

令和５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５年１１月６日（月）午前１０時～午前１１時５０分

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１

【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、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、
中井義明委員、西垣泰幸委員、西田教子委員、西村胖委員、藤田幹人委員、
舟橋知生委員

欠席者：門川大作委員、小池志保子委員、山中將嗣委員、渡邊博子委員

＜事務局＞

都市計画局住宅室 技術担当部長 上原智子

住宅政策課空き家対策担当課長 田村郁夫

空き家対策係長 水谷俊之

担当係長 戸倉理恵

担当係長 西川武士

係員 渡邊春菜

係員 藤井裕美

【内容】

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
- (2) 空き家対策の取組状況（令和５年３月末時点）について

【配布資料】

◆次第

◆委員名簿

◆資料１－１ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要）

◆資料１－２ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う本市の対応

◆資料２－１ 空き家対策の取組状況（令和５年３月末時点）について

◆資料２－２ （広報資料）京都空家会議（KYOTO DIG HOME SUMMIT）を開催します！

◆資料２－３ 非居住住宅利活用促進税について

◆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。

【会議摘録】

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

事務局	(資料１－１、１－２に沿って説明)
玉村委員	管理不全空家等について、従来の市の制度を強化できるとお考えの部分 を具体的に説明いただきたい。
事務局	これまで指導していた特定空家等よりも傷みが軽度な管理不全空家等 対しても法に基づいて指導・勧告ができるようになる。勧告は、住宅用地特 例の解除につながるため、所有者に対応してもらえることを期待している。
辻委員	管理不全空家等と特定空家等の基準は定めているか。また、管理不全空家 等として指導、勧告を受けてから特定空家等になるのか。
事務局	特定空家等について基準を定め公開しており、管理不全空家等について も同様に基準を定める。管理不全の状況が特定空家等の基準に該当すれば、 管理不全空家等として勧告しなくても特定空家等になる。
石井委員	空き家の改修の助成金はあったが、解体についての助成は考えているか。
事務局	令和３年度までは改修補助金を設けていたが、行財政改革計画により休 止している。今後制度をどうしていくかは現在検討中である。
西垣会長	これまで市が管理不全の空き家に指定したり、具体的に住宅用地特例を 解除したりした例はあるか。
事務局	勧告は令和３年度に１１０件、令和４年度は１４９件実施している。勧告 を受けて改善された所有者の方も多く、この件数が住宅用地特例の解除件 数というわけではない。

(2) 空き家対策の取組状況（令和５年３月末時点）について

事務局	(資料２－１、２－２、２－３に沿って説明)
玉村委員	代執行の件数、費用、費用の回収状況を教えていただきたい。
事務局	平成２６年度以降６件実施している。費用は案件ごとに差があり、先月実 施した物件は約１５０万円、昨年実施した物件は約７００万円の費用がか かった。昨年実施した物件を除き、所有者がいないもの、登記そのものがな いもので自主解決が見込めないため代執行に踏み切った。回収状況につい ては、所有者がいる物件は、所有者に払ってもらうよう取り合っており、所 有者がいない物件については、資産管理課と連携し回収に努めている。代執 行後に所有者が見つかり全額回収した物件もある。
西垣会長	代執行後の土地の活用状況はどうなっているのか。
事務局	それぞれの土地の状況に合わせて対応している。相続人がいない場合は

辻委員	相続財産清算人を申し立てて土地を売却し費用を回収したものもある。 今後、団塊世代以降の方が所有する物件が大量に空き家となり、今後10年の空き家問題は過酷な時期になると考えている。現役世代が空き家を抱えると、空き家の活用や処分以前に家財処分が大変である。また、所有者が複数人いる場合の合意形成は難しく、そのような場を設けやすい相談窓口や、家族で話し合う機会を設けることが大切である。今後10年の空き家対策について京都市として考えていることはあるか。
事務局	令和2年度から行政書士会の力をお借りして空き家に関する相談を一括して受ける専用窓口を設けている。また、所有者本人だけでなく相続人となる子や孫にまで情報を届けるために、支援制度の周知チラシの回覧やSNS動画の配信等も実施している。全ての世代が空き家対策に関心を持ってもらえるよう取り組み、空き家の活用につなげていく。
西田委員	空き家の様々な施策は住宅に対するものであり、住宅のみに適用するものということか。例えば、染物屋さんが多い地域では、廃業して壊れかかっている染物用の町家が散見されていて、近所の迷惑になっている。こうした非住宅に対する施策があれば教えていただきたい。
事務局	住宅だけでなく建物であれば空家法の対象であり、所有者が法人か個人も問わない。店舗であっても危険な空き家については指導を行っている。法人が所有者の場合、倒産して住所を追えない場合は、当時の役員を調べて追うこととなるが難しく苦慮している。
中井委員	新税の課税免除・減免の条件③について、「一時的」という部分を具体的に教えていただきたい。高齢で介護施設への入所が長期化しているよう方は、税が上がると施設への支払いも含め生存に関わるものが危惧される。
事務局	治療の場合は1年という目安を設けているが、介護施設等へ入る場合は、一時的という申出があれば、年数を1年と限定しない方向で進めている。高齢の方に関しては、経済的な面で厳しい方もいるが、専門家の力を借りて、活用や譲渡をしていくことを紹介している。本人の判断が難しい場合は、親族の方に連絡し、一緒に考えてもらえるよう動いている。
木村委員	空き家が有効に使われ町並みとしてとても良くなることは好ましいが、投資用物件として改修され、所有者が東京在住者や海外資本であることが非常に増えていることについてどのようにお考えか。また、そのような所有者が増えたことで困ったことはあるか。
事務局	様々な方が京都に価値を見出し活用いただいていることに対して、非常に嬉しく思う。地域の一員として関係性を築いていただけたらよいが、建物が放置され劣化し、所有者を調べてみると海外の方で連絡が取れない、調べようがないということも増えてきている。

西垣会長	新税は、京都市に別荘や高級住宅を持っている方が負担する税をまちづくりや空き家の利活用に活用し、循環させるものである。新税の導入の影響について情報はるか。
事務局	問合せは多数あるが、影響については把握していない。
玉村委員	空き家対策としての子育て支援は、他の子育て支援とも総合的に考えていかなければいけない。既存建物に格安で入っていただければお金がかかる子育て世帯の方に好評いただけるのではないか。支援の取組の現状と今後のお考えを教えてください。
事務局	庁内で、子育て、住宅、その他の部署とワーキングチームを作り、それぞれの取組を連携して包括的に進めており、これから新しい取組を進めていこうという段階である。
中井委員	中京区は特に町内会への組織率が落ちており、私の朱雀第三学区でも3分の1の方が入っていない。新しいマンションはオーナーが話し合いそのものを拒否してしまい、まちづくりが難しい。京都市には地域の組織力を落とさない工夫をしていただきたい。
事務局	工事の時の説明だけでなく、ある程度の規模の開発、マンションの建設の際には、取組を進める前に自治連合会との話し合いをお願いしている。空き家に関しては、町内の元々ある住宅一つずつをどのように使っていくかということなので、不動産事業者の協力も得て地域に参画してもらうよう進めていきたい。
阪本委員	同業者の方が「終活ノート」の作成を提案されている。子、孫の世代に対して不動産を管理していくことについて書き留めておくと、比較的トラブルが防げるのではないかと思います。また、所有者不明空き家の調査員として、登記簿上では掴めない個人情報について、京都市の固定資産税担当に調査を行うことがあるが、教えてもらえないので何とかならないか。
事務局	「終活ノート」に関しては、「おしかけ講座」という制度を設け、相続登記や専門家への相談先の紹介、遺言書の作成等の勉強会を開いている。「終活ノート」は、各地域でも独自のひな型を作る等に関心の高い分野である。固定資産税情報は個人情報であり難しい。我々も、出せる情報はどこまでかを常に整理しながら、お伝えできる範囲で対応している。
田中委員	空き家対策を進めるうえで、優先順位に空き家の市場性という見方を入れてはどうか。土地価格が解体価格を下回ってしまうものはどうしようもなくなる。解体費用に土地売却価格が届かないものを行政が重点的にやり、売れば解消できる物は売れるように働きかけをすることが必要である。
事務局	今後も空き家は増え、相続の関係も複雑化しているので時間との勝負である。数年のうちに、様々なことにチャレンジして解決していかなければなら

舟橋委員	らない。市場性の低い物件の市場性を上げるために狭小な土地2つをくっつけて新たに建て替えたり、専門家の方の力も借りて所有者の方に価値や活用の仕方を伝えたり、放っておくと行政が指導や代執行にどう動くかを伝えたりしていく。危険な空き家の所有者に連絡するときは、危機感を持ってもらうためのチラシを同封し、市場性のないものについてはより重い腰を動かしてもらえるようにしている。
事務局	所有者に関係する若い世代と、外部から使いたいと思いついてくる若い世代は違う。他の地域から入ってくるときは、地域の方とのコミュニケーションに不安があり、結局、外部から来た人がよく住むような地域を選ぶことが多い。京都は西陣のような古い地区や新しい人が住む地域など、地域ごとに特徴があり、そこにある空き家も特徴が違うので、地域の特性を酌んだ支援を考えてもらえると若い世代としては入っていきやすい。
事務局	若い世代をユーザー側として見がちになるが、色々な方がいるのできめ細やかにやっていく必要がある。一例として、京都市では地域の空き家相談員として宅建士の方250名に登録いただいております、対応可能な相談内容をリストで一覧化している。年間で約800件相談があり、うち約200件が成約している。専門家の皆様が地域のつなぎ役を果たしている。
杉崎委員	ゲストハウスや一棟貸しになった町家で、コロナ前は地域と協定書を結んでいたが、事業者が引き継がれたときに協定書が引き継がれないという問題が起きている。協定書が引き継がれないことで空き家予防の観点でリスクが高くなっている。条例により、外国の方の所有になるときに、地域と協議をすることになっているようだが、相手にうまく伝わっていない。
西村委員	大原に住みたいという問合せはこれまでに700件ほどあり、供給する空き家はあるが、所有者が貸したがない、売りたいがないため、所有者の意識改革が必要である。そこで、昨年から移住者を中心に既住者の方と交流会を実施している。昨年は移住者の方が30名参加され、今年は90名に増えた。既住者の意識が少しでも変わればというのが本心である。今後も各地域に京都市の空き家対策の担当者も入っていただき、地域の実情を掴み、地域の特性に合った施策に活かしていただけるとありがたい。
事務局	また、5年ぶりに空き家実態調査を行っており、空き家であることの確認や、将来展望について所有者に書類を送付している。地域が主体となり、地域だけではできないことを行政がフォローしていくことが基本であると思う。 民泊に関する問題については、空き家の次なる発生など様々なリスクにつながるので、民泊の担当部署とも連携していきたいと思う。 地域での取組について、各地域の取組を紹介する「地域で取り組む空き家

西田委員	対策ガイドブック」を作成した。同じような悩みを持った地域もあると思うので、紹介することが大事だと思っている。地域同士のつながりも作る機会になるよう、引き続き取り組んでまいる。 接道条件が整っていない路地奥で地価が高騰し、路地奥の連棟長屋を不動産屋が安い値段で買い取り改修し高値で転売するケースが見られる。外国の方が買うが、接道していない通行権のみの敷地であることを理解しているのか、後々のトラブルにつながらないか心配である。自治会に入ってもらようよう話す、不在のことが多く、連絡がつかない。 また、20年前のマンションブームで建ったマンションが、当時は自治会に入っていたが、最近脱退されるものが多い。また、宿泊施設もほとんど転売されていて当初の地域との協定も反故にされている。空き家を利活用しても所有者の顔が見えないので、空き家を利活用した後もフォローしないと次の空き家になる可能性が高く、対応策を皆様と一緒に考えていきたい。
事務局	路地奥の問題について、管理不全空家の中で路地奥や接道条件の悪いものが際立って多い印象がある。価値がない、再建築不可と思い込み、相談に至っていないケースが多い。分かりやすい許可の条件を示している、条件に当てはまれば価値のあるものだということを広げていきたい。
辻委員	新税は住宅用建物に対する施策のはずだが、課税免除要件に①事業のために使っている、となっている。事業のために使っているのは住宅ではなく事業用建物となり、それが課税免除されるとなると、一般の方がどう受け止めるかに懸念を感じる。
事務局	税制課に伝える。制度の内容を正しく伝えられるよう工夫してまいる。