのではなく、専門家の知恵もお借りしながら対応を進めたいと考えています。</p>
松本委員	<p>◆ 空き家情報の他地域への発信について</p> <p>うちは実例しかありませんが、地域で空き家対策に取り組み、結局ほとんど売っていただきました。京都に家を持ちたい人は多いので、京都市はもっと外に発信したら良いと思います。外国の人がどうなのかは分かりませんが、路地の中でも良いから住みたいという人もいますので、外に発信すれば自然と買い手は出てくると思います。</p> <p>ただ、元々48戸の空き家が今は22戸になっていて、空き家率は1.8%ですが、鴨川に面するマンションは7億4,900万円が一番高くて、全85戸が完売でも、6月の入居は6戸です。マンションなので空き家とは言わないかもしれませんが、自治会への加入率は悪いと思います。他のマンションは90戸あっても89戸は入ってくれたりするので、そんなに入らないところはありません。1年目の自治会費は管理会社が払うので、2年目からの自治会費については各所有者と交渉してほしいというところもあります。</p> <p>しかし、上京区は必ず買い手・借り手があります。問題は売る・貸す意識があるかどうかです。他所の人は「京都に住みたい」という思いが潜在的にあるので、全国に発信しなければならないと思います。京都市の中で空き家対策ばかり言っても話は進まないと思います。</p>

西垣会長	<p>いずれにしても、投機目的の需要であるかどうかは見極めも難しいのですが、それに適した対応の仕方を今後も検討されると思います。同時に、それで活用が進むという側面もあり、線引きはなかなか難しいと思います。その辺りについても、今回、地域との連携等を含めて対応の中に入っているようですので、その辺りで考えさせていただきたいと思います。</p> <p>他に関連意見がありましたら、御発言をお願いします。</p>
山領委員	<p>外部に発信すれば京都の空き家はすぐに埋まるという話ですが、地域の温度差があります。東山区は興味のある町家の空き家が多いようですが、私が調査に行く伏見区等の離れたところは、そういうものには興味がないし、また興味があるような空き家もありません。</p> <p>◆ 空き家所有者の意見について</p> <p>質問ですが、パブリックコメントの回答の中に空き家を所有されている方が数人おられますので、その方の意見のポイントを教えてください。そして、この計画案の中でどのような対策を練っているかを教えていただきたいと思います。</p> <p>◆ 各学区のチーム構成について</p> <p>また、今後、各学区で専門家が活動していくと言われていますが、それに対する学区の方は高齢化していてチームを構成するのも難しいと思いますので、その取組について伺いたいと思います。</p> <p>◆ チラシ等の内容について</p> <p>最後に、市民への周知の仕方として、回覧板的に回してもらえる、もう少しコンパクトなチラシ的なものを作っていただく中で、この計画案のどの辺りを抜粋してまとめられる予定なのかを教えていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>まず、空き家所有者からの意見は、13名の方からでしたが、一番多かった意見は活用流通の促進に関するものでした。1点は「活用事例を示してほしい」ということ、もう1点は「改修補助金の支援制度を充実すべき」ということで、やはり活用流通の促進を中心に活用事例を求めたり、より支援を求めたり、所有者らしい意見が出されています。</p> <p>2点目の地域で取組を進めている専門家との連携ですが、今年度、我々は各地域を回って地域連携型空き家流通促進事業の実施を勧めており、何とか専門家の方や民間のコンサル会社に繋いで、負担を分散化していきたいと説明しています。したがって、今後も引き続き、皆さんの力を借りながら地域の中に入っただけで活動していただけるようにしたいと考えています。</p>

岡嶋委員	<p>3点目は、本市の空き家対策を市民の皆さんにできる限りコンパクトに分かりやすく示した方が良いということについてですが、本日、御説明した対策計画(案)は非常に文字数が多いので、市民にこれを読んでもらうのに無理があることは重々承知しています。したがって、パブリックコメントの意見募集の際に作ったものと同レベルの概要版を作って、発信していくことを考えています。</p> <p>加えて、特に家屋をお持ちの方に空き家対策を発信するために、今年度から、納税通知書を発送する際に空き家対策のチラシを同封しており、その取組を平成29年度も引き続き行うよう準備を進めているところです。納税通知書であれば不動産をお持ちの方にはすべて届くはずですので、そのチラシの中で「京都市は空き家対策をしています」「空き家を放置するとこんなデメリットがあります」「活用するための支援策があります」「地域の空き家相談員や専門家派遣、専門家の皆さんに相談できます」等々をA4の裏表くらいで紹介し、インパクトのある情報発信をしたいと考えているところです。</p> <p>◆ 計画の周知について</p> <p>周知の方法についてですが、私が管理の仕事をしていて思うのは、所有者は空き家の対策を面倒だと思っているということです。私は空き家相談員もしているので市の助成金などの知識はある程度持っていますが、一般市民はそういう知識はありません。問題は、空き家の所有者が、空き家の問題を抱えていたとしても、京都市の都市計画局にわざわざ電話をしないということです。</p> <p>この問題で悩むのはほぼ相続の時で、それまでは面倒だと思いつけていると思いますので、その時点での京都市の周知も大事ですが、窓口として、例えば、通知書を取りに行く区役所等で説明を受けられると良いのではないかと思います。私たちはこういう仕事をしているので17時15分までに市役所に行けますが、一般のサラリーマンの方はなかなか夕方までに市役所に行くのは難しいと思います。その点、区役所等は20時頃まで開いていたと思いますし、少なくとも17時、18時では閉まらないと思いますので、そういうところに資料を置いて窓口の方から勧められると良いのではないのでしょうか。</p> <p>一旦御連絡すると京都市役所まで来てくださいますし、相談員も行きますが、そこまでの道筋として固定資産税課、区役所等、空き家に困っている人が行きやすいところにコンパクトな資料を置いて、情報に触れやすい形を取ることが大事だと思います。今回の空き家の計画を皆さんに周知する方法も、SNSも必要ですが、所有者は高齢者ですので、その方たちの目に触れやすい形も大事ではないかと思います。</p>
------	--

事務局	<p>区役所で20時15分まで開いているというのは、恐らく死亡届など宿直の者が一旦お預かりするものだと思います。ただ重要なご指摘だと思いますので、文化市民局ともできることがないかということを考えてと思います。</p>
内藤委員	<p>精華町は、死亡届を出しに来られた時点で関係部署が総がかりでいろいろな手続きをするようにアピールすることで注目されていますが、今65歳以上の高齢者の半数は1人暮らしですので、乱暴な言い方をすると、死亡届が出されたら2件に1件は1人暮らしの方で空き家が発生しているという見方もできます。したがって、京都市でも死亡届を提出に来られた時点で、空き家に関するいろいろな資料を渡されると良いと思います。現状でも相続の手続きについての書類を渡されていると思いますが、空き家に関する啓発の資料も渡して、今後、空き家をどう管理するのかということを考えてもらうことも重要だと思います。持家の場合はすぐに売ってしまう人もおられますが、大多数の相続のケースで、当分の間は置いておいて、その間は管理が続いていますが、やがて管理不全状態になってしまいがちです。そういう意味では、適正管理に対する支援も充分PRしていただければ良いのではないかと思います。</p> <p>◆ 強制的な買取と解体の提案</p> <p>また、外科的治療という意味で、日本では法律の関係でできませんが、公共事業の用地買収のような形で、特定空き家については強制的に買取をして解体等を行うことができると良いのではないかと考えます。国家戦略特区のような形で実現できるかどうかは分かりませんが、そういうことも考えてはどうかと思います。</p> <p>現状では、これまで代執行で解体されたものが2件で、いずれも新聞報道によれば400万円前後の解体費用がかかっていますが、回収もできそうにないということなので、今後そういう代執行が続けば解体の費用負担も問題になります。その辺りも踏まえて、不動産を丸ごと売却して、解体費用を除いた分を後日相続人や所持者が現れれば渡すというような仕組みができないかと思っています。</p> <p>株式会社においては、所在不明株主の株は会社が手続きをとって売却し、その売却代金を所在不明の株主が現れたら渡すという処理手続きが法律的に用意されていますので、そのようなことが特定空き家の処理の場面でもできないかと考えています。これは法律が必要なので、ここだけで決まる話ではありませんが、そのようなことができれば良いのではないかと思います。</p> <p>◆ 民泊の特区の可能性について</p> <p>市長は民泊について好意的な発言をされていますが、京都市が民泊の特区に手を上げるような計画はあるのでしょうか。私は必ずしも民泊に好意的ではないのですが、ある意味、空き家の流通促進にはつながるところもありますので、そう</p>

事務局	<p>いうことから、どこかの部署で検討されているのでしょうか。</p> <p>まず、相続登記の関係では、特に今年度は法務省が相続登記の促進に力を入れており、相続登記の促進を謳ったチラシも刷られています。実際に地方法務局から市民窓口課を抱えている文化市民局に対して、連携して周知してほしいという依頼もあったところです。その中で空き家対策についても周知することができないかということも含めて、我々としては考えたいと思っています。</p> <p>次に、管理不全空き家を市が用地買収の形で買い取って対応するという話は、当然すぐにできるものではありませんので、法的にもどのような問題をクリアすれば良いのか、委員の皆様の知恵をお借りしながら考えたいと思います。</p> <p>民泊の関係については、現在のところ京都市は特区申請をして民泊をする特区として認定を受けようとする予定はないはずですが、ただ、一方で特区民泊とは別に、今まさに国での議論において、用途としては住宅のまま、上限180日未満で民泊をできるようにする法律が作られようとしており、その法律ができた際には京都市も法の網にかかります。それについては、京都市として180日未満の日数をどうするか、今後、旅館業法を所管している保健福祉局や宿泊施設の誘致を所管している産業観光局も含めて、オール京都市で検討していくことになるのではないかと状況です。</p>
南部委員	<p>◆ 情報が取得しやすいシステムの構築について</p> <p>計画のP27に助成や活用事例の話が出ていますが、空き家の所有者がこの計画に辿り着くのはなかなか大変なので、インターネットから京都市情報館等の情報へ簡単にたどり着けるようなシステムがあると良いと思います。コンピュータのシステムの改修が必要かもしれませんし、予算の関係で難しいと思いますが、そういうことができれば良いのではないのでしょうか。</p> <p>◆ 空き家対策における法的手法の紹介</p> <p>また、固定資産税の滞納に対しては、京都市が公売をすれば、所有者が変わって利用してくれる人が買い取ってくれますが、なぜ京都市は固定資産税の滞納があった時に公売しないのでしょうか。それは、恐らく公売の経験が少ないためかと思いますが、固定資産税の滞納は5年で時効になってしまうので、公売のノウハウを取得して公売してほしいと思います。固定資産税を払っていないのは空き家だと思えますし、空き家でなくても、公売すれば利用してくれる人が取得してくれると思います。</p> <p>それから、公売の時に相続人の所在が分からない場合、細かい話になりますが、特別代理人を選任してもらおうと公売ができるようになります。</p>

事務局	<p>固定資産税は払っているけれども、相続人がなかなか遺産分割をしてくれない場合は、相続人の1人を捕まえて遺産分割の徴税審判に行くと、当事者間で話が成立しなくても競売できる手があります。そのように、相続人1人にアドバイスをし競売の申し立てをしたら、現金化されて分けられるという方法もありますので、そういう細かい方法もいろいろと検討されると良いと思います。ただ、このような細かい方法は計画内容に書くことでもないので、今までの議論の関連で話をさせていただきました。</p> <p>◆ 目玉事業について</p> <p>計画内容について言えば、先ほど目玉事業について説明されましたが、新規事業が3件ありますので、この3件が目玉事業であれば、概要版の中でもっと分かりやすく書くと良いと思います。もし「新たな施策・充実させる施策の方向」がすべて目玉事業であれば、これで良いと思います。</p> <p>まず、対策計画をインターネットのホームページで見つけやすくするという御意見については、正直なところ、京都市情報館もいろいろな情報が盛り込まれていて必要な情報にたどり着くのが難しいと思いますし、空き家対策の部分のホームページも、最近一定の修正をかけたところです。今後もより見やすくなるように、情報に辿り着きやすくなるよう、改善したいと思います。</p> <p>2点目の税の滞納とそれに伴う公売の関係ですが、南部委員の意見には大賛成で、空き家対策部局としては税務当局にもっと税の滞納に基づく公売をしてもらいたいというのが正直なところです。ただ、一方で税務当局としては、税の滞納額と公売にかかる諸々のコストを比較考慮した場合、必ずしも公売ではないという意見もあるようです。そうは言っても、公売にかけることによって空き家対策が進むのであれば、我々としては税務当局にもっと公売してほしいと継続して言いたいと思っています。</p> <p>特別代理人や相続人の当事者による審判など、法制度を活用した空き家の解消、売却につながる方法については、専門家にも御協力いただいて、空き家の当事者に伝わるようにしたいと思います。</p> <p>対策計画に基づく目玉施策の打ち出しについては、我々は必ずしも「新規」だけが目玉だとは思っていません。例えば、パブリックコメントで絵を描いて示したように、地域主体で空き家対策を進めていくという取組は、継続でも最も力を入れる施策の1つです。また、危険な空き家の指導を進める、指導業務を強化、迅速化して100%解決していくという高いハードルを掲げた取組も「新規」ではなく「充実」する施策ですが、大きな目玉です。したがって「新規」と「充実」に分けるということは我々の思いとは違うのですが、御指摘の通り、対策計画の概要</p>
-----	--

阿部委員	<p>版を見ていただいた時に「何が目玉なのか」ということが分かるような形になっているのが望ましいと思いますので、京都市が何に力を入れているのかを分かりやすく周知していきたいと考えています。</p> <p>◆ 評価検証のためのプログラムについて</p> <p>南部委員の意見とも関連すると思いますが、目玉施策かどうかは最後に書いてあるようにメニュー方式で示されていて、様々なプログラムを組み合わせることができることも発信するというので、表現としてはこれで良いと思います。市、あるいはこの委員会がこういう手法に特に重きを置きたい、あるいは積極的にこれを活用してメインの手法にしたいというような、仮説というと大袈裟ですが、プログラム上の強弱のようなものを持っておいた方が良いのではないかと思います。</p> <p>恐らくPDCA、計画(案)を示されて、どのようにするかも示されていると思いますが、意識啓発の前段階ではどうするのかという話やリースの話等、それを行えばスムーズに進むというものがなければ、恐らく成果の検証の時に検証のしようがないと思います。危惧するのは、検証のときに数だけの話になることで、それだけで「達成した」「達成していない」という話でもないと思います。</p> <p>若干薄いと思うのが地域とのつながりで、空き家の問題が建築の問題としてだけでなく、もっと視野を広げて議論するべきだというのが法律の主旨だと思いますので、検証の段階でも、そういう社会的側面が入ると良いと思います。空き家が埋まったのは良いけれども、すべて民泊になってしまい、地域が不信感を持っているという話がよくありますが、それで良いのかというと、それは違うと思います。それが出てきてから検証するのは検証のスタイルではない気がしますので、それを踏まえて、次の5ヶ年はサブリースの話なども入れようという話も出てくると思いますが、検証するためのプログラム上のメリハリがあると良いと思います。ただし、必ずしも公表する段階では明確にしなくても良いと思います。</p>
西垣会長	<p>先ほど御意見をいただきましたように、今回の空き家対策を提案するプランの目玉となるものは、今回新たに提案するものでなくても良いと思いますが、それを中心にそれとの関連で他のものを提案するという考え方は大事かと思います。</p> <p>もう1つは、これから10年取り組む住宅対策ですので、そのような目玉の中いかに京都らしさを入れていくのかということで、御発言の中でも、京都らしい開発を促進できるような補助条件を考える等の御意見もあり、いろいろなことを考えていただくのは良いのではないかと思います。</p> <p>全体的なまとめは後にしたいと思いますが、その他に何か御発言はありますでしょうか。</p>

池垣委員	<p>◆ 所有者の意識改革，啓発活動の重要性について</p> <p>どのプランを見ても，一番の問題は所有者の意識だと思います。売ってもらうにしても，貸してもらうにしても，地域での活用に賛同してもらうにしても，所有者に「このままではだめだ」という意識を持って積極的に動いてもらわなければなりません。パブリックコメントでも所有者世代の60代前後の反応が薄いという結果も出ていますので，P19～P20に書いてあるように，その世代の所有者に向けた啓発活動が一番大事なのではないかと思います。そこで「このままではいけない」と思っただけで「活用・流通」にももっと流れていくと思います。</p> <p>京都市でいろいろな制度を実施されて，いろいろな団体や地域が空き家の活用のいろいろなモデルを提案することも支援されていますが，その応募条件を見ると，活用する空き家は応募団体の方で見つけるようにと書かれています。そうではなくて，プランが良ければ，行政がテコ入れしてマッチングするような仕組みがないとなかなか提案は実行されません。所有者の賛同も得た上で，空き家の具体的な活用まで見えなければ提案できないとなると，事業計画も立てにくいと思いますので，所有者の意識改革と，その啓発活動が一番重要ではないかと思っています。</p>
事務局	<p>空き家所有者への働きかけが重要だという御指摘はその通りです。京都市は今年度から重点取組地区を設定して，空き家所有者に働きかけるという取組を始めています。該当する地区を4地区ほど選んでいます，空き家所有者からの相談を待つだけでなく，我々の方で重点取組地区の空き家所在地，空き家所有者を調査し，その調査によって判明した所有者に対してアンケート調査を行った上で，連絡先が確認できた所有者には電話連絡をして活用を働きかけ，所有者の同意の上で空き家の所有者を相談員につなげるという取組をしています。</p> <p>そのような形で，待ちの姿勢ではなく，京都市から積極的に働きかける取組を引き続き行いたいと思っています。そして，そこでできた活用の意向をしっかりと専門家につなげるという取組に力を入れていきたいと考えています。</p>
辻委員	<p>◆ 多角的な継承の形について</p> <p>全体の施策の中で，これまで「活用・流通」という形でまとめられた部分がありますが，所有者の高齢化や，面倒に思う人が多いという現状があり，所有者に決定させる以外に，家族信託で次世代が決定できるような，相続ではない新しい形で取り組んでいくことも大事ではないかということで，あまりに「活用・流通」を促進したいという部分が大きく出過ぎているように思います。</p>

	<p>所有者の思いという話が出ましたが、「活用・流通」をさせるためには、まず所有者が「継承したい」という気持ちを持たれていることが大切です。最終的には売却という形もあるかもしれませんが、「活用・流通」が継承につながるという、誰に継承するかは、少子化でもあるので孫世代なのか甥か姪かは分かりませんが、これまでの子どもに相続するというタイプ以外の多角的な継承を謳っていただきたいと思います。</p> <p>◆ 「信用力のある主体」について</p> <p>2点目に、よく出でくる「信用力のある主体」というのは、具体的なイメージや実体を作ろうとしている主体があるのでしょうか。</p> <p>家族信託なども含めたいろいろな手法を使うことは重要かと思えます。空き家の活用の仕方でも宿泊施設などいろいろな形がありますので、市役所だけではなくいろいろな事業者や専門家と連携し、空き家所有者に対して、いろいろな形で活用できること、活用することは放置して老朽化して管理不全状態になるよりはるかに有用であること等、いろいろな方向性を示していきたいと思っています。その中で家族信託などの管理を進めていくような手法があることも含めてお伝えできればと考えています。</p> <p>「信用力のある主体」については、借上げやマッチングなどいろいろな方向性があります。「移住・住み替え支援機構」といった国の基金が入った組織、あるいは国で検討されている新たな住宅セーフティネットのように市役所も介在する仕組みなど、空き家所有者が安心して活用できるような手法を引き続き検討したいと思っています。</p>
香水委員	<p>◆ 活用に向けたための固定資産税に関する提案</p> <p>私は洛西ニュータウンで空き家流通促進事業をしていますが、今回の空き家対象の成果のところでも、きちんと管理された空き家と管理不全の空き家を成果にどう入れるかというのがネックになろうかと思えます。我々も全世帯の町内会長にお願いして、個別に空き家を調査し、登記簿から所有者の住所を探し出して、その方にアンケート調査を行いました。そうしたところ、ほとんどの方が倉庫として使っている等、空き家として認識していませんでした。ニュータウンができて40年なので、固定資産税は払っているけれど、住んでいないという家が出てきているということです。固定資産税が滞納されているとか、管理不全で外観が老朽化しているところは問題物件として浮上しますが、それ以外でちゃんと管理されているところも空き家の対象にしてしまうと、数値的に達成が難しくなると思います。</p>

	<p>しかし、実際に倉庫として使っているのかというと、それは言い訳だと思いません。確かに、面倒だと思う部分もあろうかと思いますが、そういう意味では、固定資産税の特例措置を外すのが、個人的な意見としては一番効果があるのではないかと思います。今は市内の一軒家で古い家であれば固定資産税は10万円くらいで、多くても2桁台ですが、それが6倍になって3桁の固定資産税を払わなければならないとなると、持っているだけで大きなコスト負担がかかるので、当然、もう住まなくなった家を処分しようと努力するはずです。</p> <p>調査をした中でよく似た構造だと思ったのが耐震化の促進です。これだけ国がお金をかけて「今度地震が来たら家が潰れるから耐震構造にしてください」と周知徹底しても、なかなか耐震化が進まないという状況を考えますと、所有者に通常の通信手段で意識改革を求めても、そのハードルは非常に高いと思われます。そういう意味で私個人の意見としては、住んでいない持家に関しては固定資産税の1/6の特例を外してはどうかと思います。ただ、そうすると不動産の価格が暴落し、いろいろな意味で不動産業界と関連業界に大混乱を招くので、それが適正な対策かどうかという問題はあります。いずれにしても、ハードルは高いと感じますので、その辺りをどうするかが最大の課題です。</p> <p>きちんと管理されている空き家とボロボロの空き家は段階が全く違い、管理されている空き家は、放置されて管理不全になっている空き家に比べるとはるかにマシな存在です。ただ、我々の空き家対策は最終的に地域コミュニティの活性化につなげたいという思いで取り組んでいるので、管理されている空き家であっても、できれば活用した方が良いというスタンスです。したがって、まずは管理をしていただいて、その上で活用できるものは町の資源として活用していただくというスタンスで臨みたいと思っています。</p> <p>住宅用地特例の件は御指摘の通りで、空き家となった時点で特例を外すことには効果があろうかと思えます。ただ、空家特措法ができて、勧告をしたら住宅用地特例が外れるという仕組みができますので、まずはその取組を積み重ねるところから取り組んでいきたいと考えています。</p>
<p>事務局</p>	<p>◆ まとめ</p> <p>ありがとうございます。時間が押して参りましたので、どうしても発言したいという御意見がありましたら伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。（意見等、なし）</p> <p>それでは、本日も大変活発なご意見をいただき、ありがとうございました。いただきました御意見は、マスターリース方式、あるいは住宅改修のプラットフォーム</p>
	<p>西垣会長</p>

西垣会長	<p>ームをどう整備するのか等、今回の答申に対して「ここを頑張ってもらいたい」という御意見が多かったと受け止めさせていただきました。それらの御意見の中からキーワードとして活かせるところを探していただく形で、私と事務局とで話を進めさせていただきたいと思います。</p> <p>また、広報に関しましては、多くの御意見をいただきました。この件につきましては、インターネットの利用しやすさも含めて今後の検討課題とし、さらに広報する際の方法に対するアドバイスとして受け止めさせていただきたいと思います。</p> <p>そして、案をまとめる中で、この案の目玉は何かということについて、この対策案に付けるか付けないかは別として、この対策のサブタイトルとして、目玉が浮き出すような、例えば「連携で進める京の町家活用」というようなタイプの文言でも結構かと思っておりますので、広報の時に市民の皆さんに「この対策案の中心はこれだ」という分かりやすい打ち出しができるものと考えていただいたら良いのではないかと思います。もちろん、これは様々な施策をこれから考えられるための方向性を示すものですので、そのような施策の検討の軸足を明確にして、今後の政策評価に資するような形での検討も是非進めていただきたいと思います。</p> <p>たくさん御意見をいただきましたので、できるだけ文章の中にも活かしていきたいと思いますが、大きな方向性等につきましては、議事録に残させていただいて、中間見直しの時に活かさせていただくような方向性もあろうかと思います。その辺りは私と事務局とで検討させていただいた上で、修正した対策計画を皆さんにご覧いただくという形で進めていきたいと思っております。</p> <p>これから京都市空き家等対策計画を策定し、3月下旬には公表したいと思っております。委員の皆様方には、これからの計画に基づく施策の実施についても引き続き御協力、御議論いただきたいと思いますと思っております。</p> <p>● 今後の協議会の予定について</p> <p>それでは、本日の議論をこれでまとめたいと思っておりますが、今後の予定について事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>今後の予定につきましては、本日いただきました御意見を踏まえ、西垣会長と最終調整をいたしまして、委員の皆様にも最終報告した上で、「京都市空き家等対策計画」を3月下旬に策定・発表したいと考えております。</p> <p>また、来年度以降につきましても、事業の進捗状況の確認、協議のために協議会を開催する予定としております。対策計画に基づく施策の具体化、実施にあたりまして、皆様の引き続きの御協力をお願いいたします。</p>

事務局	<p>3 閉会</p> <p>以上をもちまして、「平成28年度第4回京都市空き家等対策協議会」を終了いたします。</p> <p>委員の皆様におかれましては、今年度4回の協議会にて、本市の空き家対策に対し、貴重な御意見・御指摘をいただきまして、誠にありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>
-----	--