

令和6年度京都市空家等対策協議会開催結果概要について

【開催日時・場所】

日時：令和7年2月3日（月）午前10時～午前11時45分

場所：京都市役所分庁舎 4階 第1会議室

【出席者】

<委員>（委員名簿順、敬称略）

出席者：川村篤委員、河村祐三子委員、木村綾乃委員、小池志保子委員、篠本遥委員、谷口勝委員、玉村匡委員、辻伸子委員、辻良一委員、戸川雅勝委員、西垣泰幸委員、西村俊昭委員、旗見知也委員、藤田幹人委員、三田村和幸委員、渡邊博子委員

欠席者：遠藤誠之委員、杉崎和久委員、西田教子委員、松井孝治委員

<事務局>

都市計画局住宅室	技術担当部長	岡田圭司
	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

【内容】

- (1) 空き家対策の取組状況について
- (2) 令和5年住宅・土地統計調査の結果について

【配布資料】

- ◆次第
- ◆委員名簿
- ◆資料1 空き家対策の取組状況について
- ◆資料2 京都市の最近の取組について
- ◆資料3-1 令和5年住宅・土地統計調査の結果について
- ◆資料3-2 (別紙) 空き家数、空き家率（政令市、行政区別、京都府下市町村）
- ◆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3名（記者）。

【会議摘録】

(1) 空き家対策の取組状況について

事務局	(資料1、2に沿って説明)
旗見委員	所有者不明の建物について、どういった施策を行っているのか。
事務局	所有者については、通常、登記情報、住民票・戸籍、固定資産税の情報等から調査していくが、中には未登記のものや土地自体の公図が整理されていないものが100件程度ある。そういった物件については、現地で聞き込みを行ったり、専門家の方に相談したり、方法を変えて調査を行っている。
渡邊委員	管理不全の空き家について、特に海外の方が所有者となっている場合は、国内に管理者がいると思うが、管理者には責任がなく、結局その所有者に対してどのような措置を行っているのか。また、高齢者の被後見人、被保佐人の物件を売却する際に、早く手放したいとしても裁判所の許可をもらうのに非常に時間がかかり、その間に管理不全の状態になるケースもある。そういった場合の京都市の対応は。
事務局	所有者が海外に居住されている方でも国内の方でも同様に対応してる。管理人の方を通じて所有者に放置のリスクを伝え、所有者が動くまで根気よく対応を続けている。解決に時間を要して危険な状態となる場合には、条例に基づく緊急安全措置として、年間数件ではあるが、防護措置等を行っている。この費用は所有者に請求することになる。
河村委員	昨年の民法の改正により、海外居住者を所有権の登記名義人とする登記の申請について、国内の連絡先を申請情報として提供することになり、対応は進んでいる。また、行政へのお願いだが、所有者がなくなって固定資産税通知を受けた相続人が支払ってしまうと本来できたはずの相続放棄ができないというケースがある。その点への配慮として、通知に法律相談の案内を同封するなど、選択肢を示しながらのお知らせもあるべきと思う。
事務局	空き家への指導においても相続放棄の権利を尊重し、該当しそうな場合は専門家への相談をご案内している。ご指摘は関係部署にも共有する。
玉村委員	管理不全空き家の解決率が62%まで上がった要因は何か。
事務局	専門家の方々と連携しながら空き家対策に取り組んできたということが本市の空き家対策の強みだと考える。また、地域の方々においても、独自の取組なども活発に行ってきたいただいており、そういったことの積み重ねの結果だと認識している。
辻(伸)委員	空き家の活用が増えていくとよい。長屋物件の販売価格は、戸建てに比べて抑えられることが多いので、子育て世代にも手が届きやすいと思う。耐震改修の補助制度も、長屋建ての建物についてもさらに使いやすく充実すれば、利活用を促せるのではないかと。

事務局	令和6年度から空き家等の活用・流通補助金を創設し、長屋も対象に補助を行っている。こういった形であればより多くの人にご利用いただけるのか、手続の簡素化なども含め取り組んでいる。ご意見は耐震改修補助の関係部署にも共有して、今後の制度のあり方を検討していく。
木村委員	空き家化の予防策として、小さな子どもたちから意識を持つことが重要である。その意味では、Kyoto Dig Home Project のイベントやカードゲームの開発ということは、大事なことだと思う。例えば、学校で作文を書いてもらうことや、カードゲームの普及など、具体的な予定はあるか。
事務局	カードゲームに関して、イベントの中でもコーナーを設けて実際に体験していただいたり、市内の学校でも授業の一環として実施していただけたらと話をしたりしているところである。また、地域防災の取組でも御紹介を始めようとしており、世代を問わず学んでいただけるとよい。
三田村委員	外国の方に売りたいくないとの所有者の思いに対して、京都市でサポートできる部分があればよい。規制というよりは、安心したマッチングが可能になる方法がほしい。また、住宅用地特例の解除について、空き家の所有者と土地の所有者が異なる場合のトラブルなどはあるか。
事務局	この度創設する空き家バンク等の中で、売買の際、双方がどういったことを求めているのかズレが生じないように共有認識をつくることが重要であり、専門家の方々のご協力もいただきしっかりサポートしていきたい。 住宅用地特例の解除については、実際にトラブルになったことはない。空き家の指導では、建物所有者だけではなく、土地所有者も指導対象となる。建物所有者の方の対応が一番だが、土地所有者の方にも同じように通知を送付し、丁寧に事情を説明しながら、解決していくよう働き掛けている。

(2) 令和5年住宅・土地統計調査の結果について

事務局	(資料3-1、3-2に沿って説明)
辻(伸)委員	全国に比べて空き家率、空き家数ともに減少しているが、個人的な印象としては非常に解体が増えていると感じている。インバウンドの効果もあり、老朽化した長屋がまとめて面的に解体され、そこにマンションやホテルが建つという傾向が続いている。そういったことと空き家数、空き家率の関連について、どう分析されているか。
玉村委員	上京区、中京区、下京区、西京区で空き家率が増えているが、各行政区の増減の要因はどう考えているか。
事務局	現時点でそこまでの分析はしていない。御指摘のとおり、長屋がホテルやマンションに建て替わっているのだとしたら、空き家率は減少するのではないかと思うが、そういった建替えの傾向が強いと思われる中京区や下京区では逆に空き家率が増えている。住宅・土地統計調査はあくまで推計の数

	<p>字となるため、実態と調査結果の乖離も想定しながら慎重に分析していく必要がある。</p>
小池委員	<p>共同住宅の空き家はどのぐらい数字として含まれているのか。マンションで管理不全空家となるような事例はあるのか。また、空き家対策として京町家はどのように扱っているのか。</p>
事務局	<p>住宅・土地統計調査では、共同住宅も対象に含まれている。</p> <p>また、管理不全について、空家特措法では、1棟全てが空き家の場合が対象となるが、本市条例では長屋やマンションの一部空き住戸も対象としているが、マンションについて御相談いただいた事例はほとんどない。</p> <p>マンションについては、指導とは別に管理認定の制度などにより、適正な管理・活用に関する取組を進めている。</p> <p>京町家についても、所有者から御相談をいただいた際は、保存・継承を基本として活用を促している。</p>
篠本委員	<p>空き家を民泊として活用する事例も多いと思う。ただ、京都は地域コミュニティがしっかりしているという特徴の中、かえってコミュニティが衰退してしまうと危惧している。空き家数が減少することはよいことだが、単純に数字だけではなく、活用方法やソフト面についても目を向けていくべきと考える。</p>
事務局	<p>御指摘のとおり、地域や人々の生活あつての建物、すまいと考えるので、建物単独で活用流通や指導を行うのではなく、地域コミュニティの維持活性化や産業、保健福祉など、様々な部署と連携を取りながら、空き家対策に取り組んでいる。</p>
渡邊委員	<p>京町家については非常に人気があるが、私が問題と思っているのは、狭小地や接道していない路地奥の長屋物件である。そのままでは利活用しにくく、建替えもできず、耐震改修しようにも新築並みに費用がかかってしまう状況。そういった住宅に対しての補助がもう少しあればよい。放置された管理不全の空き家が1軒でもあると、割れ窓理論的に周りに空き家が増えていき、地域に外部不経済を生み出す。結果その地域の価値が下がり、更にひどい状態になっていくため、こういった市場に流通しにくいものに、焦点を当てていただきたい。</p>
事務局	<p>路地は、京都の町を形成するうえで非常に重要と認識している。</p> <p>「Kyoto Dig Home Project」のウェブサイトでも、子育て世代の方々に注目され活用されている路地奥の事例を掲載するなど特集している。こうした情報を発信しながら、先ほどご紹介した補助制度等によって、空き家の放置を防ぎ、改修・活用を支援している。</p> <p>一方で、路地奥の京町家と異なり、昭和30～40年代に建てられた連棟</p>

<p>辻（良）委員</p>	<p>の狭小住宅は、単独敷地では活用が難しいことから、解体費用の補助制度を設け、隣地と一体化して活用する場合に加算要件を設けている。</p> <p>大原自治連合会では、空き家の調査を実施し、管理不全の空き家を京都市にお伝えしている。資料1の対応状況の数字を見ると、勧告や命令の件数が要対応件数に比べ少ないと感じる。対応をお願いしているところ、前進している実感がなく、また、進捗状況を市に問い合わせても「個人情報保護のため答えられない」と回答があるだけで、地域で進捗の共有もできない。それならば市に言ってもしょうがないと感じてしまう。もっと地元と行政、専門家がうまくかみ合って協力して進める方向にできないかと声が上がっている。</p>
<p>事務局</p>	<p>管理不全の空き家の勧告数、命令数に関しては、結果的には京都市が全国で一番多い状況であるが、これは誇るどころではなく、その前に解決に至ることを目指している。個別案件の指導状況については、法令上、お答えできないという答えしかないが、地域のお気持ちは最もと認識しており、所有者に連絡が取れた際には、了解を得て、進捗を地域の方に伝えるなどしている。</p> <p>一般論であるが、我々は通報をいただいた場合は、全件で現地調査や所有者調査を行う。調査の結果、相続が複数人に広がっていると、当事者間で面識がない場合などもあり、解決に時間がかかるケースもあるため、ご相談者からは動いているように見えないが、危険なものを優先に、専門家の協力も得ながら解決に向けて取り組んでいる。</p> <p>引き続き、住民の方の声も聞きながら、迅速な対応を心掛けていく。</p>

以上