

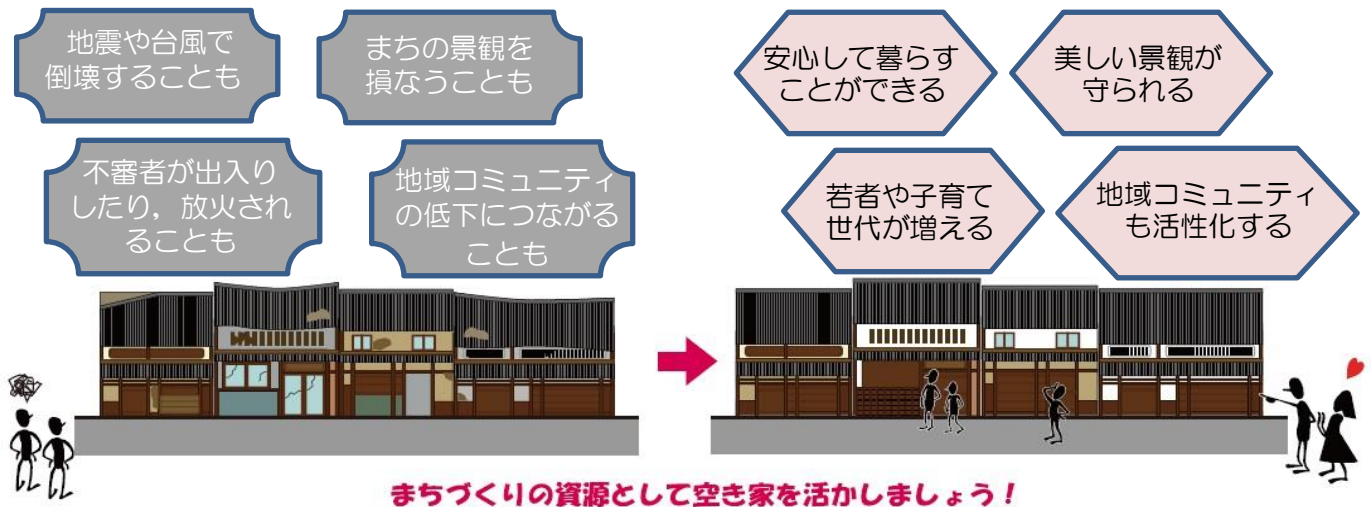
# 京都市空き家等対策計画（素案） 市民の皆様のご意見を募集します

京都市では、平成25年7月に「総合的な空き家対策の取組方針」を策定するとともに、「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」を平成26年4月に施行し、「空き家の発生の予防」「活用・流通の促進」「適正な管理」「跡地の活用」といった総合的な空き家対策を推進してきました。

また、平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、一戸建ての空き家など対象は限られるものの、法に基づき空き家に係る調査や指導等を実施できることになりました。

こうした状況の下、本年度は、より総合的・計画的に空き家対策を推進していくため、この間の本市の空き家対策の進捗状況を検証するとともに、学識者・専門家・事業者・地域の代表の皆様に参加していただいている「京都市空き家等対策協議会」での議論を踏まえ、「京都市空き家等対策計画」を策定することを目指しております。

この度、「京都市空き家等対策計画」の素案を取りまとめましたので、市民の皆様からのご意見を募集します。



**ご意見の募集期間 平成28年12月15日(木)～平成29年1月23日(月)**

## ■ ご意見の提出方法

ご意見は、持参・郵送・FAX・電子メール及び下記の市民意見募集ホームページ内の専用フォームからの送信のいずれかの方法により、提出してください。

様式は自由ですが、挟み込んでいる用紙もご活用ください。

ホームページでは、計画（素案）の全文もご覧いただけます。

### ● 電子メールアドレス

[machisai@city.kyoto.lg.jp](mailto:machisai@city.kyoto.lg.jp)

### ● 市民意見募集ホームページURL

<http://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000210529.html>



## 本市の空き家を取り巻く状況

### 空き家数、空き家率

- 本市の空き家数は約11万戸、空き家率は14.0%と全国及び政令市平均の空き家率を上回っています。

	京都市	全国	政令市平均
空き家数	114,300	8,195,600	91,300
空き家率	14.0%	13.5%	13.0%

(平成25年住宅・土地統計調査)

### 空き家の種類

- 本市の空き家を種類別に見ると、他都市に比べ、市場に流通していない一戸建て・長屋建ての空き家の割合が多いという特徴があるため、これらを活用・流通につなげていくことが必要です。

	空き家数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他の住宅(※)(空き家数に占める割合)			
					うち	一戸建て	長屋建て	一戸建て・長屋建ての割合
京都市	114,300	5,400	58,900	4,900	45,100 (39.5%)			
					うち	29,000	3,100	71.2%
政令市平均	91,300	2,000	58,400	4,100	26,800 (29.4%)			
					うち	13,700	1,500	56.7%

※ 二次的住宅(別荘など)、賃貸用、売却用以外の市場に流通していない空き家 (平成25年住宅・土地統計調査)

### 人口の推移と空き家数

- 少子高齢化に伴う人口減少と空き家の増加の悪循環に対応するため、空き家の発生の予防・空き家の活用の促進を更に進めていくことが必要です。

### 管理不全空き家の通報状況

- 条例施行(平成26年4月)以降、管理不全空き家に関する通報が大幅に増加しているため、解決に向け、空き家所有者に働き掛けていく必要があります。

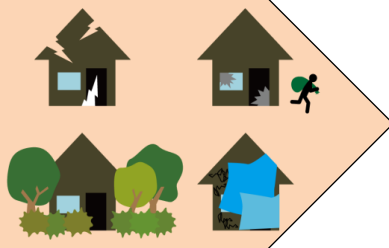
	～平成25年度末	平成26年度末	平成27年度末
通報受理件数(累計)	—	719	1,304
要対応件数(累計)(※)	202	538	953
解決済件数(累計)	—	80	254

※ 通報受理案件のうち、空き家が管理不全状態にあるため本市が指導等の対応を実施する必要のあるものの件数

## 計画策定の背景と目的

### 空き家の増加の影響

空き家の増加は、防災、防犯、生活環境、景観保全、地域コミュニティの活力に悪影響を生じさせます。



### 空き家対策の実施

法及び条例に基づき、発生の予防、活用・流通の促進、適正な管理、跡地の活用といった総合的な空き家対策を推進してきました。

### 目的

これまでの空き家対策の検証結果及び「京都市空き家等対策協議会」での議論を踏まえ、より総合的・計画的に空き家対策を推進していくため「京都市空き家等対策計画」を策定します。

## 計画期間，対象となる地区，対象となる空き家

### 計画期間

- 平成29年度～平成38年度の10年間とします。社会情勢の変化及び施策等の効果を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行うことがあります。

### 対象となる地区

- 市内全域を計画の対象とします。施策の実施にあたっては、立地特性に応じたものとします。

### 対象となる空き家

- 一戸建ての空き家，長屋建て・共同住宅の空き住戸といった全ての空き家を本市の対策の対象としますが、空き家の活用・流通の促進に係る対策については、「一戸建ての空き家及び長屋建ての空き住戸」を主な対象として実施することとします。

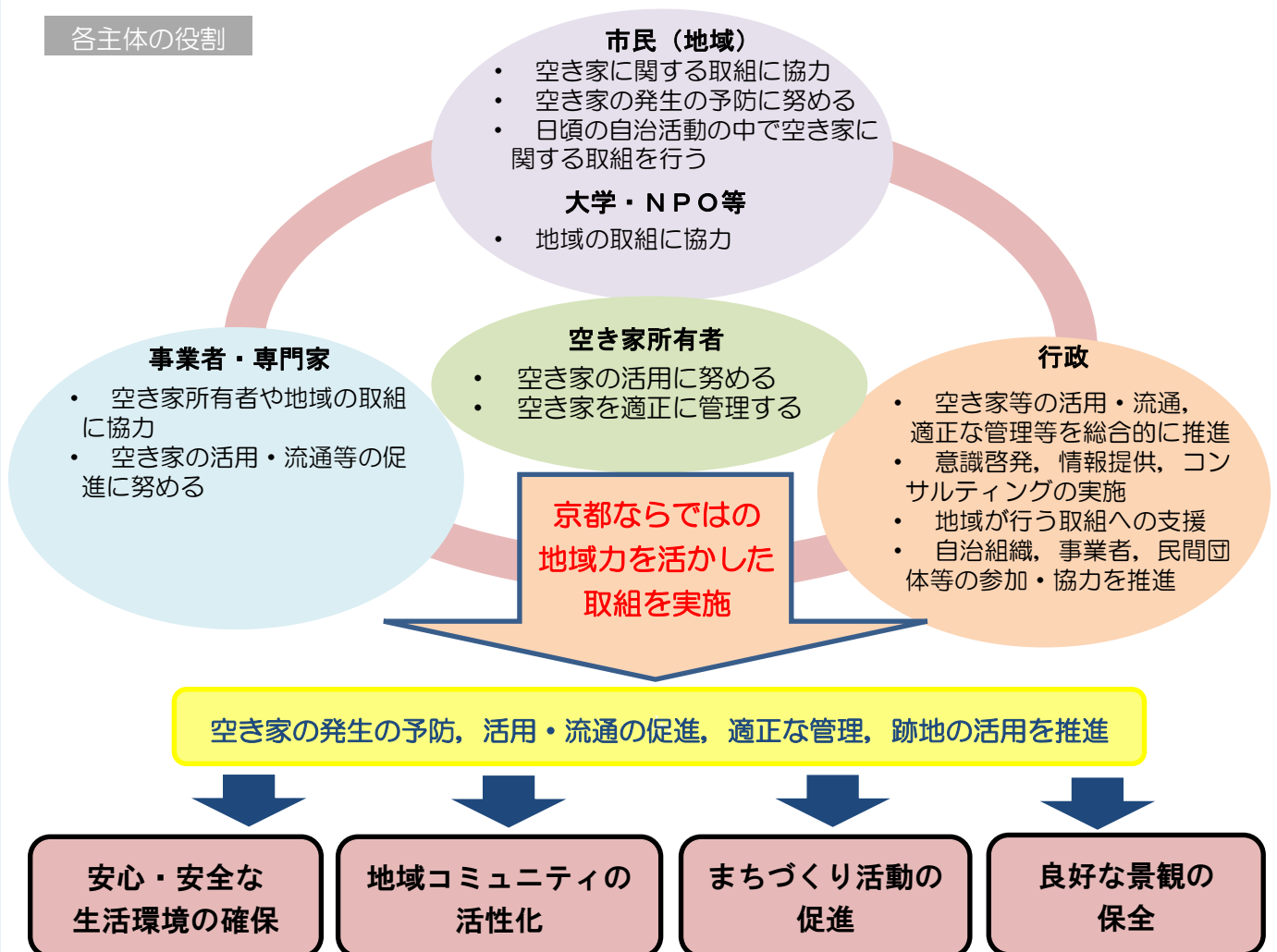
## 基本理念，各主体の役割

### 基本理念

次の基本理念に基づき、空き家対策を実施します。

- 一つ一つの建築物は、**京都のまちを構成する重要な要素**として、安心安全な生活環境や良好な景観等の公共的価値を実現するという役割を担っています。そのことに配慮して、建築物の利用や管理を行いましょう。
- **地域のまちづくりの資源**として、空き家を積極的に活かしましょう。
- **既存建築物を大切に使う**という観点から取り組みましょう。
- **地域コミュニティの活性化を図る**という観点から取り組みましょう。

### 各主体の役割



## ① 発生の予防

### 空き家が放置される要因

#### ○相続等による権利関係の複雑化

遺産分割協議が整わないまま数次の法定相続が発生したことなどにより

- ・所有者が多数存在し、意思決定が困難。
- ・所有者又は所有者の所在が特定できない。

### これまでの主な取組

#### ○権利関係が複雑化する前の意識啓発（空き家の発生の予防）

- ・市職員と司法書士による「おしかけ講座」の開催  
（相続登記・家族信託等の紹介）
- ・様々な媒体を通じた意識啓発



【おしかけ講座】

#### ＜意識啓発事例＞



【空き家の便利帳】



【市民しんぶんの  
特集記事】

### 新たな施策・充実させる施策の方向性

- 関係団体と連携した相続登記の更なる促進 **充実**・**短期**
- 地域の空き家対策の取組と連携した家屋所有者に対する適切な相続等の働き掛け **充実**・**短期**
- 権利関係の複雑化を予防する仕組みの検討 **新規**・**中長期**

## ② 活用・流通の促進

### 空き家が放置される要因

#### ○所有者の意識

- ・貸したい・売りたいと思わない。（特に困っていない、物置として利用、仏壇がある等）
- ・貸したら返ってこない、知らない人に貸したくない等の理由から、貸すことに抵抗がある。

#### ○経済的要因

- ・活用・流通に必要な改修費用が負担。
- ・住宅以外の用途として活用する場合、敷地に係る住宅用地特例（住宅の敷地に係る固定資産税等の軽減措置）が解除され、税負担が増大してしまう。

#### ○所有者への情報・知識の伝達不足

- ・空き家の活用方法や相談先がわからない。
- ・行政が実施している支援制度を知らない。

#### ○法的制限等

- ・建築基準法上の接道要件等により、空き家の再建築・改修等が難しい。
- ・他人の土地を使用しなければ給水装置工事ができない場合に、その土地の所有者等から承諾を得るのが難しい。

### 空き家が発生する要因

#### ○需要と供給のバランス

- ・住宅供給量が住宅需要量を上回っている。
- ・需要と供給のミスマッチが発生している。

○活用・流通に向けた所有者への働き掛け

- ・地域が、まち歩きによる空き家調査、空き家活用を考えるワークショップといった空き家対策に取り組む場合、活動費用の補助などの支援を行う「地域連携型空き家流通促進事業」
- ・重点取組地区における空き家所有者への空き家活用の働き掛け

＜地域主体の空き家対策の取組事例＞



【まち歩きによる  
空き家調査】



【ワークショップ】

○個人住宅の賃貸活用の推進

- ・JTI（移住・住みかえ支援機構）が空き家を借り上げて転貸する「マイホーム借上げ制度」等との連携

＜空き家の活用事例＞



【障がいのある方の就労継続支援施設】

○改修費用に対する助成等

- ・空き家を活用する場合に改修費用を補助する「空き家活用・流通支援等補助金」

- ・空き家をまちづくりの資源と捉えた新たな活用方法の提案を実現するための費用を補助する「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト

＜プロジェクトの事例＞

プロジェクト名：itonowa  
2軒の京町家の空き家を改修し、地域住民が集うマーケットとして活用

【改修前】



【プロジェクトイメージ図】



【改修後】

- ・多数の投資家から少額ずつ資金を集める仕組みを利用した改修等に対して、支援を行う「京町家まちづくりクラウドファンディング」

○総合的なコンサルティング体制の整備

- ・市の研修を受けた不動産事業者が無料で相談に応じる「地域の空き家相談員」
- ・空き家の現場で助言・提案する「専門家（建築士と相談員）派遣」

○密集市街地・細街路対策等と連携した取組の推進

- ・細街路における再建築等の円滑化（接道要件の緩和等）

○給水装置工事に係る条例改正及び手続きの変更

- ・関係土地所有者等の承諾の義務化、本市への承諾書提出の廃止



【地域の空き家相談員  
による空き家相談会】

○需給のマッチング

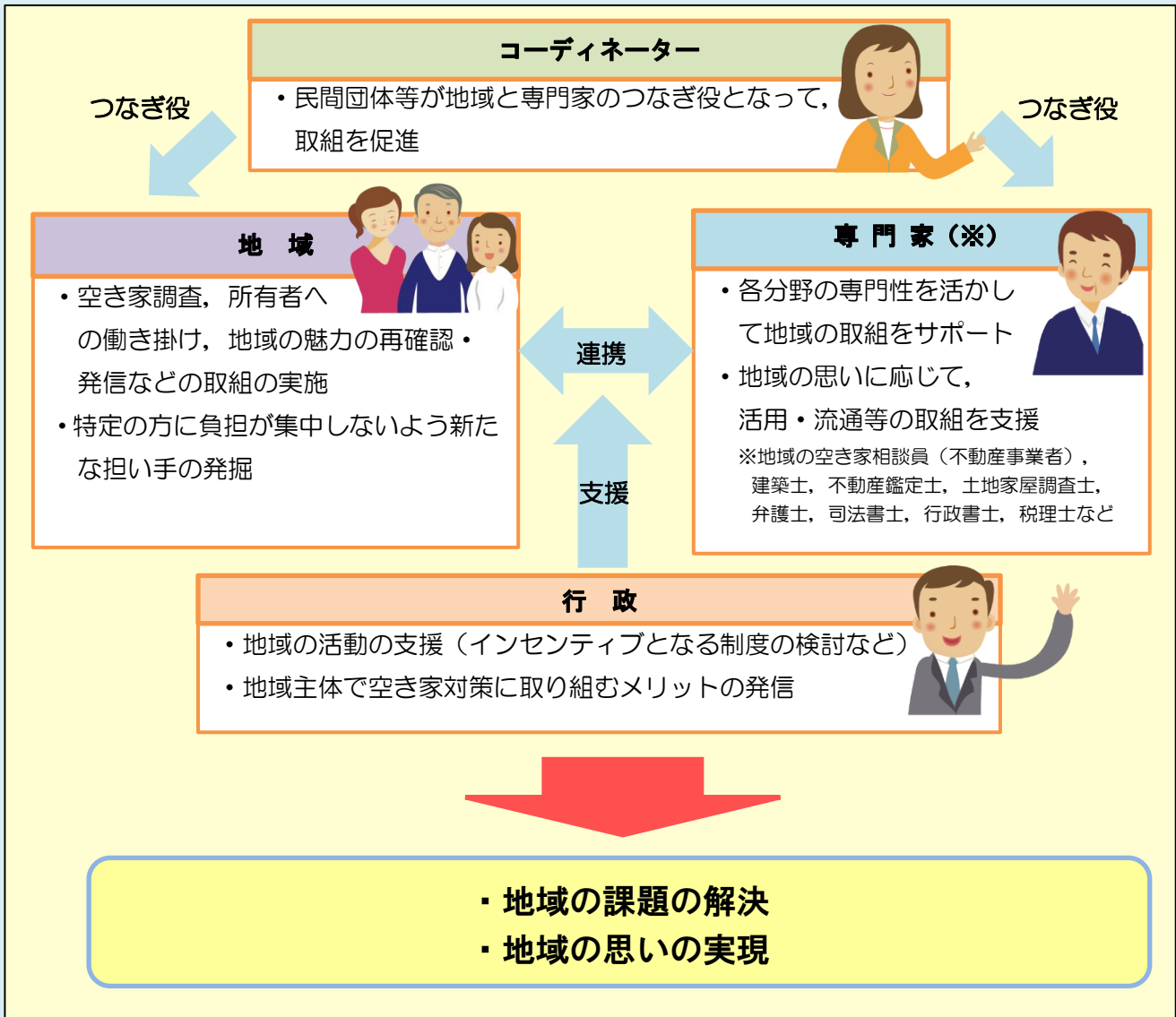
- ・本市と民間団体で構成する「チーム京都・移住応援チーム」の設置。移住セミナー・相談会の開催
- ・移住サポートセンター「住むなら京都」を開設・運営
- ・空き家・京町家相談会等の開催及び様々な媒体を通じた情報発信

新たな施策・充実させる施策の方向性

○地域力と専門家の知見を活かした地域主体の空き家対策の全市展開

地域、専門家、コーディネーター、行政が連携し、地域の思いの実現につながる空き家対策を実施

**充実**・**短期**



○信用力のある主体による活用希望者と所有者とをマッチングする仕組みや寄付受納・借上げ等の検討

**新規**・**中長期**

○地域特性や物的特性（京町家等）に応じた支援策の検討

**充実**・**短期**

○空き家を活用する場合の用途変更に伴う負担（住宅用地特例の解除に伴う税負担、手続きの負担）を軽減するための支援策の検討

**新規**・**中長期**

○交流人口の増加に向けた、空き家の活用（周辺地域との調和を前提とした宿泊施設、観光施設、地域交流施設等）の更なる促進

**充実**・**短期**

○既存住宅の流通の促進（住情報の発信、税制度の見直しの国への要望など）

**充実**・**中長期**

○移住促進、子育て支援、雇用創出、文化芸術都市創生等の取組と連携した更なる需要の喚起

**充実**・**短期**

### ③ 適正な管理・跡地の活用

#### 空き家が放置される要因

- 所有者の意識 ・所有者に管理責任があるという認識がない、又は管理意識が希薄。
- 物理的距離 ・遠方に住んでいる、施設に入所している等により、空き家の管理・除却等の実施が困難である。
- 経済的要因 ・除却費用等が負担。  
・放置していても、敷地に係る住宅用地特例が継続されるため、税負担が増大しない。

#### これまでの主な取組

##### ○所有者の管理責任に係る意識啓発

- ・通報により把握した管理不全空き家の所有者に対する啓発文書の発送

##### ○所有者に対する指導等

- ・空家特措法・空き家条例に基づく指導・勧告・命令等
- ・勧告に伴う住宅用地特例の解除による固定資産税等の増額

##### <代執行により除却した空き家の様子>



【除却前】



【除却後】

##### ○適正管理に対する支援

- ・民間事業者による管理代行サービスの紹介

##### ○除却や跡地活用に対する経済的支援

- ・密集市街地等の古くなった建築物の除却費を補助する「老朽木造建築物除却事業」
- ・建築物を除却した跡地又は空き地を防災ひろばとして整備する場合に、建築物の除却費及びひろばの整備費を補助する「まちなか commons 整備事業」

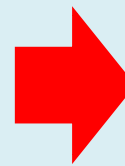
##### <空き家の除却及び防災ひろばの整備事例>



狭い路地



【除却前】



【ひろば整備後】

#### 新たな施策・充実させる施策の方向性

- 管理不全空き家等に対する指導等の強化・迅速化 **充実**・**短期**
- 地域コミュニティやNPO団体等が管理をする場合の支援策の検討 **新規**・**中長期**

### ④ 共通する施策

#### これまでの主な取組

##### ○権利関係が複雑化した案件に係る意思決定の円滑化

- ・権利関係複雑化の課題の整理と対応の道すじを示した「空き家の権利関係調整ガイドライン」の作成

#### 新たな施策・充実させる施策の方向性

- 権利関係が複雑化した空き家の活用・除却に係る意思決定を円滑化させる仕組みの検討 **新規**・**中長期**
- 所有者が確知できない空き家の除却・売却を円滑化する仕組みの検討（財産管理人制度の活用など） **新規**・**中長期**

## 主な取組指標

### 地域主体の空き家対策に取り組んでいる地域の全市展開

地域連携型空き家流通促進事業等、地域の特性を踏まえた空き家対策の取組により、空き家の活用・流通、適正管理が進められている地域を全市に広げていきます。

#### 取組指標

地域主体の空き家対策に取り組んでいる学区数：

33学区（平成27年度末）

⇒ 100学区（平成30年度末） ⇒ 全学区（平成35年度末）

### 市場に流通していない空き家（※1）の増加の抑制

「空き家の発生の予防」「活用・流通の促進」等の取組を実施し、1万戸超の空き家を活用・流通等させることにより、市内に存する「市場に流通していない空き家（※1）」の増加を抑制します。

#### 取組指標

市場に流通していない空き家の数：55,000戸に抑える。（平成35年（※2））

本市において、市場に流通していない空き家は、平成25年時点で45,100戸存在し、何も対策を実施しない場合、平成35年時点では68,700戸まで増加すると見込まれるところ、平成35年までに1万戸超の空き家を活用・流通等させることにより、55,000戸に抑えることを目指します。

※1 総務省の住宅・土地統計調査において「その他の住宅」に分類される空き家

※2 平成36年度末に公表される平成35年住宅・土地統計調査結果で確認します。

### 通報のあった管理不全空き家の解決

指導業務の強化・迅速化により、本市に通報のあった管理不全空き家の全ての解決を目指します。

#### 取組指標

通報のあった管理不全空き家の解決率：

26.7%（解決済み254件／要対応案件953件）（平成27年度末）

⇒ 指導業務の強化・迅速化により100%（平成38年度末）を目指す。

## 計画の進捗管理・公表

年に1回程度「京都市空き家等対策協議会」において、対策計画の進捗状況、成果の確認・検証を行い、公表することとします。

### お問合せ先

京都市都市計画局まち再生・創造推進室

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488

電話：075-222-3503 FAX：075-222-3478



この印刷物が不要になれば  
「雑がみ」として古紙回収等へ！