

令和3年度 京都市空き家等対策協議会

開催日時	令和3年9月10日（金）～9月24日（金）
開催場所	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
出席者 (委員は五十音順)	委員 阿部 大輔（龍谷大学政策学部 教授） 〃 池垣 真理子（京都府行政書士会 副会長） 〃 石井 良之（今熊野学区自治連合会 会長） 〃 井上 えり子（京都女子大学家政学部 教授） 〃 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） 〃 阪本 樹芳（京都土地家屋調査士会） 〃 豊谷 浩一（市民公募委員） 〃 辻 伸子（一般社団法人京都府建築士事務所協会 理事） 〃 辻本 尚子（公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 理事） 〃 内藤 卓（京都司法書士会 相談役） 〃 中川 真緒（市民公募委員） 〃 南部 孝男（京都弁護士会） 〃 西垣 泰幸（龍谷大学経済学部 教授） 〃 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） 〃 松田 博（吉田空き家対策委員会 委員長） 〃 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） 〃 山領 正（一般社団法人京都府建築士会 常任副会長） 〃 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） 〃 和田 泰行（小野郷移住促進委員会 委員長）
案件	議題 ・ 空き家対策の進捗状況（令和3年3月末時点）について
配布資料	・ 資料1 委員名簿 ・ 資料2 空き家対策の進捗状況（令和3年3月末時点）について

意見、質問等	回答
<p>地域連携型空き家対策促進事業について、南区・伏見区・西京区での取り組みが遅れていると感じる。3区には共通する部分もあるように感じるが、なぜなのかを分析しテコ入れする必要があると思う。</p>	<p>地域連携型空き家対策促進事業については、区役所・支所を通じて本取組への勧誘を積極的に推進してきましたが、取組の主体となる学区が空き家対策にどの程度の課題意識を持っているか、また、取組を担う学区役員がどの程度確保できているかが申請に大きく影響していると感じます。令和4年度からは、新規学区の募集を一時休止しますが、空き家を住宅市場に更に流通されるように、学区とも連携し、取組を行います。</p>
<p>コロナ禍で区役所の空き家相談が中止になっていたが、おしかけ講座などはどうなっているか。空き家相談が一部オンラインになっているが、これからはオンラインやSNSの活用も考えていった方がよい。</p>	<p>令和3年度からは、空き家相談員による対面の相談会を全行政区で開催し、令和2年度からはオンラインの相談も開始し、これまでに計8回開催しています。また、おしかけ講座についても、申込者のニーズに応じて、オンライン開催しています。また、コロナ感染症拡大による相談会現状を補うため、令和2年度から講座と相談会を内容としたオンラインイベントを開催するなど、引き続き、実施方法を工夫しながら、新たな需要の発掘に繋げてまいります。</p>
<p>家屋は土地があってこそ建つもので、その意味で空き家問題と所有者不明土地問題とは同列で考えてもいいように思う。 土地基本法の3条には、良好な環境を図り周辺地域への悪影響を防止するための管理規定があり、そして第6条では土地所有者の責務についての条文が新設された。この第6条では、境界や権利関係の明確化のための措置を講じなさいと具体的に記載されている。不動産は、放置せずしっかり管理しなさいと改めているもので、このことは土地・建物の相続登記の義務化につながっており、放置不動産が減少すると期待できる。</p>	<p>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。本市としても、国や今般改正された民事法制の動向を注視してまいります。</p>
<p>空き家問題についての基本は活用対策であり、その利用者が長く利用し続けて頂けるようにしたいものである。 市内では、優先的に学生などのシェアハウスにするとか、また山間地域での田舎暮らしで果樹園や畑をセットにし魅力的にしている事を、全国的に広報するなど、もっとアピールしてはどうか。地元農協にも意見を求めて協力してもらえればよいと思う。</p>	<p>今後も効果的な空き家の活用事例の情報発信を行うとともに、民間事業者、大学、地域等との連携を更に強化し、それらの団体の提案やアイデアを活かした空き家の一層の活用・流通策を検討し、民間と一緒に取り組んでまいります。</p>
<p>「おしかけ講座」の令和2年度開催回数が大幅に減少したのは新型コロナの影響と思うが、それまでの参加人数は順調に増えており需要は高いと考えられる。リモート開催などで回数を増やす対策が必要ではないか。 「団塊世代」とその子世代で相続問題は2025年以降、急速に増えるので、活動を減速すべきではないと考える。</p>	<p>令和2年度から、申込者のニーズに応じて、オンライン開催も実施しています。また、令和2年度から、司法書士などの専門家と連携し、相続など空き家の予防化につながる講座と相談会を内容としたオンラインイベントを開催しています。今後も、幅広い世代に空き家化の予防につながる正しい知識をもっといただけるよう、発信方法や内容を工夫してまいります。</p>
<p>「相続登記の義務化」の制度化は、発生防止策として大きな効果が期待できるが、相続人が空き家管理力を有しているとは限らない。特に少子化世代が相続人となる時期に向けて、県外相続人が京都に戻ってきやすい仕組み作りなど、市民人口対策と併せて、更なる支援を検討必要と考える。</p>	<p>令和3年度に策定した「行財政改革計画」では、既存住宅の活用流通の割合を高め、子育て世代が暮らす受け皿とすることとしており、移住・定住対策を所管する部局とも連携して、取組を推進します。</p>
<p>移住促進の取組や、補助金、助成金を数多く設けており、空き家の解決に役立つのではないかと考えた。ただ、このように様々な制度があるにもかかわらず、知っている人は少ないのではないかと。ひとりでも多くの市民に知ってもらおう方がより空き家の解決につながるのではないかと考える。そのためにも情報発信の方法の一つとしてSNS(twitter,Instagramなど)を活用しても良いのではないかと。SNSを活用することでチラシやHPを普段見ない人でも目に止まってさらなる情報発信につながるのではないかと。</p>	<p>平成27年9月からFacebook、令和3年12月からツイッターページ「京都市あきやん情報局」を開設し、相談会やイベント、本市の空き家対策支援制度を中心にリアルタイムな情報発信を行っています。ただ、閲覧者数は多くないのが実情で、フォローワー人数や閲覧者を増やすための取組や、多様な世代へ届けるための発信媒体及び内容の工夫に引き続き取り組んでまいります。</p>