

第3回京都市空き家等対策協議会部会開催結果概要について

【開催日時・場所】

平成31年3月28日（木）午後2時～4時
於 職員会館かもがわ3階第1・2多目的室

【趣旨・協議結果のまとめ】

- ◆ 京都市では「京都市空き家等対策協議会」（空家等対策の推進に関する特別措置法第7条）を設置しており、京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例第27条に基づき協議会部会を設置しました。
- ◆ 委員の過半数出席により会議が成立しました（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7条第3項）。

【出席者】

《委員》（委員名簿順、敬称略）

出席者：井上えり子，岡嶋緑，桜井肖典，田中治，西垣泰幸，古田彰男，山下善彦

欠席者：田村篤史，渡邊博子

《事務局》

都市計画局まち再生・創造推進室 まち再生・創造推進室長 梅澤優司

空き家対策課長 矢田部衛

課長補佐 本間昌次朗

主任 福本純一

行財政局税務部資産税課 資産税課長 千歳正倫

資産税係長 加田竜也

家屋係長 渡邊友季子

【当日の協議事項】

- (1) 抜本的空き家対策案の構成について

【使用資料の構成】

- ◆ 次第
- ◆ **資料1** 京都市空き家等対策協議会 部会 委員名簿
- ◆ **資料2** 空き家実態調査 概要，主な集計結果等
- ◆ **資料3** 空き家実態調査 現地調査集計結果
- ◆ **資料4** 空き家実態調査 意向調査集計結果
- ◆ **資料5** 抜本的な空き家対策案の構成

【公開・傍聴者】

事前告知のうえ，公開。傍聴者3名。（報道関係1名，傍聴者2名。）

【主な内容】

1 開 会

2 進行等の説明

(1) 議 事の進行について（事務局）

(2) 会議の公開について（事務局）

○ 附属機関は原則として公開することとされています。但し非公開情報を含む場合はこの限りではありません（京都市市民参加推進条例第7条第1項）。

○ 公開した会議については会議録を公開することとされています（同条例同条第3項）。

(3) 各資料の説明会議の公開について（西垣部会長）

○ 会議について非公開情報を含まないため、原則公開で行います。議事録は後日公表することとします。議事録は事務局が作成した後、委員の皆様にご確認いただきます。

3 議題（空き家実態調査結果の報告及び抜本的空き家対策（素案）について）

西垣部会長	空き家の実態調査における所有者アンケートについて集計していただきましたが、ご意見、ご質問等がありましたらお願いします。
井上委員	所有者が複数の場合があると思いますが、ある一人がアンケートに活用したいと書いてもなかなかそうならない場合もあると思います。複数の所有者がいてもお一人の意見だけを聞いていますか。
事務局	ほかの方の意向も含めてお答えになっているかはどうなっていますか。 複数人相続の方がいる場合、全員ではなく、共有持ち分の多い方を複数人選んでいます。そのなかで登記名義人を全員ご存じかどうかのアンケートもしており、ほとんどの方が他の登記名義人を知っているという結果でした。 なお、今後、売買、貸し借りする場合に、共有者の同意が得られるとお答えになった方が8割くらいいらっしゃいました。
井上委員	意外な結果だと思いました。
西垣部会長	今回のアンケートでよくわかりましたが、やはり相続によって手に入れて、所有者の方は比較的高齢者が多いということですね。それにも関わらず、将来住みたいという理由があるというのはどういうことなんだろうと思いました。 相続によって手に入れたということは、所有者は京都市内や近郊ではなく、遠方の方が多いという理解でよいでしょうか。
事務局	手元に資料がありませんが、市内の方も他府県の方もおられました。
古田委員	登記による確認ということですが、相続が発生しても、相続登記ができていない物件がたくさんあり、そういう物件で空き家の有効利用ができないケースが多いです。そういう場合、固定資産税の課税情報をもとに所有者調査はされていないのでしょうか。

事務局	本来でしたら課税情報で把握した所有者にもアンケートをお送りする予定でしたが、法務局への登記申請が多数あり、法務局からの回答がなかなか出てこなかったこともあり、時間的に今回は課税情報の照会までできませんでした。来年は課税情報の方も照会して進めていきたいと思います。
古田委員	相続登記ができていない物件は不動産事業者ではどうしようもできない、相続人もどうしたらよいかわからないことが多いので、このような物件こそ、できるだけ京都市の取組をわかってもらう必要がある。
事務局	固定資産税の納税通知を4月に送付するが、この3年、空き家対策のチラシを同封し、啓発の意味を含めてお知らせしています。
岡嶋委員	実際に私のお客様のところにアンケートがきましたので、一緒に回答したものがああります。70歳代以上の方が記載するのは結構大変だな、という印象を受けました。集中力がなくなって、適当なところもあるかもしれないと思いました。それでも回答率が36%というのはすごいですね。お客様は「貸したい」けど「お金はかけたくない」と回答していましたが、皆様きちんと書かれたものが返送されたのですよね。
事務局	京都市が毎年実施している市政アンケートの回答率は4割くらいになっていますので、今回のアンケートも同じような結果となったと考えています。
西垣部会長	アンケート結果から空き家は比較的市場性が高いので、活用を期待できますが、一旦空き家になると5年、10年空き家の状態になってしまうということですね。
田中委員	空き家の不良度を見る際の指標としては、やはり水道閉栓が最も重要なメルクマールとして考えたらよいのでしょうか、それ以外の要素との組み合わせはどうなっていますか。 資料では、閉栓期間にかかわらず50%以上に何らかの管理不全がある、あるいは閉栓期間10年以上のものはランクC・Dが20%を超えているとあります。水道が10年以上閉栓されていれば、家はボロボロだと思いますが、ここではそれほどひどい状態になっていない、という意味なのでしょう。
事務局	今回の不良度判定では水道閉栓が問題となっているのではなく、ライフラインが使われていなければ、空き家になっている可能性が高いと考えられるため、空き家候補として抽出し、そこで現地を見に行つて外観を確認する、ということで使っています。不良度判定は屋根や外壁をみて確認して、点数化してランク付けをしています。 10年以上閉栓されても不良度が悪くないのは、物置などで利用していて維持管理していることもあり、閉栓期間と不良度が想定していた結果ではありませんでした。 閉栓は電気とガスも現地で確認しましたが、やはりライフラインとしての必要性から、水道が最後まで使用されて閉栓されると考えられます。
井上委員	不良状況を現在外観からのみ判断していますので、田中委員のご指摘のとおり、

	10 年以上閉栓していれば、建物内部はボロボロだと思います。外壁など外観は大丈夫でも、内部は腐っていることが多いと思います。
西垣部会長	実態調査の分析について、また、これまでの議論をまとめていただいた抜本的な空き家対策案の構成について説明いただきました。抜本的な空き家対策案の構成についてご議論いただいた上で、文章化し、この部会のまとめにしたいと思います。 抜本的な空き家対策案の構成ですが、1 番目は「経過」で、これまで京都市で取り組んできた空き家対策の経過や現状の課題について書いていただきました。2 番目は部会での意見で、「(1) 空き家の更なる活用方策」、それから「(2) 放置空き家を発生させない、継続させない方策」について分けてご意見を取りまとめていただきました。3 番目は対策案として、空き家の更なる活用方策と放置空き家を発生させない対策について、考え方をまとめています。4 番目はまとめ、ということです。 どこからでもご議論いただければと思います。実態調査の分析についてのご質問でも結構です。分析を踏まえてこの空き家対策案の構成について議論を進めていただいてもよいです。
山下委員	空き家対策とは利活用をすればよいのか、それとも管理不全の空き家を取り壊せばよいのか、流通に携わっているものとしては迷うところです。例えば管理不全な状態を直せばよいのかということです。不良度 B, C, D を A の方に進めればよいのか、ということです。取り壊せばよい、ということなら、取り壊すと固定資産税の軽減措置がなくなります。税との関係で取り壊さない方がいいという所有者がいる一方で、空き家の件数を減らす効果もあります。それはどのように考えればよいのでしょうか。
事務局	京都市としては、空き家を単なる厄介なものではなく、一つの資産と捉えて、できる限り使えるものは使っていく、というのがスタンスです。どうしても難しい物は最終的に取り壊すこともありますが、できる限り使えるものは使う方向で考えたいと思います。今回の抜本的対策案の根本は利活用を進めるために、いろいろな方策を講じることと考えています。
山下委員	不良度ランク、例えば C・D のものを A に近い状態に戻すのが空き家対策の指針と理解してよいのでしょうか。 そこで、利活用に際し、町家、空き家など木造で悩ましい問題があります。それは融資がつかない、ということです。一番銀行にネックの問題は耐震基準の観点です。耐震基準を満たしていないものは、遵法性もありますが、コンプライアンス関係で融資を付けたくない、と銀行が感じているようです。 事業者としても融資がつかなければ利活用できないので、それではどこで基準を作るのかということになります。一般的には限界耐力計算という指針で行います、これは高コストで 1 件 100～200 万円かかってしまいます。何か最低限、ガイドラインとして行政から「このような改修を行えば、一般的に建築基準法

事務局	の耐震等級に回復する」といったお墨付きを与えてもらえれば、流通に乗りやすいのではないかと思います。そのような方向性はいかがでしょうか。 耐震性の話は重要なご指摘と考えています。 前からご意見をいただいておりますが、京都では町家でも大きな課題となっております。カルテみたいなものを作成して銀行から融資といったこともありますが、京町家以外でどのように担保していくのか、宿題としてこれからも検討していかなければならないと認識しています。 それから、ランクCのものをAに近づける、というお話につきましては、それも大事ですが、その前にCに行かせないという予防・啓発が必要ではないかと思ひます。そこまで行く前に空き家を活用してもらいたい、住んでもらいたい、といった取組や仕組みも考えていかなければならないと思ひます。
岡嶋委員	空き家を活用しようと思ったとき、助成金の手続きが非常に大変です。町家の改修工事の助成を受け、耐震診断の助成を受けてと、慣れてくれば手続きできますが、初めての方が空き家を改修しようと思ったとき、誰かが導く、あるいはパッケージにするなどの工夫が必要だと思います。耐震診断を行って、改修費用を見積もって、などそれぞれ1つの手続きに1カ月くらいかかるので、人も足りないですし、マニュアルみたいなものも大変なので、パッケージ的なものにしなければ、所有者の方がくじけてしまう可能性があります。何らかの対策を行うのであれば、融資も含めて、工事、その次の貸す事などを空き家活用のパターンを作ってパッケージ化した方がよいのではないのでしょうか。 もちろん啓蒙は必要ですが、その後簡易にできる仕組みがないと実効性が伴わないのではないのでしょうか。
事務局	「抜本的な」というからにはこれまで通りではいけないと認識しています。やはり使いやすい制度を考えていかなければならないですし、活用、流通の制度については皆さんのご意見も踏まえ改善していきたいと思ひています。
櫻井委員	いろいろなレイヤーの問題をそれぞれ議論しなければならないと思ひます。啓蒙やプロセスの簡易化も必要だと思います。 私は各地で創業支援を行っていますが、一番重要なのは、発注者がどこにいるか、どこで困っている課題を持っている企業があるかを受注する各団体で共有できるか、ということです。これだけの調査を可視化して、例えばマッピングして写真でみれる、など、共有活用のための調査がなされているか、はポイントだと思います。もし、可視化されていれば、何割かは「貸したい」と考えているので、そうした方に事業者がアクションをとれる、活用に向けて共有化していくような状態というのはどうでしょうか。 アンケートでは、施策を全然知らないと回答した方が多かったように思ひます。例えば、市の施策で活用したものにステッカーを貼るといった方法も考えられます。バルセロナで社会貢献した場合にロゴマークを店頭に貼ったりしています。社会貢献、まちづくり貢献を行った証としてファサードに貼れば、世間体

事務局	もよいし、制度を知っていただけたと思います。制度が活用されて、それがまわって、また次の相談がくるようなところまでの仕組み作りを活用のラインでした方がよいと思います。啓蒙、罰則的なものは違う話だと思うので分けながらいくつか議論できればよいと思います。 情報の可視化に関しては個人情報の観点から難しいところもあります。今回の目的が空き家対策の分析に必要ということでした。そのため、その情報をそのまま公開するのは難しいということです。但し、重点取組地区を設定し、駅周辺でポテンシャルが高い地区を選定し、3年間取り組んでいます。アンケートに加えて活用意向があれば、連絡先を教えていただいて、空き家相談員などを紹介するなどマッチングを図りました。今回の調査も活用したい方とのマッチング等ができればと思います。また、数年前にモデルプロジェクトという形で、空き家の活用の提案を9件採択しました。この9件については、空き家改修のモデル事例としてパンフレットを作成したり、見学会を行って情報を発信しています。ただ、一般の改修分は情報発信ができていないと思います。空き家対策についての情報発信が必要だと認識しておりまして、どのような形で広く認知していただくかを検討していきたいと思います。
井上委員	そもそも空き家問題とは何かということが気になっています。文章を読むと、空き家率にこだわっているのではないのでしょうか。例えば、平成30年に空き家調査を行ったら、空き家率が下がりました。そのことが資料5-1に記載されていないですし、資料2-1では今回空き家率は下がったけれど、長い目でみたら増えるだろう、とあるので、それなら調査の必要がなかったということになります。空き家率が下がったことについて直視が必要です。空き家問題は空き家率が上がったときだけではなく、下がっても問題があります。現在の問題は空き家率が下がっても、市内に若い人が住むことができないということです。想定していた結果と違っても、「まとめ」の中に空き家率は減少している、しかし若い人が住めない、そこに対して何らかの対策が必要である、ということに記載することが必要だと思います。
岡嶋委員	エリア分けでみると、中心部の空き家率が下がっていますが、若い人が住めなくなっています。それはなぜかという土地の値段が上がって、住まいと違う転用がなされたということだと思います。根本的に京都の中心部はこれから若い人が住めるようなところにしていくのかどうか、ということだと思います。周辺部は住宅になっていくべきところで、空き家率が下がって、若い人が住むまちです。まちづくりの問題になっているように思うので、一律に空き家率を論じるのではなく、地域毎の空き家対策が重要だと思います。調査の結果、ここは下がったけれど、下がった結果どうなったか、も記載する必要があるのではないのでしょうか。
山下委員	私が持っている危険家屋に近い空き家を改修しようと思いましたが、隣の人が改修しないで欲しい、と言ってきました。その物件は10数年放置してあったも

	のをどうしたらよいかわからない方から譲り受けたものです。改修によって喜んでいただけたと思っていたのに、路地奥に住んでいる方は環境を変えることに對する不安を抱いてることがわかりました。空き家問題において根が深いと感じました。隣人の気持ちはわかりますが、瓦が隣に倒れたら責任取らなければならないし、危険家屋になったら固定資産税が増えるという説明を行うことで、隣人にはご理解いただきましたが、センセーショナル的なことをしないと、住民の環境を変えるという気持ちは起きないと思います。一番いいのは税金ではないでしょうか。やはり飴ではなく鞭ではないと難しかったです。
井上委員	今の案件は民泊やお店ではなく、住宅でも環境が変わるのがいやなのですか。
山下委員	住宅で住める状態に戻すといっても、このままがいいのだとおっしゃるのです。知らない人が住んで、歩き回ることもいやなんです。
古田委員	環境が変わることを抵抗される方は多いですね。 私も根本的なものは税金だと思いますが、私が仕事でつまづくのはやはり相続登記のできていない物件をどうにもできないというのが何回もありました。法律を変えるのは難しいですが、京都市でそのような相続登記のできていない場合の相談窓口などを作れないでしょうか。これからもっと増えていくと思います。何もできないので放置されます。売りたい、貸したいのに登記ができていない、複数の意見がまとまらない、ということがたくさんあります。窓口がきっかけで少しずつ解消できないかと思います。
事務局	井上委員、岡嶋委員からご指摘いただきました点については、京都市で検討している持続可能プランでも言われているところであり、今回の抜本対策に取り組もうと考えた大きな要素であり、重要なご意見だと考えております。 古田委員のお話につきましては、現在法務省でも相続登記の義務化の検討もしているように聞いております。ただ、実現はまだまだ先の話なので、相続登記ができていない案件について、こういった支援ができるか、検討していきたいと思います。 司法書士、行政書士、家屋調査士等にもご協力いただいて取り組んでいければと考えています。
西垣部会長	ここで、一旦議論をまとめさせていただきたいと思います。 まず、第1番目に、対策案の基本的スタンス、基本的に狙う所は何か、というのをわかりやすくしてはどうか、と思います。空き家を活用するということ、空き家を活用するにしても管理不全のランクA、Bまでは何らかの形ですぐに改修すれば活用できますが、C、Dで倒壊の危険性がみられるような状態になると撤去するのかどうかということですね。そうなれば跡地を活用するということでも空き家の活用だと思いますが、いずれにしてもそうやって市場にのせて、まちの資産として、まちの発展のために使っていくという認識でいくべきだと思います。そのように、いかにして市場にのせていくのか、利活用を進めるのかという観点で対策案を作っていくんだということだと思います。

	対策案に「空き家の更なる活用方策」,「放置空き家を発生させない,継続させない」という2つの考え方がありますが,「空き家の更なる活用方策」は京都市がこれまで取り組んできたことにプラスアルファして,今後どうするかということになるかと思います。例えば,活用方策の意見のなかで出てきていますが,地域コミュニティを中心としたような,様々な活用の主体の共同によるような取組があります。それから,市場に近いような,例えば,様々な活用のプレイヤーを取りまとめていくプラットフォーム(ここではアライアンスと表現していますが),つまり,市場のインセンティブに任せて活用できるような提案があります。素案では,枠組みとしての提案はありますが,具体策についてはそれほど記述していただいていないのですが,委員の多くの皆さんからは具体策の提案をたくさんいただいております。山下委員からは空き家を改修して活用する場合に耐震基準を示さないと市場での利活用が図りにくい,そうした場合には融資もつきにくいというお話がありました。融資を促進するような手段が必要ということは以前からお話がありました。このような具体策を書き込んでいくことが今後の議論に生かすために必要だと思います。 2番目に岡嶋委員から,様々な補助金があっても申請が難しい,従って,そのような申請のプロセスを明確化する,あるいは申請を手助けするようなコンサルティングのようなしくみが必要ではないかという考え方が示されました。 3番目にそのような利活用のプラットフォームを考えるのであれば,そこにどのような需要があるかということ,つまり,需要側の考え方と需要と供給とのマッチングの仕組みが必要というご提案が桜井委員からありました。環境や発展途上国支援についてラベリングというのがありますが,そうした手段も提案されました。 次に,若い子育て世代が市内に住めなくなっているということですが,こうした世代が市外に移転しているという指摘があります。この指摘に対しては,働く場がなくなっているということも含めて,住宅活用を新たな雇用の創出にも使うべきだと思います。若い子育て世代が住めるような活用も考えるべきだと思います。新たな雇用を発生できるような活用も考えるべきだと思います。それはエリアとの関係で,新たな需要の活用,子育て世代が住めるのか,といったことも考えていただきたいと思います。 それから,利活用によって近隣の環境が変わることに対する危惧について山下委員から話がありましたが,地域やNPOを中心にご理解をいただいていくことが必要ではないでしょうか。プラットフォームでも登記を進めて行くような支援窓口について古田委員から提案がありましたが,非常に重要なことだと思います。 桜井委員にご指摘いただいたように,課題は多層的で,様々な方面にわたるのでどう対応していくか,といった観点から具体案を書き込んでいただいたらと思います。
--	--

田中委員	さらにご意見がありましたらお願いします。 結果の分析について確認したいことがあります。資料５－２の７頁の記載ですが、管理が毎週、毎月、年に数回の実施によって有意な差があるといえるでしょうか。管理が毎週よりも月１回管理の方がＡランクが多くなっています。文章についても、月１回以上管理していれば管理不全ではないとなっていますが、日常的な管理が管理不全状態の防止に効果があると肯定しています。その次に、ほぼ毎週管理を行うのに約６割に管理不全があつて、所有者等による定期的な管理だけで管理不全を防ぐことは難しい、とあります。それではどうすればよいか、というのがみえにくいと思います。アンケートの問い方と答え方、サンプル数にもよりますが、表に引っ張られて説明が難しくなっているように思います。「こういう結果がみられたが、こうだった」とシンプルな方がよいかもしれません。
事務局	文章がわかりにくいところがありますので、修正致します。
西垣部会長	ここでわかることは、今後自分で使用したい人、「売りたい、貸したい」人は比較的日常的に手入れされていて、ランクもＡ、Ｂで留まっている、ということかと思います。さらに、遠方に住んでおられて今後自分で使用したい人は、別荘的にでも住んでいただいたら、もっと管理が徹底するのではないかと思います。
田中委員	資料５－１のまとめの③の固定資産税の住宅用地特例の厳格な適用についての記述は私は全く異論がないことだけは申し上げておきたいと思います。
西垣部会長	管理不全状況についての適用を徹底させることと、放置状態が長くなっている空き家について予防的に何か手が打てないかという観点だと思います。将来利用しようと思っても５年、１０年放置されている場合に、例えば何年放置したら特例を外す可能性があるといった予防策をとれないものかと思います。
事務局	管理不全状態について個々に見ていかなければならないので、来年度判定基準を検討しますが、それを市民にわかっていただいて、管理不全にならないようにしていただくことが必要だと思います。
西垣部会長	今後の課題としては、放置状態を継続させないような予防的な措置としても利用できたらと思います。 取組方策のところでは先ほどから出していただいた意見を反映させていただいて、空き家対策案の「空き家の更なる活用方策」のなかに多くの意見を盛り込んでいくということ、それから今後の活用方策のなかで書いていただいている各種団体・地域団体の連携について具体的に記載していただきたいと思います。各種団体の連携ではどんなことに取り組むかという形で書いていただく、あるいは地域との連携で取り組むべき事は何か、など具体的に記載していただければ議論の結果を残せると思います。
櫻井委員	連携ということで、他分野で参考になりそうなのは、まちづくりアドバイザー、創業アドバイザーだと思います。民間の人が週に何日間かだけ公共の仕事をす

事務局	るということです。その方々がいろいろな機関をコーディネートするために動いていますが、そうすると創業はうまくいくことが多く、まちづくりも活性化しています。近隣へのご説明も含めて、大学や諸関係機関、不動産など自由に横をつないで動く人が必要ではないでしょうか。ビジネスでは集客で知ってもらうことから始めて、それを実現するためのスペシャリストが必要で効果的だと思います。
西垣部会長	上京区のまちづくりアドバイザーと一緒に空き家対策ラボを行っています。ここでは事業者、不動産業者が入って、啓蒙活動を行ったりしています。 需要をにらんでの供給を考える、という観点からは、利活用のための連携組織のなかに大学を入れていただきたいと思います。例えば、寮として使ったり、留学生のインターナショナルハウスとして活用させていただけるような機会があればと思いますので、そうした観点もご検討いただきたいと思います。 本日は活発なご議論をありがとうございます。また、具体的に今後の議論につながるような意見をたくさんいただいたと思います。それをできるだけ、まとめのなかに活かして、今後の議論につながるようにしていただきたいと思います。今回のご意見をもとに、事務局で抜本的対策案を文章としてまとめていきたいと思っています。

(了)