

平成２９年度 京都市空き家等対策協議会 会議録

開催日時	平成２９年８月３日（木）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)	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)， 古田彰男委員，松本修一委員，宮本菜由委員，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	阿部大輔委員，久保敏隆委員，門川大作京都市長
議題(案件)	1 開会 2 議題 空き家対策の進捗状況（平成２９年３月時点）について 空き家対策の今後の取組について 3 閉会
資料	・ 座席表 ・ 資料１ 委員名簿 ・ 資料２ 空き家対策の進捗状況（平成２９年３月時点）の概要 ・ 資料３ 空き家対策の進捗状況（平成２９年３月時点）について ・ 資料４ 空き家対策の今後の取組について

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
矢田部課長 (事務局)	1 開会 ただ今より「平成２９年度 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。よろしくお願いします。 本日は、阿部委員、久保委員、京都市長の３名が欠席されておりますが、お集まりの１７名の皆様に出席いただき、出席委員が過半数を超えておりますため、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５条第３項の規定により、協議会が成立していることを御報告させていただきます。本日もよろしくお願いします。
矢田部課長	●会議の進行について では、本日の議事について御説明いたします。 まず、次第２「議題」についてです。 平成２９年３月に、この協議会での議論を踏まえ「京都市空き家等対策計画」を策定しました。対策計画においては、協議会において、対策計画の進捗状況、成果の確認・検証を行い、公表することとしております。 今年度は、計画期間の開始後４箇月しか経過していないため、本日の協議会では、平成２８年度末時点の空き家対策の進捗状況を報告するとともに、対策計画に掲載した取組指標の達成に向けた今後の取組について議論いただくこととしております。 (資料２、資料４について説明)
内藤委員	2 議題 空き家対策の進捗状況（平成２９年３月時点）について 空き家対策の今後の取組について ◆ 登記申請の義務化について 資料３に、国に対して「空き家所有者の迅速な特定のための不動産名義変更手続の義務化」を要望したと記載がありますが、詳しく御説明いただきたいと思います。 登記の義務化については、司法書士会からも昔から要望していますが、法務省は消極的な態度であり、なかなか実現していません。自治体からも要望していただくことは重要なことであると思います。
事務局	空き家対策を行ううえで、登記記録を見ても実際の所有者がわからないといっ

山下委員	た実状があります。所有権の移転に係る登記は法律上任意であるため、実際には相続登記がなされておりません。本市としては、登記上の所有者が亡くなった際に、相続登記をしていただき、登記を見たときに、実際の所有者が表示される状態となってほしいと考えております。 京都市では毎年５～６月頃に、市長又は副市長が国の省庁に出向いて、次年度の予算に関する要望行動を行っており、今年度は、新たに、不動産の名義変更手続を、法律上、義務化するとともに、罰則を制定するよう要望しました。 これは、３月に策定した対策計画に基づいた要望でもあります。 法律改正を要する大きな要望であり、法務省がすぐに対応するような反応ではなかったため、粘り強く要望していきたいと考えています。 ◆ 空き家の権利関係の複雑化について 権利関係の複雑化は大きな問題であると思います。 ６月に、京都市から管理不全空き家を流通させてほしいという依頼がありました。不動産事業者５社に断られた案件であり、相続人が４０人いるという案件でした。 近隣の皆さんからも何とかしてほしいという要望があったが、権利関係の整理に要する司法書士に支払う費用が１００万円程度であるという事例でありました。 解決のために、不動産事業者が、所有者の代表者２名に対して、市場価値の半値で購入する代わりに、司法書士に支払う費用などの諸費用を全て買主の事業者が負担するという契約を締結する手法をとりました。 権利関係が複雑な場合は、整理のために多額の費用がかかるといった問題があるため、権利関係の整理に対する補助金、空き家の取壊しに対する補助金といった制度がないと、空き家対策が進んでいきません。また、補助対象とする基準は、相続人の数、空き家期間、権利関係の整理に必要な費用などが考えられ、京都市には、補助制度の創設をお願いします。こんな複雑なものも解決できるのだという、ひとつのモデルケースにもなるので、何か考えていただきたいと思います。 また、近年、空き家にしておくことに対する罪の意識が高まっていると感じており、更に意識が向上するよう周知をお願いしたいと思います。
南部委員	４０人で不動産を共有している場合、売却には全員の同意が必要ということであるが、例えば、そのうちの５人が分割の訴訟した場合、裁判所は不動産を競売して、売却代金を４０人で分けるという手続をとると考えられ、必ずしも４０人全員の同意が必要とはならないと考えています。

山下委員	訴訟に持ち込めば解決は見込めるが、訴訟は時間とお金がかかり、所有者の負担が重くなっています。このため、解決には、不動産事業者がどこまでリスクを背負って対応できるかということになり、先ほど提案した補助について検討して欲しいと思います。
古田委員	◆ 相続登記の促進について 山下委員の意見に賛成します。 相続登記がされずに売買できないケースが非常に多いです。相続登記の促進のため、例えば、相続から１年以内に登記する場合は、先ほどの要望にあった罰則ではなく、登記に係る費用が補助されるなどの前向きな制度があるとよいと思います。
井上委員	山下委員と古田委員の御意見に対して質問ですが、補助制度について、どこに対して、どのくらいの金額の補助をイメージされていますか。多数の方が共有している空き家はたくさんあり、京都市の財政状況のことも考慮する必要があります。例えば、１０万円程度を補助しても事業者は動かないと考えられます。
古田委員	具体的な金額のイメージはありませんが、相続が発生した場合に１年以内に登記をした場合に補助する制度を創設し、相続登記の必要性を発信することにより、相続登記を推進すべきだと考えています。
山下委員	私も補助金を出し続けることは不可能であると思っています。先着何件など、権利関係を整理する一つの事例として補助すればよいのではないかと考えています。
辻本委員	不動産の相続については、税制優遇があります。例えば、相続から３年以内であれば、配偶者の２分の１の特別控除、小規模宅地の特例で同居している相続人の場合は相続税の８０％評価減、相続の場合に不動産取得税がかからないといったものがありますが、知らない人も多いです。 相談に来られる方の中に、数年前に相続したが面倒で何もしていませんといった方もいるが、そういう方に、すぐに手続しないと税制優遇が受けられないと言っても、もっと面倒に感じてしまうといったことがあります。 行政と他の機関との連携という観点で、こういった税制優遇について、空き家所有者の葬儀や４９日の法要などの親戚が集まる場などで、早く相続等の手続きを

西垣会長	行うことのメリットの周知を実施してはどうかと思います。 市場に流通していない空き家の抑制には、まずは市場性を持たせる必要があります。それが難しい場合は、法的な手続を用いることが必要になります。空き家に市場性を持たせて、経済的な手段で解決していく。手続きのためにインセンティブを持たせることが必要で、例えば、相続してから早期に手続を済ませたことに対する奨励金のような制度を考えるのか、今後の政策立案のためのアイデアを出していただけたらと思います。
南部委員	登記申請に係る補助金について、40人相続人がいた場合、遺産分割をして登記をした場合、登記申請人のみに支払うのか、相続人全員に支払うのかといったことも検討しておく必要があります。
事務局	本市において、多数の方が共有されている管理不全空き家の所有者に連絡をとると、所有していることを知らなかった、わからない、面倒くさいといったことを言われることが多いです。こういったケースにおいて、所有者はお金と時間がかかる分割訴訟を選択されることはなく、空き家は放置され、老朽化していくということにつながっています。 また、以前に、権利関係の整理に必要な費用に対する補助金制度についても内部で検討したことがありますが、今のところ、補助金という形にはなっておりません。 しかし、本市としても、相続登記をすることは大切であり、相続登記しなければ将来、お子さんやお孫さんが困ることになるというメッセージは強く発信する必要があると考えており、おしかけ講座の実施や、法務局・司法書士会・土地家屋調査士会が作成された周知チラシの死亡届を受け付ける窓口への配架など、相続登記の促進を行っています。 空き家の譲渡所得の特別控除などの相続に関する税制優遇制度や、相続登記を必ずしてもらうことを強く発信していくことが必要であり、既に実施している固定資産税納税通知書送付封筒への啓発チラシの同封なども含め、あらゆる機会を捉えて周知することを検討していきたいと考えています。
西垣会長	相続に関する税制優遇については、受け取る側にとってもよい情報であるため、どんどん発信するよう検討いただければと思います。
香水委員	空き家の権利関係の複雑化は、京都市だけでなく全国的な問題であり、京都市

事務局	から国に対して要望をされています。また、京都市だけ、補助金で登記を促進しようかという議論であると思いますが、地方自治体でできるレベルの解決策と、国が動かないとできないレベルの解決策があると思います。 しかし、全国的に問題となっている登記について、法務省が消極的である理由がよくわかりません。こういった理由があるのでしょうか。 所有権登記は、第三者に対して所有権を知らせるためのものであり、所有権自体は、登記をせずとも当然に発生、継承できるものであるため、法務省は、登記を義務化するということは、本来の登記の趣旨とは異なるものであるという見解であると考えています。
内藤委員	事務局の説明のとおり、今の民法では、登記というものは、不動産を取得すれば登記をしないというのではなく、あくまでも、第三者に対抗するための制度です。 次の民法改正では、物権法が変わるのではないかと私たちは見ておりますが、登記の義務化がなされるかは不透明です。しかし、これだけ社会問題にもなっているため、改正されるのではないかと期待半分で見ているところです。
香水委員	法律が時代に対応していないということであるならば、法改正をすべきです。 京都市が実施している固定資産税納税通知書送付封筒にチラシを同封する取組は良いプランだと思います。 私は補助金制度よりも、先に啓発活動を実施する必要があると考えます。私は補助金には反対で、死亡届等の必ずしなければならない行政上の手続の際に啓発するといった取組の方が、優先度が高いと考えます。
岡嶋委員	銀行などの債権者は、相続が発生した場合に、債権を回収するために、強制的に相続登記をさせ、競売を実施しています。 相続登記を面倒に思う人には、相続放棄をしてもらえば良いのではないかと思います。相続放棄をしてもらったうえで、競売や空き家バンクに登録するといったことをしてはどうでしょうか。 人口減少社会の中、空き家は増加していくため、相続放棄をして、空き家を流通させるという方向もあるのではないかと思います。
事務局	相続放棄をしてもらうことも一つの解決策であると思います。 他の自治体では、所有者全員に相続放棄をさせて、略式代執行により空き家を

内藤委員	解体した例もあります。それが、最適な手法であるかは別にして、相続放棄についても解決するためのひとつの手段であると考えています。 権利関係の整理は、所有者だけでは難しいため、所有者を空き家相談員などの専門家につないで、伴走支援していただくことが必要であると考えています。山下委員からは、従前から役所で案件を抱え込まないようにと言っていたいておりますので、案件をどんどん相談員等に紹介し、解決につなげていきたいと思えます。 空き家の所有権を全員が放棄した場合に、相続財産管理人を家庭裁判所に選定してもらって、解決していきますが、誰が管理人の選任を申し立てるのかといった問題があります。税滞納の債権を持つ地方自治体が利害関係人にあたりうるのですが、予納金として数十万円の納付が必要になるといったことが課題になっています。 京都市では、財産管理人の選任の申立て権限を自治体に付与するよう国に要望されているところです。
事務局	◆ 地域の役割について 平成28年度、地域連携型空き家対策促進事業に新たに取り組んだのは8地域と低調に終わりました。地域には、防災、防犯など様々な観点からお話しさせていただくのですが、なかなか空き家問題を身近に感じてもらえませんでした。しかし、今年度に入ってから、民泊の問題をきっかけにして、空き家対策に興味を持ていただく場合もありました、おしかけ講座、終活と連携した働き掛けなどにより、空き家問題を様々な切り口で説明させていただく中で、取組地域を拡大できればと考えています。
西垣会長	権利関係が複雑化する前の予防の取組が必要であり、空き家になる前の住んでいる人に対しての啓発も重要であります。おしかけ講座の議題の一つとして終活も重要であるかと思えます。 また、対策計画においては、地域の力というのもキーワードになっており、その観点からの御意見もいただければと思います。
渡邊委員	私は民生委員として活動していますが、地域には空き家問題についてどこに相談にいったらいいかわからない方もたくさんおられました。地域の方は、どこが空き家で、所有者はどこに住んでいてといった細かい情報をお持ちの場合があるため、空き家対策の推進には、自治会や民生委員との連携が解決への近道ではない

事務局	でしょうか。 一人暮らしの高齢者が亡くなって空き家になることが多く、市が所有している情報でも相続人の情報がわからないことがあります。民生委員さんは、高齢者の見守りに関して、連絡先の情報などを把握されています。 最近でも、対応に困って民生委員さんに相談したところ、所有者の情報を得られ、解決に結びついた事例もあります。例えば、民生委員さんにおしかけ講座を受講いただき、担当している高齢者の方に上手くお話しいただくきっかけになるとも考えており、民生委員さんをはじめとする福祉の関係の皆様と連携していきたいと考えています。
山領委員	啓発について、私が参加している耐震ネットワークでは、耐震に関する相談は多いが、補助金の利用につながないといった課題がありました。 耐震ネットワークでは、各学区に専門員をおいて、ローラー作戦で耐震性のない家を訪ねてお声掛けをするという活動を実施しています。お声掛けする中で、高齢者のひとり暮らしの方もおられますが、高齢者の方に、何百万かけて耐震工事しませんかと言っても、私はもう何年も生きていられるかわからないためできないといった声をいただきます。そういった場合は、家族の方、地域の方、大家の方にお話をしています。そういった場で、空き家についても一緒にお話をさせていただくとか、地域の運動会で相談会を行うなど、地域で徐々に浸透させていくということに取り組んでいます。 耐震ネットワークでは、地域、専門家の方の協力を得て実施しており、参考になればと思います。
事務局	山領委員の御意見についてですが、上京区役所と連携して、学区ごとにバラバラに働き掛けるのではなく、上京区全体で一緒にできないかといったことを進めています。 また、民生委員さんなど福祉団体と、おしかけ講座の開催や終活の関係の取組などを連携して実施できないかと考えており、また、辻本委員から御提案いただいた法要の場での啓発など、本日いただいたアイデアについても検討の上、様々な機会を捉えて、やれるところからやっていきたいと思っています。
井上委員	資料には、平成２８年度の専門家派遣が５７件、地域主体の空き家対策に新たに取り組んだ地域が８学区と記載されており、５７件専門家を派遣しても８学区しか取り組まないということを表しています。この比率では、取組指標として示

池垣委員	されている専門家派遣年間８０件を実施したとしても、地域主体の空き家対策１００学区が達成できないのではないかという心配があります。現在の比率で言えば、専門家派遣は年間２００件程度の実施が必要であるため、地域主体の空き家対策に取り組む地域数１００学区という指標が良いかはわかりませんが、地域数を拡大するためには、専門家派遣をもっと積極的に実施する必要があると思います。 資料の地域主体の空き家対策に取り組む地域の一覧を見ていると、丹波橋駅周辺の空き家は多いにもかかわらず、伏見区では事業に取り組んでいないということがわかります。そういった地域でこそ、おしかけ講座を開催してはどうかと思います。 行政書士会では、京都市内の全区役所で相談会を実施しており、税に関する相談を受けた場合は税理士会を紹介し、隣との境界でもめているという場合は土地家屋調査士会を紹介し、登記に関することであれば司法書士会を紹介するなど、課題に応じて専門家の窓口を紹介するというを実施していますが、所有者はあっちこっち回らないといけなため、負担が大きいと考えています。そこで、様々な分野の専門家が一堂に会して、空き家相談フェアのようなイベントを年に数回でも開催すれば、市民の方の利便性向上にもつながると思いました。
事務局	井上委員からの御意見について、改修助成の相談に来られる方が、個人の方が増えてきており、相談がなかなか補助金申請に結びつかないといった状況もあり、そういった方に、専門家派遣や空き家相談員を紹介することにより、空き家の活用につなげていくことにも取り組んでいきたいと思っています。 池垣委員からの御意見について、いくつかの区役所において、区の重点事項に空き家対策を掲げているところがあり、例えば、山科区は区版の空き家対策協議会を立ち上げられないかといったことも検討しているところです。また、伏見区においては、地域の会長の皆様に地域主体の空き家対策についての説明をさせていただき、担い手不足ということもあり今のところ申請はありませんが、いくつかの地域から事前の相談を受けており、そういった地域において、空き家相談フェアの開催などにより、地域主体の空き家対策の取組着手に繋げていきたいと考えています。 地域主体の空き家対策の拡大については、１００学区の達成は非常に難しいため、専門家派遣の増加も必要であります。これまで通りの取組だけではなく、積極的に取り組んでいる区役所とタイアップして、モデル的にある区の全域で地域主体の空き家対策に取り組んでもらい、それを他の区へ展開するといった取組

岸本委員	などにより、１００学区を達成したいと考えています。 地域主体の空き家対策には、専門家の皆様との連携が重要であると考えており、今後も御協力をお願いします。 いくつか質問があります。 重点取組地区での活用の働き掛けについて、チラシにはどのような内容が記載されていたのでしょうか。空き家についての問題意識を向上させる記載も重要ですが、空き家についてどこに相談すればよいかを明確に記載すべきであると思います。 空き家のアンケートに電話番号を記載して、電話に出てくれるのは、相当積極的な人だけになるため、方法をもう少し考えるべきだと思います。例えば、仕事をしている人はWebの方が回答しやすいなど、方法を工夫すれば回答率がアップさせることができると思います。 空き家所有者の相談員への取り次ぎについて、２００人以上の空き家相談員をどういった方法で選定しているのでしょうか。市役所の方が選んでマッチングしているのか、所有者の方が一覧を見て連絡しているのか、どのような方法でしょうか。
事務局	これまでの空き家対策は、改修助成の申請など、待ちの姿勢になりがちであるため、市から能動的に空き家所有者へ働き掛けを行うため、重点取組地区での取組をはじめました。 重点取組地区において、まずは、空き家の所在地調査、所有者調査を行います。所有者調査では住所しかわからず、電話をかけることはできないため、空き家所有者に対して、「なぜ空き家にしているのですか」、「空き家に関して困り事はありませんか」といった内容のアンケートを送付します。岸本委員のおっしゃるとおり、アンケートに所有者の電話番号やメールアドレスを記載いただく方は、それなりに活用意向がある方に限られているということは事実です。アンケートに連絡先を記載いただきましたら、市から電話やメールで働き掛けを行い、所有者の意向に応じて空き家相談員を紹介します。紹介の方法は、空き家の場所、建物の構造等、空き家の概要を相談員全員にメールで送信し、対応してくれる相談員を募ります。複数の相談員から手が挙がった場合は、抽選で紹介する相談員を選定しています。そこで選ばれた相談員を所有者に紹介し、実際の活用につなげていくという手法をとっています。
岸本委員	空き家相談員制度全般に対して、平成２８年度の空き家相談員が受けた相談１，

宮本委員	200件のうち、契約の成立が200件程度であり、残りの1,000件程度は契約が成立しなかったということになります。相談員の選任は、手上げ方式がよいのかという問題があります。相談を受けた案件のうち、契約成立の精度を向上させるための相談員の選任方法を考える必要があると思います。せっかく相談したにも関わらず、契約成立に至らなかった所有者は、相談前よりも空き家活用への意欲が低下することになってしまいます。 ◆ 学生のボランティアについて 私からひとつ提案があります。 私の友人や先輩から、地域でボランティアをやりたいが、ボランティアをしようとするまで行かなければならず、電車賃などの交通費が気になり、結果、ボランティアができないといった声を聞くことが多いです。それが、地域でボランティアをできるのであれば、例えば、子どもと一緒に遊ぶ場であったり、高齢者と交流する場だとすると、大学生が専門的な知識を持っているわけではないですが、空き家についての啓発などであれば出来ると思います。その結果、ボランティアを通じて、子ども、その親、高齢者など様々な世代に、空き家について啓発することができ、また、大学生自身も空き家についての知識を得ることができます。 今は、大学生でも興味がある人だけが、空き家を活用して事業をしたいといった意向を持っている状況ですが、行政と連携して、大学生のボランティアが活躍できるような仕組みができれば、空き家対策にも資すると考えています。
山下委員	◆ 空き家バンクについて 空き家バンクについて、意見があります。 市役所が空き家を抱え込まない方がよいと思っており、空き家バンクはあまり効果がないと考えています。 空き家バンクを運営している三重県のある都市の職員に話を聞くと、空き家バンクを利用しての成約実績があまり芳しくないということでした。それは、空き家バンクに掲載してくれる物件が少なく、また掲載している物件についても不動産事業者が扱わないような物件ばかりであるためです。そういった物件を、役所のノウハウのない職員が一生懸命に運営しているのだから、当然の結果だと思います。 京都市では、価値が全くない空き家はなく、やり方次第では、価値が生まれ、活用・流通が可能であるが、それは、市役所の皆さんが考えるようなことではなく、市役所で抱えずにどんどん専門家に振ることこそが市役所の役割だと考えて

井上委員	います。こういった理由から、京都市には空き家バンクは必要ないと言えます。 人口１０万人以上で、空き家バンクを設置している自治体にアンケートを実施したことがあります。７割近くの自治体が上手くいっていないという回答でした。上手くいっていない自治体は、年間の流通物件数が５件未満であり、空き家バンクに登録する物件がほとんどないという状況でした。逆に、空き家バンクを上手く運営している自治体は、例えば、移住政策と連携して、移住者の仕事の紹介や、地域にどのようななじみかなど、ＮＰＯ団体などが前後のサポートを含めて対応し、成功していました。 私も山下委員と同じく京都での空き家バンクには反対ですが、国が作ろうとしている全国版空き家バンクに参加させられるのではないかと心配しています。 私は、京都市全体での空き家バンクは必要ないという意見ですが、地域ごとの事情により必要な地域は出てくるかもしれないと思っています。
松本委員	◆ 区役所との連携について 私も池垣委員同様に、地域主体の空き家対策に取り組む地域に伏見区がないと思っていました。 地域主体の空き家対策が拡大しないのは、区役所があまり積極的でないためであると考えています。上京区であれば、年間５学区くらいに、区役所から順番にやって欲しいと言えば絶対にやってもらえます。伏見区に事業を実施している地域がないのであれば、伏見区役所から自治連合会会長に言えば良いと思います。 区役所と連携して、自治連合会会長に言えば、１００学区は可能であると考えます。 私もまち再生・創造推進室と一緒に区役所に話に行くことは可能です。
辻委員	◆ 空き家の活用について 宮本委員が私の言いたいことを言ってくれました。 私も専門家という立場で所有者の相談に応じることがありますが、空き家所有者から、相談があっても、賃貸住宅、ゲストハウス、店舗くらいしか活用方法をお話しできない状況です。 最近では、放課後の子どもの居場所として活用される例が増えてきており、空き家所有者からは、町内でうまく活用して欲しいといった声もあります。しかし、町内会としては、誰が管理、運営するのかといった問題がありました。考えていたところ、先ほどの宮本委員の意見を聞き、大学生のボランティアなどに活躍してもらえばいいのではないかと思います。そういった施設とボランティアをマ

岡嶋委員	ツチングできるのは、行政でしかないと思います。また、大学生ボランティアに委託するだけでなく、管理する人を上手く紹介できれば、新しい空き家の活用につながると思います。 空き家の相続の相談について、相談内容ごとに相談する先が異なるのは、相談者からすると相談するだけでも大変なことです。先ほど、意見がありましたが、相談先の周知として区役所に相談先が書かれたリーフレットを置いていただければ、相談者の負担も減るため、そういった改善を検討して欲しいです。 また、所有者に相談員を紹介する際の相談員の選定方法が手上げ方式で良いかの疑問があります。相談先に全て情報開示しないといけなといった事情があるため、例えば、区役所の窓口で案件に合いそうな相談員のコーディネートまでしていただき、市のお墨付きがあれば、安心して相談できると思います。 ◆ 相談について 私の会社のお客様がお持ちの物件に対して、市から管理不全空き家に関する通知が来たと、先日、お客様から相談がありました。 その物件は、空き住戸の隣に居住中の住戸があるといった状態の長屋でした。オーナーからは、空き住戸を解体して養生するとお金がかかってしまい、居住中の住戸についても管理不全状態になる可能性も高いことから、全体を一度に解体するため、居住中の方に退去してもらって欲しいと要望があったというものでした。 今回の案件は、たまたま不動産事業者と付き合いのあるオーナーであったため相談がありましたが、そうでない方であれば放置されると思います。京都市の方が全ての所有者を回るのは大変なので、大学生のボランティアや地域の方など、利害関係のない方が、所有者に空き家相談員などを紹介してあげれば良いのではないのでしょうか。先ほど御意見のあった、空き家相談の専門家フェアのようなものが3箇月に1回くらい開催して、そこに来てはどうですかと提案することも可能だと思います。 空き家所有者は、空き家の有効活用や売却など、お金になれば動く、そうでない場合は動かないという傾向があります。
古田委員	私も空き家相談員をやっており、また、京都府宅地建物取引業協会では、区民まつりで無料相談会を開催しています。そういった場で、相談者に対して、無意識のうちに不動産事業者としての提案が多かったように思います。 相談会に相談に来る方は、活用にまでいかない方もたくさんおり、どうしようもなくなっている場合もあります。不動産事業者としての助言だけでなく、本日、

山田委員	他の専門家の方の意見にあったような、不動産事業者としての先入観を排除した助言が必要であると感じました。また、特別チームを作っていただき、空き家相談員以外の専門家の皆さんからの意見をいただくような場があれば、空き家相談員もより活躍できるのではないかと思います。 専門家として地域の方との距離を縮めていかないといけないのではないかと考えているところです。区役所から、空き家だけでなく、例えば区画整理後の空き地の管理の問題などを解決して欲しいという依頼があり、いくつかの空き地に防災倉庫を建てたことがあります。その時に、区役所の担当者が地域の自治連合会に気を使っているように感じました。 また、地域ごとに意識に差があり、地域の力で上手くいっている地域もあれば、上手くいかない地域もあるため、地域の活動に専門家がなじみ、地域の特性に応じた相談に応じることができるようなネットワークが必要であると思います。 土地家屋調査士であれば、隣地が空き家であるといった情報が得られ、所有者の行先もわかることがあります、専門家の空き家ネットワークの中で位置づけをきちんとした上で、個人情報をきちんと取り扱う方法について、行政と考えていければと思っています。
南部委員	◆ 公売制度について 相談員に相談に来られる、例えば、先ほどの所有者が40人いるような権利関係が複雑な案件については、固定資産税の滞納があると考えられ、税の滞納を理由に公売ができるはずです。また、相続登記にしても、固定資産税の滞納があると、代位登記制度を利用して、行政が相続登記をできるのではないかと思います。相続登記をし、公売という手続をとれば、事業者が購入して有効活用してくれると考えます。公売という手法は行政がなかなかとってくれません。それは、行政のノウハウがないためだと思いますが、ぜひ、公売制度を活用して欲しいと思います。
辻本	◆ 空き家の相続の捕捉 空き家の相続をいつ補足するのかといった問題があります。所有者が、不動産事業者に相談に行った場合は、流通に乗るため、問題ないと思います。 相続が発生したと考えられる場合は、「次は誰が固定資産税を払ってもらえますか」といった、税務部署からお尋ねのような通知を出してもらってはどうか。税務部署からの通知であれば、一般の市民であれば、驚いて、連絡があるのではないかと思います。また、後見人をつけないといけない高齢者であれば、

事務局	介護施設に入る際に空き家に係る税制優遇制度をお知らせするなど、捕捉できるタイミングを逃さずに、連携の上、周知していただきたいと思います。 管理不全空き家であり、期間が過ぎて税制優遇も受けられないといった場合は、放置につながるため、市が寄付を受けることなども検討してはどうかと思います。 様々な御意見をいただき、ありがとうございます。 空き家バンクについては、本市としても、山下委員、井上委員に近い考えを持っています。 本日の協議会のような専門家の連携は、空き家対策には必要であると感じています。 また、空き家の活用には地域の力が必要であること、空き家相談フェア、公売制度の活用、周知の方法など、本日いただいた他の御提案についても重要であると考えております。 このように全員が集まるのは、年に1回程度になるかと思いますが、本日いただいた意見も参考に、施策を検討し、計画の推進に活かしていきたいと思いますので、今後とも御協力をお願いいたします。
西垣会長	● 今後の協議会の予定について それでは、本日の議論は以上で終わりですが、今後の予定について事務局より説明をお願いします。
事務局	今後の予定についてでございますが、本日の協議会の資料と協議の内容を、本市のホームページに掲載するなど、取組状況の発信をしてまいります。 なお、本年度は、更なる協議会の開催予定はありませんが、来年度以降も、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ので、よろしくお願いいたします。 対策計画に基づく施策の具体化、実施にあたり、皆様の引き続きの御協力をお願いいたします。 3 閉会 以上をもちまして、「平成29年度京都市空き家等対策協議会」を終了いたします。 委員の皆様におかれましては、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。

	以 上
--	-----