

令和7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】

日時：令和7年11月4日（火）午後2時～午後4時

場所：京都市役所 本庁舎1階 第1・2会議室

【出席者】

＜委員＞（委員名簿順、敬称略）

出席者：遠藤誠之委員、河村祐三子委員、小池志保子委員、篠本遙委員、杉崎和久委員、

谷口勝委員、玉村匡委員、辻伸子委員、西垣泰幸委員、西田教子委員、

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：川村篤委員、木村綾乃委員、辻良一委員、戸川雅勝委員、松井孝治委員

＜事務局＞

都市計画局住宅室 技術担当部長 高谷和代

住宅政策課空き家対策担当課長 足立勇一

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) 空き家等対策計画の改定について

【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 空き家等対策計画の改定に向けて
- ◆別紙 京都市の空き家の現状
- ◆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1名。

【会議摘録】

- (1) 空き家対策の取組状況について
- (2) 空家等対策計画の改定について

事務局	(資料1、2に沿って説明) 平成29年3月の京都市空き家等対策計画では、「空き家」に「き」が入っているが、「き」の有無はどのように使い分けているのか。 空き家のデータについて、京町家の空き家の独自の集計はあるのか。また、京町家は、一般的な空き家への対応とは違うのか。 外国人による空き家の購入や、その影響についての情報やデータがあれば教えていただきたい。
事務局	「空き家」の表記について、京都市では、空家特措法に先駆けて空き家条例を制定したが、条例では市の文書事務に則り「き」のある「空き家」、法では「き」のない「空家」となっており不整合があったため、令和5年の空家特措法の改正に伴って空き家条例を改正した際に、条例名称を法に合わせて「き」をなくす形で整理し直した。それ以降、法や条例に基づく「空家等対策計画」や「空家等対策協議会」には「き」のない「空家」を、それ以外の周知啓発等で使用するときには「き」のある「空き家」を使うこととしている。 京町家の空き家について、空き家担当で独自のデータを取ることはしておらず、京町家の施策を担当しているまち再生創造推進室に情報を共有し連携している。当該京町家へは、必要に応じて、まち再生創造推進室からアプローチをしている。 外国の方が空き家を多く購入していることは把握しきれていないが、空き家が多くある地域では、夜中に外国の方が騒いでいるという通報を受けることはあり、増えてきていると思う。
渡邊委員	京都市の前向きな取組により、いわゆる「その他空き家」が減っていることを実感している。登記の義務化も追い風になっていると感じている。最近、立て続けに農地付き空き家の相談を受けた。農地と空き家を切り離して売却したが、農地の売却がかなり難航した。制度上、農地と一体になっているものは、農業委員会の許可を得た人しか買えず、一般の方が農家としての生活を営むことはできない。農業委員会等と連携して、農家でなくとも住まうことができる再生モデルをつくってもらえたなら、地域の資源、財産になると思う。何とか解決できる方法はないか。
事務局	農業委員会など他部局とも情報交換をして、別の法律が追い風となるような働き掛けを検討していきたい。
西田委員	京町家と一般的な空き家を分けて考えていないことだが、空家等管理活用支援法人に、京町家に特化して活動されている「京町家再生研究会」だけが入っているのは違和感がある。一般的な空き家に広く対応する意味でも、協議会に参加している建築士会や建築士事務所協会など、建築関係の4団体にも声を掛けてほしい。

事務局	実際に建築業務をされている方にも入ってもらうのは当然のこと。検討していくたい。
遠藤委員	<p>これからは、空き家の発生をどう防いでいくかが大事。不動産の人間からすると、これから空き家が増えていく地域の予測がつく。山科区や右京区の15m第1種高度地域で、間口が5m以下の15坪程度の西向き、東向きの家は、法的には建替可能でも実質的には斜線制限の影響で不可の物件が多い。家じまいをする人が増えているが、そういった家は結局売れずに、放置空き家予備軍となる。隣と一緒に売却できるならよいが、対策をしないと今後大量に空き家が発生すると思う。空き家予備軍を防ぐために法制度の緩和をしてもらえたと思う。若者世代がどんどん京都を出ているが、規制を緩和して、供給を増やし、3,000万前半の価格で提供ができるようになれば、解決していくのでは。</p>
事務局	<p>空き家の予防という観点では、所有者等に対して早く動くように啓発をしてきたが、個人ではどうにもならないようなルールについては、他部署とも検討していくこととした。</p>
杉崎委員	<p>空き家が解消した後に何になったのか、ということが、地域の方からすると大きな関心。市として、空き家でなくなった後の用途を把握しているのか。全市的に把握するのは難しいと思うが、まちなかの一部だけでも把握した方がよい。住宅以外のものとなることで、空き家ではなくなったけれど、別の地域課題が出てくる。一旦、評価をし、住宅転用か宿泊施設など、地域に与える影響を把握することが重要。</p>
事務局	<p>空き家が解消された後の用途について、個別で情報が入ってくることはあるが、集計データは取っていない。</p>
辻委員	<p>空き家等対策計画の策定時から状況は変わっている。管理不全の空き家の解消が一定進んだ今、空き家がどのように活用されているか、地域に対してどれだけのメリットがあったのかが、今後ますます重要になってくるのではないか。若年層が住宅を手に入れにくく、京都市から流出している状況で、新築よりも中古住宅を活用することのメリットが大きいということが、数値や施策で見えてくれば、市民の空き家対策に対する理解も深まるのでは。</p>
事務局	<p>また、非居住住宅利活用促進税について、そこまでして空き家所有者が流通させていかなければならない状況に追い込む必要があるのかと思う。流通させることが、所有者だけでなく市民や近隣住民にとってこれだけメリットにつながっていく、ということをもっと打ち出していく必要がある状況になっている。</p>
西村委員	<p>空き家を流通させていくことだけが空き家対策ではなく、きちんと管理したり、地域のために使ったり、ということも対策のひとつ。所有者にも提案していただらと思う。現在、複数の地域に、地域としてはどうなってほしいのかを聞き、アプローチ方法を検討しているところである。</p>
	<p>空き家がこれから何に活用されるか、何が新築されるのか、ということを、地域としては、早く知りたい。町内会への加入や建設方法等についての地域住民に</p>

事務局 河村委員	<p>対する説明、業者や施主との話し合い、新しく住まわれる方との地域コミュニティづくりのためにも、早い段階から把握したいが、自治会にはなかなか情報が入ってこないというのが現状。</p> <p>一定規模以上の建物を建てるとときは、地域への事前周知を義務付けている。</p> <p>まず、空き家の所有者が不明とならないための対策に関する情報提供として、去年から相続登記が義務化されたが、来年春からは住所等変更登記が義務化されるとともに、法務局の登記官が所有者の住基ネット情報を検索し、それに基づいて職権で変更登記する制度も行われる。</p>
事務局 玉村委員	<p>現在、京都市に依頼をしたが管理不全とまでは言えず、特段対応をしていただけなかったという所有者不明の空き家について相談を受けている。予算の関係や優先順位があるとは思うが、所有者不明の空き家はいずれ管理不全になっていくため、同じように目を向けてもらえたと思う。また、所有者不明の空き家を調査するに当たって、固定資産税が払われていないはずなのに、なぜ差し押さえについていないのかを税の部署に問い合わせたところ、回収の見込みがない場合は差押えではなく請求自体を保留することがあるとの説明を受けた。これは空き家対策の施策と逆行するものではないか。税は貴重な手がかりなので、積極的に調査して解決していくべき。保留の制度は考え直した方がいいのではないかと思う。</p> <p>所有者が不明の空き家に対しては、体制等を整えながら、財産管理人の申立件数を増やしていきたい。今は大丈夫な状態の空き家でも、早めに対応するという選択肢も考えたい。</p>
事務局 旗見委員	<p>計画の目的についての提案になるが、こういうことがあって困るから対策をするというより、もっと積極的に、こんなまち、こんなコミュニティ、こんな京都という理想の姿が本来あるべき。それに対して、空き家をどう位置付けていくのかの理念がないと、単なる目先の数字を減らす、流通に乗せればいいと誤解されるのでは。本当にすべきことは、住みよい京都をつくること。そのために、様々な問題を生じさせる空き家をその中で考えていくことが必要で、そうすると、京町家をどうするか、外国人に対する対応はどうなのか、空き家のその後の活用はどうなっているのか、などがすごく大事となる。その順番で考えてもらえるとありがたい。そのために、特性別の調査を個別に行い、活用してほしい。</p>
事務局 旗見委員	<p>空き家対策という手段をクローズアップするのではなく、手段はしんどいかもしれないが、それを超えたら京都のまちがよくなるから皆さん力を貸してくださいというような形の計画を考えたい。そのためには、裏付けとなるデータも必要だと思う。</p>
事務局	<p>空き家には集合住宅も含まれるのか。また、京町家に定義はあるのか。</p> <p>資料2について、行政区別の空き家数を見ると、市内中心部の上京、下京、中京が増えているが、それに対してどのような分析をしているのか。</p> <p>集合住宅も空き家に含む。老朽化したアパートなども対象となる。また、京町家の定義については、建築年代等の条件による定義がある。行政区別の空き家の</p>

	増減理由は明確には分からぬ。
小池委員	建築基準法の改正により、改修がしづらくなった状況にあると思うが、それに対して対策されていることはあるか。中古住宅を改修して性能を上げ、よい住宅ストック作っていくことは、空き家の将来的な解消につながる重要なことだと思う。
辻委員	大規模修繕や大規模改修（大規模な模様替）に対しても確認申請が必要になり、手間と費用が掛かるようになったということですね。
事務局	今、これといった回答がないが、普段から建築業務をしている方からの意見をいただきながら、折り合いをつけることを探っていかなければと思う。
三田村委員	上京区や下京区で空き家が増えているのは、集合住宅の多さも関係しているかと思う。行政区別の戸建てとマンション別の集計があるとよい。
	今、マンションの空室を福祉などに有効活用してほしいという相談を受けている。行政の役に立ちたい、有効活用したい、という相談をさせてもらえるところがあれば教えてほしい。
事務局	京都市自体がマンションの空室を利用することは考えにくいが、地域が使いたいというところはあると思う。まずは、空き家対策の担当に相談していただければ、内容をお聞きした上で、地域や関係部署につながせていただく。
杉崎委員	感覚的に、比較的郊外にある築年数が古い単身者向けの賃貸住宅の空き家が増えているように感じるが、そういった認識は特にないか。そういうものは、建物ごとどうなってしまうのかと思うところがある。
事務局	具体的にそのような感覚はないが、不動産業者と日々連携する中で、最近の不動産の動きや傾向は聞くようにしている。
西田委員	郊外でなくても、中心市街地にあるバブル時に建てられた単身者向けのワンルームマンションが老朽化して空き家が目立っているところもある。家賃の下落で住民の層も変わってきていて地域ルールが守られないということも起きている。これからどうなるのか、その辺りも気にしていただき、政策として考えてほしい。
事務局	空き家を一つの資源と捉えてアプローチしていきたい。
篠本委員	どうする空き家？カードゲームを体験したことがあるが、売買するまでの過程が分かりやすかった。空き家の相続が真に迫った親世代にもっと広めていけるといいのでは。また、大学の授業でもやってみてはどうか。
	京都市の空き家対策においては、単に空き家の数を減らすだけでなく、建て替わるもの用途、外観、中に入ってくる人達についても施策の中に入れていただけると京都の今後のコミュニティや景観にもアプローチできるのでは。
事務局	カードゲームは、高校生や地域の御年配の方にもプレイしていただいている。また、来年度からは、おしあげ講座のメニューにカードゲームを入れる予定。待っていても広がっていかないため、こちらから攻めの営業をしていきたい。先日も、いろんな世代の方々に集まつていただきカードゲームをしてもらい、御意見をいただいたところ。京都が京都であるために、このまちに住んでいてよかったです

	と思ってもらうために、色んなところと協力しながら、そういう観点も我々は磨いていかないといけないと改めて感じた。次期計画の中には、京都の空き家対策という色合いを出していきたい。
杉崎委員	六原学区で、若い人から地域の御年配の方まで一緒にカードゲームをしたことがあるが、すごく盛り上がった。具体的なケースのイメージができて、それをきっかけに多世代の議論が深まり、有効なツールだと思った。
渡邊委員	以前、カードゲームをお借りしたが、貸出期間がもう少し長ければ、もっと多くの人とプレイできたのにと思った。このカードゲームの良いところは、売り手の心を最初に掴んでおかないと売却まで進まない、とみんなで共通認識できたところ。カードゲームは何個作られて、どのくらい配っているのか。もっと多く借りることができたら、お客様とも一緒に楽しむことができるのではないかと思った。
事務局	100セット制作した。貸出期間は2回まで延長可能で、最大3ヶ月借りていただける。カードゲームを広げていくことに寄与していきたいため、貸出期間や貸出数については相談可能である。
河村委員	ゲームなので順位や成績に目が行ってしまい、実際に何が問題でどう対策するべきだったのか、という記憶が少し薄れてしまうという感想を持った。法的、関係者、家の物理的な問題を解決しないと売却できないというルールだと思うが、不動産に普段から触れる機会の少ない一般の方や学生に、背景事情が分かるのか、というところは疑問に思った。フィードバックと解説を充実させるとことを意識されるともっといいのではないか。
事務局	カードゲームをして空き家について考える頭になつてもらった後に、専門家によるミニ講座をセットにするなど、ゲームだけで終わらせず、次の一步につながるような仕掛けができたらと思いながらやっている。実際に先日、ゲームの後に不動産の方に講座をしていただいた。
藤田委員	京都市は、非常に積極的に空き家対策に取り組んでおられて、感心しているところではあるが、空き家の活用後の後追いしていないという話を聞いて、不動産に関わる立場としても、その後を考えながら活用や相談に携わっていかないといけないと思った。
谷口委員	山科では、親世代の方が今住んでいる家に2代目の方が住まれないという状態が多く続いており危機感がある。山階南学区は、山科の13学区の中でも小学生の数が多いが、それでも空き家が増えてきている。また、長屋が多くあるが、そこに東南アジアの方が住まれていて異様な感じがする。空き家をどうしたらいいのか、何から手をつけたらいいのかに悩んでいるため、何かアイディアがあれば教えてほしい。
事務局	地域の声は本当に大事。地域と密接につながっている区役所・支所と連携をとっているところだが、今後も深めていく必要があると思っている。