

第4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6月21日（金）午前10時～正午

於 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム

【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：桜井肖典，田中治，田村篤史，西垣泰幸，古田彰男，山下善彦

欠席者：井上えり子，岡嶋緑，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 本間昌次朗

空き家対策係長 井口雅文

係員 澤野浩平

行財政局税務部資産税課 資産税課長 千歳正倫

課長補佐（土地係長事務取扱） 高山浩明

家屋係長 渡邊友季子

【当日の協議事項】

「持続可能な都市の構築に資する空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策案」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 「持続可能な都市の構築に資する空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策案」
- ◆ 資料3 空き家実態調査の概要
- ◆ 資料4 空き家実態調査の結果の分析について
- ◆ （参考） 平成30年住宅・土地統計調査

【公開・傍聴者】

事前告知のうえ，公開。傍聴者1名。（報道関係1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（抜本的な空き家対策案について）

西垣部会長	今回のとりまとめ案については、前回提案した原案に修正・追加したものです。部会としての議論は今回で一区切りとし、次回からは京都市空き家等対策協議会で行いたいと思います。本日の議論を踏まえ、修正があれば、皆様にご確認いただき、取りまとめたいと思います。
山下委員	まとめに入っている段階で多岐にわたることを言わせてもらうが、今後の参考にしてもらいたい。 まず、空き家に対する意識の改革については、路地奥にある20年間空き家だった危険家屋を譲り受け、改装しようとしたことがあったが、近隣の住民から触ってほしくない、この環境を維持してほしいという意見があった。私は利活用についてしっかりと説明したが、特に路地奥では空き家があることで安心できるという住民の意識が高いと感じた。京都市が、抜本的な空き家対策案に記載されている税制面での新税か住宅用地特例の解除どちらかの形で対応を進めることで意識改革に繋がることを期待している。 次に、空き家の活用に関して、現場では、空き家の中でも特に町家で建物を寄付したいとの申し出を受けることが多いが、京都市は寄付を受け取らないという話を聞く。寄付を受け付ける体制を作っていただきたい。また、例えば、業者であれば利益目的となり、住民から地上げと言われるので、市の誘導のもと、第三者機関として、空き家や町家を安く買い取るような機構を立ち上げ、安く買い取るなどの対応をお願いしたい。 3つ目に、建築基準法との関係では、空き家の利活用をしたくても、ほとんどが建ぺい率超過で既存不適格になっており、大規模な改装を行おうとしても、減築とかそのままではほとんど利用できないような利活用方法しかない。せっかく利活用したいと思えば資金を集めても、建築基準法の規定が利活用の流れの妨げとなっているため、より柔軟にしてもらいたい。

西垣部会長	最後に、特に路地とか細街路の空き家については、京都市が私たちと一緒に細街路対策をしてくれておりありがたいが、再建築可能な形で何かお願いしたい。京都市の政策として、専用住宅前提で活用してくれということが多いが、実際人口がこれだけ減っている中で、専用住宅だけではなかなかできない。京都市は便利な場所に空き家が多いため、店舗や事業用に転用できればいいと思う。事業用の併用住宅の形で、柔軟な方向性をもって対応していただきたい。 柔軟な建築基準の運用や、空き家の利活用に向けた寄付の受け付け体制の整備については、大事なことだと思います。今回の答申の中でどこまで盛り込めるかはこれから検討させていただくが、貴重なご指摘と認識しておりますので、後程事務局とも相談して対応させていただきたい。
古田委員	抜本的な空き家対策案の経過について、京都市の空き家は減少傾向と記載があるが、どのような情報をもって減少と記載されているか。
事務局	平成30年の住宅・土地統計調査では、都道府県単位での公表であり、京都府のデータではあるが、減少傾向にある。京都府下の住宅の約6割を占める京都市の現状が一定反映されているのではないかと思う。また、京都市が実施した空き家実態調査でも同様に減少していたため、京都市の空き家は概ね減少しているのではないかと考えている。
古田委員	街中では、ここ数年、観光産業、特に宿に空き家が転用されて減少していることが分かる。ただ、郊外については、そのようなことがあまりないと思われる。おそらく、京都市の宿は十分足りていることから、今後また空き家が増えてくるのではないか。
事務局	京都市で調査した分については、街中だけではなくて右京区等の地域でも減少が見られた。若干増加している地域もあったが、あくまで定点の調査だけであるため、全体的なことは分からないが、比較すると全体的に減少している。秋には行政区別の結果が出る予定。
田中委員	御指摘の内容は、本市としても関心の高いところである。秋に、本市の行政区別の結果が出れば、ある程度の傾向が掴める。そこで、どのような要素があったのかというところを、この間5年間くらいを照らし合わせて見ていきたい。この点については、来年度あたりの協議会で御議論いただければと思う。
事務局	地域連携について、地域主体の空き家対策の拡大を図るのはそのとおりである。これまでに100を超える学区で取組を実施と書かれているが、京都市全体では何学区あるのか。記載してあれば分かりやすい。
田中委員	京都市内で227学区ある。
事務局	少しずつ学区の協力の度合いが進んでいるというトーンが出れば、全学区の半分以上くらい進んでいるということが分かる。学区の協力を得る際の方法は、学区に依頼し、そこをきっかけにしてやっているということか。 自治連を中心に空き家調査や自主防災に取り組んでいただいているところもあるが、地域連携型促進事業を行う中で、取り組んでいただける団体には補助

	金やコーディネーターを派遣したりして、地域ぐるみで空き家対策に取り組んでいただいている。 取組は、自治連だけでは難しいところもある。空き家と高齢者の問題などもあり、密にやっていくため、民生関係についても広がりを持たせてやっていきたい。 5 ページの新税導入のところに「徹底強化」とあるが、「徹底強化し」や「徹底強化するとともに」にしたほうが文章として良いと思う。 実態調査の結果の分析に関連して、「鉄道駅からの距離」の関係については、そうだろうなと感じる。ただ、2 ページに「需要が強いと感じられる鉄道駅近くの空き家の割合が大きく」とあるが、3 ページには「駅からの距離にかかわらず～80%以上を占めており」としており、2 ページは駅からの距離に関わるような書きぶりをしているため、このあたりの関係について整合性を持てるように説明してもらえたらありがたい。
田中委員	
事務局	まず、鉄道駅からの距離について、管理不全に関係なく空き家がどれだけあるのかということで、鉄道駅が近くても空き家があることが分かった。郊外にいくほど空き家が多くなり、管理不全が酷い状況にあると考えていたが、管理不全という観点では駅付近にあまり関係ないが、空き家としては駅付近の活用ができるので、そういったところを活用していければと考えている。
西垣部会長	管理不全状態にある空き家については、駅付近かどうかに関わらず、むしろ離れている方が管理状態は良いということが分かった。色々な要因があると思うが、おそらく駅近の空き家は築年数が古いというようなことがあるのでは。逆に言えば、郊外の空き家については、一概には言えないが、今後問題になってくる可能性があると思われる。
山下委員	所有者不明土地に関しては、土地の登記簿の表題部が不明なものから先にやっていくため、5 年くらいかかると思っている。利害関係人については、裁判所が職権である程度探してくれた。地域にとって有効な活用ができるなら、弁護士費用等の助成金が出ると良いと思った。
事務局	法律が施行されたため、調査等できるようになった。本市が費用負担をすることはできないが、相談を受けることはできる。空き家の財産管理人については、本市が個別に債権を有していれば利害関係として選任の申し立てが可能であるが、地方自治体に申立権がそもそも付与されるよう、国に要望している。
西垣部会長	地域との連携について、地域での連携の成功事例を示し、他の地域に情報提供していくことが必要である。
古田委員	地域連携では、塔南学区で空き家調査をしたが、調査をただで終わってしまう懸念がある。自治連に継続して話を聞くなど、京都市も一緒に策を考える必要がある。
桜井委員	若い子育て世代が京都市外に転出しているとあるが、住居が足りないから転出している訳ではなく、エリアとして住みにくいからだと思う。生活するため

	に何が足りないのかを考えることが大事で、バルセロナでは、小学校と同じ数だけの市場を作ろうとしている。市場では、どんな業種が足りないのか調査し、足りないものを市場の中に取り入れている。空き家の活用の基本的な考え方でも、全てが芸術家の表現の場や起業する人のオフィス、地域おこしの場である必要はなく、住みやすさに繋がるような活用が大事だと思うので、そのような考え方が盛り込めれば良いと思った。 プラットフォームの構築については、地域に足りていないものや、住みやすさに繋がるものとマッチングする機能があると良いと思うので、抽象的な文言だけではなく、次に繋がるような書き方ができないかなと思った。 全体としては、所有権や使用権とか、先程山下委員から発言があったように、寄付の受け取り、建築基準法の話もあったが、やるかやらないかの2択ではなく、一旦、議論の溯上に乗せられるプラットフォームや機構のようなものが、エリアとしても全体としても、必要だと印象に残りました。
西垣部会長	空き家の活用の基本的な考えとして、ただ空き家を活用するのではなく、地域に若い子育て世代が入っていけるような都市やまちの機能が充実しているのか、また、まちの価値を高めるような活用に繋がられるかが問われているのだと思う。都市政策ではあるが、空き家の活用という視点で、地域との連携で何らかの調整に働く力が必要だと感じた。直接、行政が立ち入れない分野で空き家の活用ができるよう、民間の第三者機関などが入り、コーディネートしていくことが今後必要ではないか。
事務局	そのようなコーディネート力でいうと、山下委員が発言されたように、寄付を受け取って、その中で融資等を活用できるような資金力を持ち、活用した後は市場に流通させるような仕組みの整備が必要だと思う。 大切な御指摘をいただいた。空き家の活用の方向性については、「京都市持続可能な都市構築プラン」を策定しており、同プランの都市づくりと連携して、空き家対策を進めていきたいと思っている。住みやすさに繋がるような活用については、そこが分かるような書きぶりにするなどの修正が必要かと思う。
桜井委員	生活者の観点でよく言われるのがラストワンマイル問題で、最後の1.6キロが届かず、生活者や障害のある方、高齢者が孤立する。生活圏で考えると半径1.6キロ以内に何があるかが大事で、その生活圏と5つのエリアをどう連携するかということが大切であり、今の方向性だけでは子育て世代は集まらないと思いました。
田村委員	地域が「自分ごと」「みんなごと」として考えるということは、大事なキーワードではあるが、どう捉えさせるかが重要。例えば、右京区のとある町内では14戸住宅があるうち、12戸が70歳以上の高齢者で、そのうち半数が独居の高齢者である。10年15年後にこの方々が亡くなられた後に町内がどうなるのかを考えてみるなどの切り口も必要ではないかと感じた。 もう一つは、先程山下委員からもありましたが、自身の会社の事務所は築1

田村委員	00年くらいの町家をシェアオフィスとして借りているが、オーナーが高齢の方で、今は理解いただいているが、自分たちが持続的にこの場所で事業をしていけるかが不透明で、家屋に手を付けることができない状況となっている。 また、大型の町家などでは、検討する余地がないままに、いたずらに市場に流通されたり、周りの人は残してほしいと思っているのに取り壊されたりするのは勿体ない。活用流通の情報をキャッチアップして適切なところと繋がることができればと思った。
事務局	京都市では小中学校の統廃合が進んでおり、小中学校72校が今では18校になっているというデータがあった。先程、子育て世代の話があったが、京都府の過疎地移住促進の事業に携わる中で、統廃合は自治力の低下や、子育て世代が入ってこないことに直結するとの危機感を持っていた。京都市は広いため、全市的な危機感が芽生えにくいですが、統廃合が進むことで、通学が不便すぎるエリアには子育て世代がこないなどの問題がミクロレベルでは起きているのではないかと考えている。空き家の分布との相関では、駅の他に、学校からの距離との関係で捉えると、違う見え方をするのではないかと感じた。 あとは、エリア設定が広域だと感じるため、もう少し小さい単位でエリアを捉え、空き家が発生したらどうするかを考える仕組みを考えると、新しい人も入ってきやすいと思う。
西垣部会長	「自分ごと」「みんなごと」という形では、話にあったように相続の関係が出てくる。本市では、おしかけ講座を実施し、司法書士などの専門家と職員が、2つのコースを設けて地域の集まりにお邪魔して、空き家の相続に関して問題意識を持っていただくという取組を行っている。これをさらに様々な形に広げることがあると思うが、まずは小さいところから問題意識を持ってもらうことが大事である。地域でいかに問題意識をもってもらえるかの働き掛けにも力を入れていく。 まち再生・創造推進室においては、京町家についても所管しており、所有物であるためなかなか食い止めるのは難しいが、条例を制定して京町家を解体する場合には1年前に届出をしてもらい、市がなるべく早い段階でキャッチして事業者とのマッチングを図るという取組を行っている。そのためには、京町家に指定していくことが大事であるため、指定業務にスピード感を持って取り組んでいる。 学校との距離については、既に今回の調査は終わっているが、今後、そのような視点も入れて検証できればと考えております。
田村委員	空き家と学校との距離の関係は面白い。都市経済学では、都市機能からの距離という概念があり、学校、総合病院、日常の買い物ができる店、駅等との距離やそれらが選択可能であるかが選択や行動に影響を与える。今後の空き家の活用の際には検討を進めてみてはどうか。 他の市町村でも小学校の統廃合が近々の課題であり、将来予測として、保育

西垣部会長	園に通う子どもの数から何年後に小学校の学級が持たなくなるかを考える。統廃合で他都市に流出したら戻ってこないし、PTAがなくなり、自治機能の低下に繋がる。既に京都市内の学区でも、長距離の通学をしている学校があると聞いており、そのあたりで関わりが出てくると思われます。 今後の人口減少社会の中でいかに都市機能を持続させるかという観点が重要で、そういった場合の空き家の活用のイメージは、都市機能からの距離を考えた上で、どういった世帯向けに活用していくのかを調整することが必要だと感じた。施設の統廃合を矛盾なく進めるという難しい問題の調整力も必要である。 たくさんの議論をいただいた。御指摘いただいた点は、この抜本的な空き家対策案で至急対応できるもの、付け加えるものなどについて、事務局と相談のうえ取りまとめたいと思う。 山下委員に御指摘いただいた点について、特に税制は今後対応が必要という指摘だったと思う。寄付を受け取って活用に回していくような体制、桜井委員に御指摘いただいた学校や買い物を含めて活用するようなやり方、やはり流通市場における活用以上の政策的な調整力が必要であると皆様が感じていると思います。 例えば、アメリカでは、空き家活用ではないが、地域のコミュニティバランスを保つ役割を果たすNPOがあり、資金力を持ち、その資金を運用しながら、更に活用できる好循環を生み出している。また、ドイツでも空き家の活用やコミュニティバランスの維持、コンパクトシティ化を図るアライアンスというものがあり、アメリカと異なり、もう少し公的・行政的な権限を与えていると聞く。NPOやアライアンスを持った機能が日本では充実されていないとの指摘であり、対策案の中には一般論として記載されていると認識しているが、具体的な例示をするのであれば、こういったことも含むことになるかと思う。
事務局	山下委員の御指摘の中で、建築基準法の関係で、細街路や路地裏などの活用方策に言及があったが、意見の中に書かせていただくのがいいかと思っている。 具体的な御意見について、本市としてもどこまで具体的なものにするかという議論もあり、4ページの各種団体も例示的に、大きくここでは書かせていただいております、実際に個別の案件でやるときにはそういったことを検証してやっていければと思っている。
古田委員	以前、京都市で、京都に移住促進する補助を出すようなものはなかったか。人口が減少する中、京都市で言えば京都ブランドがあり、京都に住みたいという人も全国にいると思う。京都に人を呼ぶため、もっと全国的に発信しては。
事務局	移住支援は別に担当部署があり、京北などの北部山間部の移住支援などしてもらっている。改修助成の補助金でも移住する方にはお渡しさせていただいております、移住促進の事業の方でも、ホームページで全国的に発信は行っている。
田村委員	東京の出版社の経営者から京都にオフィスと住宅を構えたいとの相談があり、町家をブックカフェに改修した際に、補助金を利用して一緒にワークショップ

古田委員 西垣部会長	プで直したりしていたが、まだまだ知っていただく必要があるものだと思う。 周知にもっと力を入れ、人を呼ぶという観点からも努力していいかと思う。 今後、事務局と私で相談し、できるだけ皆様の意見を分かりやすい形で反映し、できあがったものを改めて皆様に御確認いただきたい。 部会において取りまとめた抜本的な空き家対策案については、今後、京都市空き家等対策協議会で報告させていただく形で進めさせていただきます。
---------------	--

(了)