

## 令和元年度京都市空き家等対策協議会開催結果概要について

### 【開催日時・場所】

令和元年8月1日（木）午後2時～午後4時

於 京都市役所 西庁舎 第3会議室

### 【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」を空き家等対策の推進に関する特別措置法第7条1項に規定する協議会として設置しました。
- ◆ 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5条第3項）。

### 【出席者】

《委員》（委員名簿順、敬称略）

出席者：池垣真理子委員，井上えり子委員，岡嶋緑委員，阪本樹芳委員，菅谷幸弘委員，  
住友正歳委員，辻伸子委員，辻本尚子委員，内藤卓委員，南部孝男委員，  
西垣泰幸委員，古田彰男委員，水越茜里委員，森島善則委員，山下善彦委員

欠席者：阿部大輔委員，新谷久利委員，山領正委員，渡邊博子委員，門川大作委員

《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

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

家屋係長 渡邊友季子

### 【当日の協議事項】

- ・ 空き家対策の進捗状況（平成31年3月末時点）について
- ・ 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

※ 当日，議題の順番を入れ替え

### 【使用資料の構成】

- ◆ 次第
- ◆ 資料1 空き家対策の進捗状況（平成31年3月末時点）について
- ◆ 資料2 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
- ◆ 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

### 【公開・傍聴者】

事前告知のうえ，公開。傍聴者なし。

## 【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）

- 京都市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）に部会を設置し、専門的な観点から計4回議論いただき、「空き家の更なる活用促進のための抜本的な空き家対策案」（以下「対策案」という。）として取りまとめたため、確認いただきたい。
- 京都市空き家等対策計画（以下「計画」という。）では、協議会において、計画の進捗状況、成果の確認・検証を行い、公表することとしている。本日の協議会では、平成31年3月末時点の空き家対策の進捗状況を報告させていただき、議論いただきたい。

#### (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

|      |                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 辻委員  | <b>1 「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</b><br>部会の中で、建築基準法の柔軟な運用について議論されているが、改正建築基準法が令和元年6月25日に全面施行され、かなり緩和の方向に動いている。                                                                                    |
| 西垣会長 | 具体的には、用途変更する場合の費用的な負担が軽減されるなど、空き家の活用がしやすい状況となっている。                                                                                                                                                    |
| 南部委員 | 活用が促進されるような、規定等の緩和が進んでいる。引き続き、このような取組が進めばと思う。                                                                                                                                                         |
| 住友委員 | 敷地の接道義務について、建築基準法の法律自体を改正することは難しいが、接道義務の問題については、建築審査会の同意を得て、市長が許可しなければ、建築できないことになっている。包括同意基準は非常に複雑だが、接道義務を本当に解除する必要がある場合には、包括同意基準の策定が必要であるため、更に検討していただければと思う。                                         |
|      | 山科区の山階学区においては、空き家を民泊へ転用した活用例があるが、問題は何も生じていない。家主が外国人で、利用者の大半が外国人だったことから、どうなることか心配していたが、約束もしっかり守っていただき、心配されたようなことは起きていない。<br><br>また、高齢者は、自宅などに手を付ける必要がないと考えることが多く、家を出た際には、空き家になる可能性が高いため、追跡調査していく必要がある。 |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 西垣会長<br>内藤委員 | <p>場所によるとは思うが、解体後、3台程止めることができる駐車場にすれば、固定資産税等を上回る収入が所有者に入るメリットがある。空き家を放置することは勿論ダメだが、常に目を付けて確認できればいいのでは。</p> <p>地域で取り組んでおられる貴重な意見であった。</p> <p>対策案にある固定資産税等の住宅用地特例（以下「住宅用地特例」という。）の解除について、賛成する。一定の刺激が加わらないと、所有者等はなかなか動かないと思う。統計上、京都市の空き家数は減少しているが、マンションやホテル等の開発が進んだ影響もあると思われる。簡易宿所等では、既に放出が始まっており、空き家が生まれつつある。現在の空き家の減少は一時的なものと考えられるため、今後の対策を検討していく必要がある。</p>          |
| 辻本委員         | <p>対策案は、よくまとめられており、言いたいことが書いてある。税金の話でいうと、相続により空き家になった不動産を相続人が売却した場合の3,000万円控除の要件が拡充され、被相続人が老人ホームに入所したような場合であっても、適用できることになった。空き家を市場に売却してもいいと思ってもらえるような、インセンティブを与える税制や軽減措置があればよいと思う。例えば、「兄弟3人中1人でも親が住んでいた家だから売りたいくない。」となると、なかなか手を出すことができなくなる。空き家をどのように使うのかは難しいと思うので、「家に住まなくなったら、固定資産税等が住宅用地でなくなる」等の運用をしてもいいと思う。そうすることで、「使わない空き家は活用した方がいいんだ」となれば、気持ちの面でのバックアップになる。</p> |
| 山下委員         | <p>部会で積極的に意見が出たのは、アメとムチの特にムチの部分。新税創設は少しハードルが高い気がするが、税の公平性の観点から考えると、住宅用地特例の解除は重点的に進めてほしい。</p> <p>一方で、住宅用地特例解除対象となる空き家の定義が明確でないと運用することができないため、具体的な案を市で考えていただき、明確に示してほしい。</p>                                                                                                                                                                                          |
| 事務局          | <p>住宅用地特例の解除については、市で税部局と連携して検討し、特例解除に向けて進めていきたい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 山下委員         | <p>空き家の所有者は「将来使うから」と必ず逃げると思う。原則と例外をうまく使い分けてほしい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 南部委員         | <p>本来的には、住宅用地の定義の問題。「今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合」は住宅用地に該当しないことは間違いない。固定資産税等は、賦課期日により客観的に判断することになると思うが、全国的な影響も大きい取組であるため、専門家とよく相談し、積極的に進めていただきたい。税の公平性に適う取組であり、対策案を後押しする意見である。</p>                                                                                                                                                                                  |
| 西垣会長<br>事務局  | <p>対策案を推進するためには、税部局と空き家部局の連携は不可欠である。</p> <p>対策案は、空き家の活用を促進することを目的としている。空き家の更なる活用に向けた取組として、地域と連携し、地域主体の空き家対策の更なる地域の拡大や取り組みの充実を図りたい。また、空き家問題に関わる各種団体との</p>                                                                                                                                                                                                            |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>連携を更に強固なものとする、様々な活動の主体が共同で取り組めるプラットフォームを構築し、活用が困難な事案の問題解決などに取り組んでいきたい。</p> <p>既に管理不全状態にある空き家については、指導等の体制を更に強化し、代執行に向けて取り組み、空き家を放置してはいけないということを市民に発信していきたい。</p> <p>税部局との連携については、これまでから資産税課と意見交換してきている。空き家と税のノウハウを合わせて、限界にチャレンジしていきたい。</p>            |
| 井上委員 | <p>空き家の定義について、ルールが必要だと思う一方で、きちんと維持管理されている空き家をどう見るのか。放置しているものとそうではないものの整理が必要だと思う。</p>                                                                                                                                                                   |
| 事務局  | <p>総務省通知においても、空き家が適切に管理されているかどうか判断の基準になると記載されている。管理不全状態を踏まえて判断していくことになるが、まずは著しい管理不全状態にある空き家から着手することになるかと思う。</p> <p>水道の閉栓状況や消防の空き家調査の結果については、広く空き家を絞り込む材料とご理解いただきたい。その中から、管理不全状態を確認し、住居として使用する意思があるのか等を判断していくことになるかと思う。具体的などころについては、庁内で点検しながら進めていく。</p> |
| 森島委員 | <p>私の事務所は空き家を改修して使っている。工務店等であれば、空き家に関する助成金の情報を知っていると思うが、一般市民にまで情報がおりていないと思われる。もっと広く周知していけば若者にも利用してもらえるのでは。未登記物件の助成制度についても、検討を進めてもらえればいいと思う。</p>                                                                                                        |
| 池垣委員 | <p>空き家を発生させないための税制優遇の解除や新税の創設などについて議論されているが、空き家対策が社会問題となり、空家特措法が策定された目的に立ち返る必要があるのではないかと感じている。空き家の活用を促進することも大切だが、「地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る」ことが一番の目的だったはずである。適切に管理された空き家まで影響を受ける方向で固めることにならないようにしないといけない。</p>                               |
| 池垣委員 | <p>行政書士会として、国土交通省の空き家対策の担い手強化・連携モデル事業に手を挙げ、市と連携して取組を行った。地域住民からの通報に対して、初期対応で一緒に現地調査へ行き、所有者からヒアリングしたり、地域住民から困りごとを聞かせていただいたりもしたが、適切に管理された空き家についての不満は聞かない。管理不全状態にある空き家へのアプローチという視点であることが前提として必要だと感じた。</p>                                                  |
| 内藤委員 | <p>国土交通省でも、土地基本法の見直しの議論がある中で、土地所有者の責務を明示させようというような議論がある。法務省でも民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の見直しの議論の中で、相続登記の義務化等が言及されている。不動産登記については、これまで任意とされてきたが、不動産を所有す</p>                                                                                                     |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>山下委員</p>                        | <p>ることに伴う責務をしっかりと認識してもらう必要がある。</p> <p>住宅用地特例の解除について、対象を空き家だけにすると、管理が及んでいたらよいのか、という話になり縮小されるかもしれないので、全所有者の固定資産税を上げてよいと思う。</p> <p>昨今、不動産相続で法定相続人が全員相続放棄してしまうことも増えており、本来、国が国庫帰属で引き受けるものだが、管理コストがかかるため引き受けないことも多く見られるため、管理コストの支弁が難しいのであれば、資金調達するために固定資産税を全体として挙げてもいいと思う。</p> <p>空家特措法ができたとき、空き家であれば、住宅用地特例が全て解除されるのでは、と非常にセンセーショナルな動きがあったが、数年経ち、指導を重ねて勧告しないと特例が解除されないため、利活用の動きが悪くなった。適切に管理された空き家はレアなケースだと思う。</p> <p>もう一度、空家特措法が策定されたときに立ち返り、所有者であることの意識を持ってもらうには、固定資産税額等が上がるのが一番響くと思う。レアなケースは例外的に個別対応すればいいので、特定空家までいかなくても対応することを強く進めてもらいたい。</p> |
| <p>南部委員</p> <p>事務局</p>             | <p>空き家情報の発信について、空き家バンクはしないということによいか。空き家バンク以外の方法で情報の発信をするということによいか。</p> <p>空き家の改修助成制度等の情報発信は引き続き行っていく。空き家バンクは今のところ考えていない。空き家情報だけ掲載すると、地域の思いと合致しない使われ方をしたり、市場に流通しづらい活用が困難な空き家が多数登録されることが予想される。これまでの協議会等の議論の中で、困難案件は専門家の知恵を借りて検討していく方が、不動産流通に長けていない行政で処理するよりも、空き家の解決に繋がるのではないかという御意見があり、それを踏まえて取り組んできた。地域で取組を進める中で様々な案件が上がってくると思うが、プラットフォームの中で解決を図っていくことが現実的に一番よいと考えている。</p>                                                                                                                                                                   |
| <p>阪本委員</p> <p>南部委員</p> <p>事務局</p> | <p>令和元年度に略式代執行を予定していた東山区の空き家については、民間事業者に間に入っていただき、解決につながった良い例である。</p> <p>相続登記の義務化は個人的には賛成。５月に表題部所有者不明土地法が成立し、半年以内に施行すると聞いているため、秋頃にはいわゆる変則型登記が見つかり、所有者の所在が不明だった空き家の所有者についても、確知できるようになってくると思う。空き家を少しでも減らすことができるよう、所有者調査には今後も関わっていききたい。</p> <p>対策案と計画との関係性はどのようなになるか。</p> <p>計画の中の「既存住宅の流通の促進」の実施に当たっての御意見を取りまとめたという位置づけ。</p> <p>また、協議会の役割には、計画の策定・変更、進捗状況の報告、空き家対策</p>                                                                                                                                                                        |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 西垣会長 | <p>の実施に当たっての御意見をいただくこと等がある。部会については、空き家の更なる活用を促進するために設置し、専門的に御議論いただいた。</p> <p>ありがとうございました。ここまで出た意見を整理すると、助成金の情報周知、未登記の空き家の活用法、不動産登記の義務化の進め方などの御指摘があり、活用の関係では、対策案で提案している空き家活用のプラットフォームによる各種団体との連携や、地域の中で解決すべき課題などへの御指摘があった。</p> <p>今後、市の担当部署がこのような意見を空き家対策に反映し、問題解決につながるような活用の仕方を検討していただきたい。</p>                                                                                |
| 西垣会長 | <p>対策案については、今回の協議会で皆様に確認いただき、協議会の対策案とするのでございます。</p> <p>皆様、御意見はございませんでしょうか（意見なし）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局  | <p>空き家問題については、行政だけでは解決が難しい問題もあるため、地域課題をプラットフォームに引き上げ、専門家の皆様と議論を深めながら困難な問題について、解決していきたいと考えている。引き続き、御協力をお願いしたい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 古田委員 | <p><b>2 京都市空き家等対策計画の進捗状況について</b></p> <p>平成31年3月末時点の計画の進捗状況について、議論を進めたいと思う。</p> <p>京都市はゲストハウス、民泊、簡易宿所がこの数年で非常に増加した。これらが急激に増えすぎたため、既に営業を閉めたり、売りに出ているものもある。市内中心部では、ホテル用地バブルも崩壊している。京都市の空き家の減少は一時的なものであり、今後また増加していくと思うので注意してほしいと思う。</p> <p>各学区での実施した空き家調査について、その後の進展がほとんどない。空き家調査で成功した学区はあると思うが、その他の学区はなかなか機能していない。調査だけで終わるのは勿体ないため、市が地域に入り、早急に動かしていただきたい。そのためならいつでも手伝わせてもらう。</p> |
| 岡嶋委員 | <p>私は地域の空き家相談員をしており、空き家相談会にも出させていただいているが、空き家相談に来る方と管理不全状態にある空き家の所有者は必ずしもイコールでない。相談に来る方は何とか活用しようと前向きな人が多い。そうした方のもとに専門家派遣で伺うのだが、一定管理された空き家が多いため、補助金を受ける要件に該当しない。アンケート調査票の送付先や自治会が見に行く空き家は樹木の繁茂等の管理不全状態にある空き家が多いと思うので、こうした空き家の所有者に向けてアプローチし、本当の意味での空き家解決を図ってほしい。</p>                                                                                                             |
| 事務所  | <p>管理不全状態にある空き家の解決は行政だけでは困難。所有者の同意を得られたものは地域の空き家相談員につないだり、専門家派遣で改修や売却に向けて検討し、解決しているものもあるため、引き続き取組を進めていく。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 菅谷委員 | <p>六原学区の空き家対策について、先進的な取組ということで声掛けしても</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>らっていると思うが、住民はどんどん外に流出しており、空き家は根強く残っている。対策案の中で様々な空き家の活用があると思うが、人が住んで初めてまちは機能すると考えており、まちの機能を維持・継続させていくことが今後重要になると思う。京都市には学区という自治単位があるが、これを維持できなくなる一步手前まできていると言っても過言ではないかと思う。こうした危機意識は地域の中では持っている。</p> <p>不動産価値が上がりすぎて、子育て世帯が市外に流出している。根強く残る空き家の活用を、住居に限定し、子育て世帯の方等に利用してもらえる助成制度ができないかと思っている。ビジネスにすると一番利益が出ないことであるため、行政で検討してほしい。その土地に住んでもらえるような活用に軸足を持てれば、子育て世帯も流入し、人口が増加すると思う。</p> |
| 事務局  | <p>空き家を住宅として活用することが重要とこれまでも部会等で御意見頂いており、まずは住宅としての活用方法が大事としたうえで、住宅以外の活用についても掘り起こしが必要であることを対策案に記載している。</p> <p>地域連携型空き家対策促進事業に取り組んでいる地域は、改修助成において、特定目的以外でも利用することができるようにしているため、これらを活用いただき、更に子育て世帯等が住みやすくなる仕組みを作っていければと考えている。</p>                                                                                                                                                        |
| 南部委員 | <p>様々な取組を実施したことが記載されているが、実施したことに対する成果はないか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 事務局  | <p>成果の発信がなかなかできておらず申し訳ない。改修助成等については、交付実績という形で記載しており、改修事例等についても記載している。</p> <p>目に見える形で訴えることは非常に重要である。平成31年4月から住宅政策監が着任しており、成果について強く指摘されており、成果の見える化について、皆様からお知恵を借りながら力を入れて取り組んでまいりたい。</p>                                                                                                                                                                                              |
| 住友委員 | <p>山科区でも一丸となって空き家対策を実施している。自分たちの口から所有者に対して何とかしてくれと要望はしているが、地域の人間では指導まではできない。しっかりと状況を追っていくため、調査は行っている。</p> <p>また、戸建ての家であれば改築されたり、更地になっているものも多く見ますが、棟続きの長屋については多く残っており、空き家数が減少にはいかないように感じている。山科区においても少子高齢化は進んでおり、地域差が出てくると思うので、部分的な観点からでも取り組んでほしい。</p>                                                                                                                                |
| 古田委員 | <p>街中で住宅に住もうと思っても、まだまだ手が出せない。空き家の活用については、住宅としての使用が一番良いと思う。住宅として活用する場合に、何か特典を与えることができないか。</p> <p>連棟長屋を購入する場合に、切り離し承諾書の同意を条件にしないと、隣人の承諾がないと売却できない物件になってしまう。連棟の一件をつぶすとなると構造的な問題があるかもしれないが、指導まではいかなくても何か考えられ</p>                                                                                                                                                                        |

|      |                                                                                                                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 水越委員 | <p>ないか。</p> <p>おしかけ講座について、現在の取組では地域の集まりに派遣しているが、空き家問題を身近に感じていない学生などにも働き掛ける機会があればいいと思った。小・中学生など、将来家を持つような人も受講できればよいのでは。何が問題なのか分かっていないような人にも伝えるべきである。</p>          |
| 西垣会長 | <p>家の管理に関して、将来、家を持つ若者が教育を受ける機会はほとんどないため、若い時期から情報提供できるようになったり、働き掛けることは今後重要になると思う。</p> <p>また、京都市でも、空き家を活用して、子育て世帯に入っていただくような政策に力を入れてほしいというような意見も強いのではないかと思います。</p> |
| 西垣会長 | <p>部会で議論した対策案及び計画の進捗について事務局から説明いただき、対策案の実施段階での貴重な意見を委員の皆様から沢山出して頂けた。このような意見を今後も担当の部署に伝えて、空き家対策の促進に御活用いただけたらと思う。</p>                                              |
| 西垣会長 | <p>本日の議題としては以上でございます。今後の予定について、事務局から説明をお願いします。</p>                                                                                                               |
| 事務局  | <p>今後の予定について、本日の協議会の資料と協議の内容を、市のホームページに掲載するなど、取組状況を公表してまいります。</p> <p>計画に基づく施策の具体化、実施に当たり、皆様の引き続きの御協力をお願いいたします。</p>                                               |
| 事務局  | <p><b>３ 閉会</b></p> <p>以上をもちまして、令和元年度協議会を終了いたします。</p> <p>委員の皆様におかれましては、本市の空き家対策に対して、貴重な御意見・御指摘をいただき、誠にありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>       |

(了)