

京都市の空き家対策における「これまでの主な取組」, 「新たな施策・充実させる施策の方向

	空き家が放置される要因 〈ミクロ的要因〉	これまでの主な取組	新たな施策・充実させる施策の方向性
活用可能性の高まる空家の放置	<p>○所有者の意識</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○経済的要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○所有者への情報・知識の伝達不足</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○法的制限等</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>○活用・流通に向けた所有者への働き掛け</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域主体の空き家対策を支援する「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 様々な媒体を通じた意識啓発 <p>○個人住宅の賃貸活用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 あらかじめ期間を指定して賃貸する定期借家制度の普及・促進 <p>○改修費用に対する助成等</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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」 <p>○総合的なコンサルティング体制の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 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」 <p>○密集市街地・細街路対策等と連携した取組の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 細街路における再建築等の円滑化(接道要件の緩和等) <p>○給水装置工事に係る条例改正及び手続きの変更</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>○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 それぞれの主体が、以下の役割を担うことにより、地域特性や地域の思いに応じた空き家対策を実施 充実・短期</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域：新たな担い手の発掘、空き家調査、所有者への働き掛け など 専門家等：専門家等(※)が、地域の活動をサポート <small>※地域の空き家相談員、建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、弁護士、司法書士、行政書士、税理士など</small> コーディネーター：民間団体等がつなぎ役となり、地域と専門家との連携を促進 行政：空き家対策に取り組む地域の支援(インセンティブとなる制度の検討)、地域主体で空き家対策に取り組むメリットの発信 <p>○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の検討 新規・中長期</p> <p>○信用力のある主体による寄付受納・借上げ等の検討 新規・中長期</p> <p>○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</p> <p>○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</p>
活用可能性の低い空き家の放置	<p>○所有者の意識</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○物理的距離</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○経済的要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>○所有者の管理責任に係る意識啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>○所有者に対する指導等</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>○適正管理に対する支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者による管理代行サービスの紹介 <p>○除却や跡地活用に対する経済的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 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」 	<p>○管理不全空き家に係る調査業務等において、民間の力の更なる活用 充実・短期</p> <p>○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</p> <p>○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</p>
権利関係	<p>○相続等による権利関係の複雑化</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>○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)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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【再掲】 <p>○権利関係が複雑化した案件に係る意思決定の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>○関係団体と連携した相続登記の更なる促進 充実・短期</p> <p>○地域主体の空き家対策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</p> <p>○権利関係の複雑化に対応する仕組みの検討 新規・中長期</p> <ul style="list-style-type: none"> 権利関係の複雑化を予防する仕組み 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 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
全ての家屋	<p>空き家が発生する要因 〈マクロ的要因〉</p> <p>○需要と供給のバランス</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>○需給のマッチング</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>○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</p> <p>○既存住宅の流通の促進 充実・中長期</p> <p>○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</p>

