

環境建設常任委員会

視察レポート 「地域連携型空き家活用事業」 一京都市

平成 28 年 7 月 21 日（木）



京都市と新潟市の空き家対策の大きな違いは「空き家を先ず市場に出すこと」これを最優先課題としていること。空き家問題に対し、新潟に先駆けること 10 年、京都の空家対策はやはり「ここ」に行きついていた。結論から先に言うと、京都市は空き家を活かした「まちづくり」のために地域を援助し、更に空き家の所有者が「空き家を世に出す」ことを促す補助制度も併せて行っている。新潟も同じようなことをやっているのだが、その制度の実効性、補助のボリュームは比較にならない。一番違うところは、街づくりのために空き家を賃貸に抛出するならば、積極的に補助を行う点、改修費用の補助の要件が「非常に緩く」「メニューも幅広い」という点だ。「空き家を活かしたまちづくり」のためならば、「借借人」が「所有者の同意をもらった上で」この補助制度を利用することも可能である。新潟は、概ね個人の財産価値を公の補助金を利用して向上させること。これはすなわち「不平等」だから支援はできないというスタンスだ。（新潟も「公の施設として使う場合」又は「特定の要件に沿った改修」にはその改修費用に補助を出す。「地域の茶の間」として自治会が利用する場合はその改修に補助が出ている。）



国の方向性は「中古住宅を可視化すること」いわゆる住宅車検の整備、インスペクションを活用した市場の安全性の構築。それをもって「信用性を高め」例えば安心して利用できる「バンク」を作る。私も実はそれが「中古住宅の活性化」には「不可欠なもの」だと思っていた。京都も実は10年前に「そこ」から取り組んだのだそうだ。だが、そこから京都は「脱出」している 繰り返しになるが、京都はもう方向転換している。なぜなら、京都市の95%の空き家は中古住宅として「流通していない」から。100軒の空き家があるとしても、5軒しか動いていない。その5軒に力を入れるより、まず空き家を流動化させること。そこを「突く」施策を入れること。行きついたところはやはり「ここ」なのだ。色々な理由で空き家のほとんどが「まだ流通していない」「まだ活用されていない」状態だ。

これは新潟も同じである。先日、宅建協会のまちづくり流通委員会で空き家対策に取り組む3自治会の会長にヒアリングを行った。街場であろうと、団地であろうと、私が住むような田舎であろうと、空き家、空き家予備軍のうち、9割以上が「未だ流通していない」「ほっとかかれている」「荷物置き場になっている」これが現状であった。（ただし、空き家対策を地域で取り組んだことによって、所有者への啓発、動機づけには間違えなくなっているそうだ。そういう意味で、今、新潟でやっていることも実際には前に進んでいる）

不動産流通の特色である「偶有性」を排除（最初に手をあげたものが優先権を有すること）し、地域全体の「まちづくり」に空き家を利用する。その促進のためには、にある程度「不平等になろうが」行政が「支援する」。これが今の京都市のスタンスである。



確かに「京都」と「新潟」のブランド差は大きい。出口市場の多様性、ボリュームは敵うわけがない。「京都と新潟を一緒に考えては駄目だよ。街の魅力が違いすぎる」というのも当然の意見だと思う。（写真にあるとおり、京都では「外人観光客用の民泊」「学生のシェアハウス」「地域の拠点」など趣のある木造建物が美しく蘇っており、あたらしい街づくりの一員として輝きを放っていた。）

でもその差はブランドの問題だけではない。それを支援する体制も然り。「空き家を活用して」自分たちの街をどう守っていくのか。創っていくのか。自治会、地域だけでの取り組みはどうしても限界がある。また、所有者も「安心して相談できる」体制がないと、空き家を「任せる」ところまでは到達できない。

京都市は空き家相談員、活性化協議会などを早期に立ち上げ、官学民が連携をしながら、その地域とともに空き家所有者をも援助している。魅力あるまちを維持するために、先手先手を打っていた。簡単なことではないが、新潟にも空き家を活用した京都とは違う魅力ある地域が必ずや出現するはずである。



以上