

令和４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４年１０月２８日（金）午前１０時～正午

於 ひと・まち交流館 京都 地下１階 京都市景観・まちづくりセンター
ワークショップルーム２

【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：石井良之委員、石本浩治委員、岡嶋緑委員、川村篤委員、木村綾乃委員、阪本樹芳委員、杉崎和久委員、高原新委員、田中和彦委員、玉村匡委員、辻伸子委員、西垣泰幸委員、西田教子委員、舟橋知生委員、渡邊博子委員

欠席者：小池志保子委員、西村胖委員、山中將嗣委員、門川大作委員

《事務局》

都市計画局住宅室 住宅室長 前田史浩

技術担当部長 上原智子

住宅政策課空き家対策担当課長 寺谷淳

課長補佐 井口雅文

担当係長 戸倉理恵

係員 渡邊春菜

【当日の協議事項】

- ・ 空き家対策の進捗状況（令和４年３月末時点）について

【使用資料の構成】

- ◆ 次第
- ◆ 資料１ 委員名簿
- ◆ 資料２ 空き家対策の進捗状況（令和４年３月末時点）について
- ◆ 京都市空き家等対策計画

【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 委員紹介、会長の選任

(1) 委員紹介

名簿順に委員から御挨拶をいただいた。

(2) 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、西垣委員に本協議会の会長に就任いただいた。

3 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、令和4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る。但し非公開情報を含む場合はこの限りではない（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る（同条例同条第3項）。

(3) 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、原則公開で行う。議事録は後日公表することとする。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く。

4 議題

事務局	「京都市空き家等対策計画」の令和4年3月末時点の進捗状況について、資料2にまとめておりますので、資料に沿って説明させていただきます。 (資料2説明)
西垣会長	それでは、対策計画における取組指標の達成に向けた今後の取組について、意見交換をしたいと思います。また、資料2について、事務局に追加の説明を求めるといったものでも結構である。委員の皆様へ、発言をお願いしたい。
辻委員	質問が3点ある。1点目は、資料4ページ「地域主体の空き家対策」の取組学区について、学区ごとに濃淡があると思うが、特に下京区・中京区・南区・西京区で学区数があまり伸びていない。原因はなにかあるのか。事務局で把握していたら伺いたい。 2点目は、9ページ目の移住サポートセンター「住むなら京都」の相談件数について、平成30年度以降減り続けているが、これはコロナウイルス感染症の影響か、それとも、何か別の原因があるのか。

事務局	3点目は、全体の進捗状況について、令和5年度までに1万戸超の空き家を活用流通させ、市場に流通していない空き家を55,000戸に抑える、としている指標に関して、昨年度の回答では、平成25年度時点から平成29年度時点では抑えられているとの話だったが、指標に対する現在の進捗状況はどうか。 1点目については、空き家率が一番低いのが西京区、高いのが東山区となっており、地域格差がある。行政が空き家対策に力を入れ始める前から問題意識を持って取り組んでいる学区は、どちらかというと地域活動が成熟している。我々が「こんな制度どうですか」と言っても「そんなことは既にやっている」とお叱りを受けたこともある。特に、市内中心部の田の字エリアはまちづくり協議会等が活発に活動されているところが多い。市内中心部の取組学区数に取りこぼしがあるのは、そういう理由だと認識している。一方で、山科区では全学区で取り組んでいる。御指摘のとおり、たしかに、地域の温度差があるのは事実である。まだ熱心でない学区には、引き続き、地域の活動への支援ができるように頑張ってもらいたい。 2点目については、コロナウイルス感染症の拡大で移住相談会等のイベントができなかったことが影響していると思われる。また、最近、本市の移住・定住対策の担当者から聞いた話では、移住という言葉について、国民的な認知が広がってきており、ライバルとなる移住・定住対策に力を入れる市町村も明らかに増えてきているとのことだった。 3点目については、住宅・土地統計調査は、5年に1回の調査で、次回は来年の令和5年である。そのため、現時点ではまだ感触レベルでしか申し上げられないが、平成25年度から平成30年度にかけていったんは空家率が改善したが、この5年間は予断を許さないと認識している。特に、人口減少は顕著な傾向となっており、空き家数・空き家率がどう推移するのかは、楽観してられないと感じている。
辻委員	昨年、実家が空き家となり、解体した。周囲にも空き家予備軍が増えてきており、高齢一人暮らしも多い。ある世代の方々が一斉に住み始め、それ以降、適宜の住み替えも進まずに、住民の高齢化とともに地域も衰退してきていると感じる。
西田委員	地域の取組の偏りという話に関連して、空き家対策計画が策定されて以降、自分も活動に参画していた下京区修徳学区が一番早い時期に取組を開始したと思う。修徳学区以外にも、熱心に取り組んでいる学区は多いと思う。市内中心部などの便利な地域では、空き家調査の結果からも、放置された空き家は少なく、市場で流通していた。市場で流通しない空き家は細街路の空き家に限られていた。市内の全学区で一律に空き家対策を進めるのではなく、地域の実情に応じて、空き家対策よりも細街路対策に力点を变えていくことも必要と思った。
事務局	おっしゃるとおりである。本市総体として、地域の実情に応じた、きめ細や

西垣会長	かな施策を検討してまいりたい。
事務局	転出数はかなり多いが、出生数は少ない。中心市街地だったら細街路、袋路の問題もあるし、市内西部や北部の活用も大事だと思う。
玉村委員	本市の細街路対策の補足として、市内中心部に若者・子育て層向けの住宅が不足している。路地のみに面する住宅の流通を促進しようとしている。また、管理不全空き家も路地に面しているケースが多い。路地のみに面する住宅は、再建築不可というイメージが染みついているが、建築指導部との連携で、その解釈の柔軟化や、建築業界とも連携し、若い世代にも周知・PRしていきたいと思っている。
事務局	空き家対策は多角的な取組をやっているなという印象だった。「移住」を他地域からの人口の流入とすると、競争は厳しく、そもそもの人口の総量が減っている中での取り合いみたいな状況になっている。その中で、どれだけ取り合いを頑張るのかという話と、他方で、不動産は地域に密着しているので、地域の住民にどう伝えていくのがとても大事だと思った。その意味で、マッチングというのが大事で、京町家はマッチング制度をやっているようだが、京町家以外の住宅はどうか。 また、高齢者が福祉施設に入所し、空き家となっていると相談を受けることもあり、そういった物件があるということを、どこにどう伝えたらよいのかわかりにくい。ニーズによって違い、同じ物件でも空き家を持っておきたい、手放したいの両方がある。手放したい不動産を、いかに地域への定住に役立てていくのか、伝え方も含めて問題意識を持つ必要がある。
事務局	事務的に制度を説明してしまったが、実務に携わられる方からの活きた意見・視点に立ったサポートが必要と改めて感じた。地域住民が地域の視点で取り組んでいるところが増えてきた。本協議会でも意見をいただきながら、ノウハウを活用して地域にあったサポートをしていかなければと思う。 「マッチング」という名前ではないが、空き家相談員制度や、現地に専門家を派遣する制度もあり、空き家を売りたい方が、専門家とつながるよう一定の役割は果たしてきたと思っている。
玉村委員	所有者側への支援はわかったが、京都に住みたいと思っている人側への住情報の発信や支援制度はあるのか。
事務局	空き家対策は所有者向けの取組であるが、人口流出の抑制などの今日的な問題に対しては、いわゆる住み手側へどう伝えていくかというのが最大の課題であり、空き家対策として何ができるのかを検討し始めている。
岡嶋委員	住宅の賃貸・管理の観点からは、例えば、長屋の一部が空き住戸で、一部は居住されている物件は、管理の立場としては困っている。維持・保全を行ってきた京町家と、京町家以外の空き家では違うと思うが、健全な住宅に建て替えるために、移り住むための経費の補助があれば、もう少し建て替えによる更新が進むのではと思っている。また、空き家の管理に要する経費の補助も検討い

事務局	ただけたら。 そういう視点で行政として支援していく段階かなと実感し始めている。空家特措法では、1 建築物の全てが空いていないと空き家とみなさないが、京都市条例では、長屋の一部空き住戸も空き家と定義している。管理不全空き家の指導をしている中でも、御指摘の事例は多々ある。移り住むことや管理への補助は施策としてあり得ることだと思っている。
中井委員	地域住民の立場の見方も必要かと思う。コロナウイルス感染症の拡大以前は、10～12月にかけて、学区内の空き家や民泊を地図にマッピングして視覚化し、同時に空き家所有者にハガキを送付し、働き掛けを行ってきた。空き家所有者は、市外在住や外国籍の方が所有していることや、更には把握できない事例もある。また、ハガキを送ってもほとんど返答がない。 中京区朱雀第三学区内には約3,000世帯あるが、町内会に加入している世帯が約2,000世帯、町内会からの情報が漏れる未加入世帯が1,000世帯。また、3人に1人が高齢者であり、独居老人も多い。かつての井戸端会議的なものもなくなり、住民同士の情報の収集や認識の共有が難しくなっているのが、地域の現状である。
事務局	地域にどんな支援をしていくか良い視点をいただいた。本市が指導している管理不全空き家と地域が把握している空き家で、重なる部分があれば、是非一緒に検討させてもらえればと思う。
石井委員	2点聞きたいことがある。1点目は、東山区六原学区ではインバウンドの増加に伴い民泊も増加したが、東山区今熊野学区では民泊の開設の条件を厳しくしており、今は2軒しかない。今後また、インバウンド需要が戻ってくるかもしれないが、市の民泊対策の方針を教えてほしい。 2点目は、非居住住宅利活用促進税や相続の話など、空き家相談員などからどんどんPRしてほしい。高齢者は新しい情報に気付きにくいし、相談相手が身内すぎると逆にそういう話がしづらいこともある。高齢者が不得意とするデジタル化の話も含めて、優しくかみ砕いて、PRしてもらえたら助かる。
事務局	宿泊施設については、本市として、ルールを整備してきた。地域ときちんと連携できる宿泊施設の事業者に入ってもらい、地域のルールはしっかり守ってもらうということとなる。また、民泊として整備し、インバウンドの需要の消失に伴い、営業していない状態の物件は、地域からも同様の声を聞き、数量が増加していると認識している。営業していなくても、ある程度の管理はしている物件は、空家特措法や京都市条例上の空き家には該当しないが、大きな問題が起きそうなところにはしっかりとケアをしていきたい。 2点目については、若い世代の層への訴求や、家族での会話のきっかけにもなればと考え、オンライン講座の開講等に努め始めている。また、企業のセミナーに出張することや、各行政区の市政懇談会での講座も始めている。まだ至らないところもあるが、我々も危機意識は持っている。

田中委員	空き家対策は、対象が広範となり、何をやっているのか見えづらく、効果も把握しづらくなる。マップやグランドデザインの共有が大事。予防、活用・流通、権利関係や、建物の状態、所有者の意向など、それぞれのフェーズに、それぞれ原因がある。対策を推進するには、マンパワーが必要となるがそれにも限界があるので、所有者自身が動けるような支援や、その状態のままでは損になる、そこを脱却するように動けば得をするというインセンティブがあればと良い。そういった成功事例を作って、一般化し、広報する。そうすると、おそらく市民は「うちも一緒やなあ」、「その手があったか」という流れになると思う。
渡邊委員	空き家の問題は、課題が課題なだけに「負」のイメージが付きまとう。弊社に相談に来た人は、「空き家で困っている」と最初は暗い顔をしているが、「こんなふうのリノベして、こんな人たちに借りてもらったらいかがですか」と提案する。イチから不労所得を得ようとするのが難しいが、大家さんになってもらい、自分の家を活用すればすぐに利回りの良い運用ができる。「この資産をどのように生かしていくか」というイメージを持ってもらい、「負のイメージ」から「これは大事な資産」、「チャンスなんだ」と思ってもらえるような工夫ができると良い。不動産業者が提案するよりも、地元の人が「ここを直して人に貸しますね」と言う方が、近隣住民の理解が得やすい。空き家を減らしていくには、国や行政に頼ることなく自助努力で解決していくのが望ましい。それには小さな大家をたくさんつくるのが大切と思っている。
西田委員	民泊は、本来だったら住み続けられる住宅であるのに、営業せず閉鎖されている状態のものも多い。短期の賃貸でも良いので、誰かに住んでもらい、まちに住民を呼び戻す施策を考えてほしい。市内中心部で、民泊が乱立している所では、コミュニティが断絶している。自主防災の観点でも困る。住宅として転用するということに、強く舵を切ってほしいと思っている。
事務局	2年ほど前、まち再生・創造推進室がコロナ禍で廃業した宿泊施設を住宅に転用する補助事業を実施した。その時の業界との対話や需要の実感としても、初期の投資額を考慮すると、住宅への転用の需要はその時に一定満たしたようだった。コロナウイルス感染症のフェーズも変わってきたので、また何らかの検討が必要なのかもしれない。
杉崎委員	京都市のまちづくり施策には、防災まちづくりや京町家保全の観点があって、やみくもに空き家対策をするのではなく、まちづくりの中でバランスを考えて、空き家対策として力を入れるべきターゲットをどこに設定するのか、これまで議論がなされてきたのだろうが、その点が気になった。また、空き家が利活用された先で、実は地域に負荷や悪い影響を与えることがある。そのあたりをしっかりと意識して議論しなくてはいけない。 空き家を流通させても、市内中心部は子育て世代が手に入る金額の住宅供給が難しいのではないかと感じている。それは根っこのところにある問題だ。

阪本委員	管理不全空き家が実際どんな状態なのか、たとえば代執行の案件は、勧告・命令の時点で委員が現地で視察できれば良いと思う。狭あい道路も、今後一段と対策を進めてもらえたら。
舟橋委員	空き家活用の成功例があまり見えないのが、活用が進まない原因ではないかと思う。また、改修に要した費用や何年で投資費用を回収できたのか等具体例が示せたら良い。 学生としては、京都市内は家賃が高いとずっと思っている。その一方で、周囲を見渡したら空き家がある。どうすれば、こういったミスマッチを解消し、住めるのだろうと考えることがある。例えば、空き家予備軍の時点で、住環境が劣る住宅であっても、所有者がいくらで住みますかと投げ掛けをしてくれたら、手を挙げる学生はいるのではと思う。
西垣会長	本日いただいた御意見を基に、京都市の方で施策を検討することとする。委員の皆様におかれましては、計画に基づく施策の実施についても、引き続き、御協力をお願いする。 本日の議題としては以上である。
事務局	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、取組状況を公表する。 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する。 以上をもって、令和4年度協議会を終了する。 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・御指摘を多数いただき、誠にありがとうございました。 以上

(了)