

令和2年度 京都市空き家等対策協議会

審 議 日 時	令和2年8月28日（金）～9月10日（木）
審 議 方 法	新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、書面による審議
委 員 名 簿 (委員は五十音順)	<p>委 員 阿部 大輔（龍谷大学政策学部 教授）</p> <p>〃 池垣 真理子（京都府行政書士会 副会長）</p> <p>〃 石井 良之（今熊野学区自治連合会 会長）</p> <p>〃 井上 えり子（京都女子大学家政学部 教授）</p> <p>〃 岡嶋 緑（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部 レディース部会長）</p> <p>〃 門川 大作（京都市長）</p> <p>〃 阪本 樹芳（京都土地家屋調査士会 副会長）</p> <p>〃 豊谷 浩一（市民公募委員）</p> <p>〃 辻 伸子（一般社団法人京都府建築士事務所協会 理事）</p> <p>〃 辻本 尚子（公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 理事）</p> <p>〃 内藤 卓（京都司法書士会 相談役）</p> <p>〃 中川 真緒（市民公募委員）</p> <p>〃 南部 孝男（京都弁護士会）</p> <p>〃 西垣 泰幸（龍谷大学経済学部 教授）</p> <p>〃 古田 彰男（公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 常務理事）</p> <p>〃 松田 博（吉田空き家対策委員会 委員長）</p> <p>〃 山下 善彦（一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会 副理事長）</p> <p>〃 山領 正（一般社団法人京都府建築士会 常任副会長）</p> <p>〃 渡邊 博子（公益社団法人全日本不動産協会京都府本部 理事）</p> <p>〃 和田 泰行（小野郷移住促進委員会 委員長）</p>
案 件	<p>1 会長の選任</p> <p>2 議題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家対策の進捗状況（令和2年3月末時点）について
配 布 資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料1 委員名簿 ・ 資料2 空き家対策の進捗状況（令和2年3月末時点）の概要 ・ 資料3 空き家対策の進捗状況（令和2年3月末時点）について

1 会長の選任

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4条第2項の規定に基づき，委員の互選により，会長の選出を行った。

井上委員から，これまで空き家等対策協議会の会長を努めてこられた西垣委員を推薦する意見があり，委員全員からの同意を得たため，西垣委員を会長とする。

2 議題に対する意見，質問等

委員からの意見，質問等	市からの回答
地域主体の空き家対策について，既に取り組んでいる地域は移住促進や防災などの課題を解決するために取り組んでいることが多い。空き家が生じないように早めに取り組んでいくことが大事。	引き続き，地域主体の空き家対策の実例を紹介していくなど，空き家対策に取り組んでいただくメリットを伝えていき，取組学区を増やしていきたいと考えております。
空き家対策に取り組む学区が大幅に増加する等，地域主体の取組が促進されたことは非常に良いことだと思う。	地域主体の空き家対策の実例を紹介していくなど，空き家対策に取り組んでいただくメリットを伝えていき，取組学区を増やしていきたいと考えております。
管理不全空き家の対策について，危険な状態にある建物もあるので，スピード感をもって対応してもらいたい。	通報のあった管理不全空き家については，所有者を特定し，法及び条例に基づき助言・指導を行っております。 所有関係が複雑な案件では調査に時間を要することとなりますが，専門家の力も活用しながら迅速に進めてまいります。
地道な作業が続くと思うが，持続することにより何より市民の意識が変わることが重要だと思うので，このままの調子で頑張りたい。 当面は，コロナの影響が空き家対策にどのように影響を与えるかを注視していきたい。	空き家所有者への継続した啓発を行うことで，空き家に対する意識の醸成に取り組んでまいります。

委員からの意見, 質問等	市からの回答
<p>空き家相談窓口が各区役所でもされるようになって、相談の場が増えているのは進歩だと思う。</p>	<p>不動産（空き家等）の活用に関する相談窓口について、空き家相談員の皆様に御協力いただき、令和2年度から6会場を新規開設し、市内11会場に拡充したところですが、新型コロナウイルス感染症拡大予防の観点から開催を休止しています。</p> <p>代替措置として、ウィズコロナ社会に対応した新たな体制を構築するため、8月から12月にかけて市役所での対面相談とZoomを活用したオンライン相談での相談会を実施しております。</p> <p>区役所での相談会についても、令和3年1月から再開に向けて、（これに伴い市役所での対面相談は終了）、準備を進めてまいります。</p>
<p>相談会なども難しくなっている中、空き家活用のオンライン開催がされているようだが、WebセミナーやYou Tubeに上げるなども検討課題となってくるのではないか。</p>	<p>Zoomを活用したオンラインでの相談会を開催する等、新たな手法を用いた取組を実施しております。</p> <p>また、令和2年度空き家相談員登録更新研修は、従来の講演形式ではなく、オンライン等を利用したビデオ視聴による受講方法としております。今後も、取り得る手法について検討を進めてまいります。</p>
<p>改正土地基本法の第3条に適正な管理、第6条に所有者の責務という条文ができた。直接空き家に関係しないかもしれないが、不動産の管理という意味では同じことと思う。例えば、建物の敷地境界を確認し土地、建物の登記を一致させておく、今までと同じように再活用に向けた活動と、建物登記を常に現状と一致させて建物を維持管理していくことが重要な行動と考えている。活用には若い方の奇抜なアイデアも必要になるかもしれない。</p>	<p>空き家の市場流通を促すためには境界を確定することが重要です。</p> <p>また、相続登記がなされていないことが、放置空き家が生じる原因の一つであり、登記上の所有者と実際の所有者が一致し、適切に管理されることが重要と考えます。現在、国において所有者不明土地問題に関連し、登記の義務化について協議されているところであり、本市としても国の動向を注視してまいります。</p>

委員からの意見，質問等	市からの回答
<p>空き家対策取組学区が飛躍的に増え、「おしかけ講座」開催回数や参加人数も平成30年度から倍程となっており，市民の意識啓発はある程度成果が上がっていると思う。行政のマンパワーによる「管理不全空き家等に対する指導等」の解決率が53.4%と半数を上回ったのも，市民意識の高まりと平成26年度から取組んできたスキルアップの相乗効果として評価できると思う。</p> <p>ただ，インバウンド需要の激減により新たな空き家増加の懸念と令和5年度推計68,700戸→55,000戸に抑制とする指標を達成するためには，令和2~5年度にかけて4,000戸/年以上抑制しなければならず，その目標は未だ遠い状況である。</p> <p>「新たな住まい創出支援事業」との連携による若年層ファミリーの転入促進や，ゲストハウスの間取りを生かした新たな事業モデル（会社の保養・研修施設，事務所兼用住宅，テレワークスペース等）とのマッチングが早急に必要ではないだろうか。</p>	<p>平成30年住宅・土地統計調査において，京都市の空き家率は12.9%，空き家数は106,000戸という結果が出ており，平成25年住宅・土地統計調査の結果（空き家率14.0%，空き家数114,300戸）から減少し，空き家の住宅としての活用が進んだことが大きな要因と考えられます。</p> <p>しかし，全国的に人口減少傾向にある中，本市においても少子高齢化の進展や人口・世帯数の減少が見込まれることから，今後空き家は増加していくものと想定されます。</p> <p>空き家の増加を抑制するため，継続した取組を進めてまいります。</p>
<p>コロナ禍の中，今後の啓発活動が難しいと思われるが，工夫の上取組んでいただきたい。</p> <p>所有者不明の危険家屋のような困難事例には，財産管理人制度の活用が不可欠になると思うので，更なる取り組みを期待している。</p>	<p>継続した啓発を続けていくことが大事だと考えており，新しい生活様式による感染防止対策を講じながら取り組んでまいります。</p> <p>また，相続人が不存在で放置されているような管理不全空き家について，財産管理人制度の活用を含め，課題解消に向けた取組を検討してまいります。</p>
<p>京町家の改修方法や活用方法，継承・活用したい方とのマッチングという部分について，どのような目的，利用方法で継承・活用しているのか気になった。</p>	<p>京町家マッチング制度において，京町家の活用目的及び利用方法については，可能な限り住まいとすることを優先することとしています。限定はしておりません。</p> <p>これまでの成立実績は1件であり，茶道等の文化体験施設として活用される予定です。</p>

委員からの意見，質問等	市からの回答
<p>空き家で管理不全状態の建物についての税制アップ（固定資産税の特例廃止）の実現。</p>	<p>令和元年8月に本協議会で取りまとめていただいた「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策」を踏まえ，令和2年度から，水道閉栓情報を活用し，その閉栓後の期間が長期に渡る家屋から，空き家であるか否かの確認及び管理状況の調査に着手いたしました。引き続き，固定資産税の適正な課税に向けて取組を着実に進めてまいります。</p>