

1. 空き家化の予防

京都市では、人口・世帯数ともに、今後、緩やかに減少することが予想されている。また、H20年住宅・土地統計調査によると、京都市の持家一人世帯のうち65歳以上の割合が5割を超える状況にある。こうした点からみて、今度とも、空き家は増加していくことが予想されるため、現に存在する空き家について対策を講じることとあわせ、新たな空き家の発生を抑制することが必要である。

空き家となる要因は所有者の個人的な事情によるところが大きいですが、京都市住宅マスタープランに掲げられているように「住宅は個人の資産のみならず、次の居住者等に住み継ぐべき社会的ストックである」ことを前提に、居住中さらには住宅建設の段階から以下の取組を進める。

(1) 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける、または住み継ぐことが難しい。特に密集市街地や細街路においては、法的制約等により改善をしたくても困難である場合が多く、そうしたことが空き家を生み出す要因のひとつになっていると考えられる。このため、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を通して、空き家化の抑制を図る。

【現行の取組】

●数世代にわたり住み継ぐことのできる住宅の普及

新築時に、「平成の京町家」や「CASBEE 京都」により、長く住み続けられる、さらには数世代にわたり住み継ぐことのできる良質な住宅の普及を図る。

●リフォームの促進

耐震改修助成事業やあんぜん住宅改善資金融資制度等の各種助成事業・制度により、適正なリフォームを進め、既存住宅の質の向上を図る。

また、町家をはじめとする古い木造住宅のほとんどは建築基準法上既存不適格であり、増築等に制約を受けるため、現行規制下で可能な工事内容について分かりやすいマニュアルを整備し、リフォームの円滑化に繋げる。

●密集市街地・細街路対策

密集市街地や細街路においては、法的または敷地規模等の物理的制約により、増築や再建築が難しい、また、再建築できたとしても十分な規模の住宅にできないといった問題がある。「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」に基づき対策を進めることで、こうした問題を解消し、住宅の良質化を誘導する。

【今後の方向性】

現行の取組を推進・拡充する。特に密集市街地・細街路対策については、空き家対策との統合、体制の強化を図る。

(2) 相続生前対策の推進

空き家が発生し放置される要因として、所有者の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、住まい手が不在となることはもとより、管理者意識が乏しくなる、意思決定が困難になるといったことが挙げられる。こうした状況を予防するため、主に高齢者世帯を対象として、所有者が存命中に住まいを次代へ適切に引き継いでいくための働きかけ等を検討する。

【検討の方向性の例】

- 市民しんぶんやリーフレットによる情報発信、講習会の開催等による周知・啓発
- 単身高齢者への行政や地域による働きかけ

※平成24年度に国土交通省からの「町家の活用・継承事業検討調査」の委託を受け、町家継承事業検討会を設置し、相続に関して、所有者の意識を改革する取組や所有者が各種の相談をできるような環境整備について検討を行っている。そこでの検討結果を踏まえて、具体的な取組を検討・充実させていく。

(3) 良好な住環境の保全・形成の推進

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、コミュニティの維持・活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、定住を促し、ひいては空き家発生抑制に繋がると考えられるため、そのような観点からも、地域のまちづくりを推進する。

2. 活用・流通の促進

地域さらには都市の活力の維持・向上を図るには、管理不全対策だけでなく、空き家の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を進めることが必要である。特に、町家については、京都にとって、社会的ストックであるだけでなく、景観・文化的資源でもあるため、その保全を図るためにも、積極的な活用を推進する。

(1) 活用・流通のための環境整備

市内に広く存在する空き家の活用・流通を促進するには、市場の機能を生かすことが最も有効かつ必要である。そのため、流通を阻害する要因をなくすなど、市場が機能しやすい環境を整備するための取組を行う。

①所有者への情報発信

空き家が放置される主たる要因のひとつに、所有者にそもそも活用等の意向がないことが挙げられ、京都市では、それに該当する「その他の住宅」の割合が主な政令都市では最も多い。このため、所有者に対し、条例等により適正管理を求めることとあわせ、空き家を流通させるため、意識啓発、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、活用意向の掘り起こしや動機付けを検討する。

【現行の取組】

●地域ぐるみでの情報把握と情報発信（地域連携型空き家流通促進事業）

地域が主体となって、空き家の情報把握、所有者への情報発信や働きかけを行うことに対して支援を行う。

【今後の方向性】

現行の取組を推進するとともに、より多くの地域で取り組めるよう拡充を検討する。また、あわせて、行政からの情報発信も行う。

●行政による所有者への情報発信

空き家を巡る問題点のほか、改修に関する助成・融資制度や事業者団体等による支援制度などをまとめた啓発パンフレットを作成し、様々な機会を通じて、情報発信を行う。また、遠方居住者に対する啓発手法等について検討する。

②コンサルティング体制の整備

空き家を活用するに当たっては、技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、幅広い観点からの検討が必要となる。一方、こうした各種相談窓口はあるものの、それぞれが連携しているとは言えず、空き家の解消にいたるまでの十分なサポートができていない状況にある。

このため、所有者に積極的に働きかけることができるよう、民間関係団体と行政の連携の

と、所有者の意向を把握し、適正管理や除却も含めた選択肢を提供するとともに、各種の専門的な相談に的確に応じ、助言や提案までを行うことができる総合的なコンサルティング体制の整備を検討する。

なお、検討に当たっては既存の仕組みを活用し、特に京都市建築物安心安全実施計画推進会議危険建築物対策分科会で取り組んでいる「危険建築物相談窓口」及び地域連携型空き家流通促進事業において検討されているコーディネーター制度については、空き家を直接対象とするものであるため、それらとの融合・連携を前提として検討する。

③官民連携による資金調達等の仕組みづくり

空き家を活用するには、ほとんどの場合、改修等が必要となる。そのための資金の問題から活用に至らないものがあり、京町家まちづくり調査のアンケートでは、空き家としている理由として、資金面を理由とするものが最も多い。

こうした問題に対応するため、1（1）②のリフォームに関する公的支援制度に加え、より広く一般市場での流通促進を図るため、民間事業者や金融機関による資金調達等の仕組みについて、官民が連携し、行政が必要な環境整備や後押しを行うことで、それらの普及・活用を推進する。

【現行の取組】

●民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

高齢者世帯等の入居を前提として空き家を改修する場合に国から改修費の補助を受けられる住宅セーフティネット整備推進事業について、京都市居住支援協議会を通して活用を推進する。

●町家の再生・活用を対象とした融資プログラム

現在、一部金融機関において、京都市景観・まちづくりセンターと連携し、一定の要件を満たす京町家を再生・活用する場合に改修費の融資を行うことで、空き家の解消にも寄与している。

【今後の方向性】

現行の取組を推進・拡充するとともに、不動産管理信託手法の活用について検討する。

●不動産管理信託手法の活用

所有者の大きな負担がなく改修費や維持管理費を確保できる不動産管理信託手法について、官民連携のもと活用推進を検討する。

※先述の「町家の活用・継承事業検討調査」において、町家活用事業検討会を設置し、不動産管理信託手法について、事業採算性や課題とそれへの対応策の検討を進めている。

そこでの検討結果を踏まえて、必要な具体策を今後検討する。

④密集市街地・細街路対策の推進

密集市街地・細街路対策を進めることで、流通に乗り難い再建築不可物件を減少させ、不動産の流動化を促す。

(2) さらなる需要喚起のための取組

京都に住みたい、町家に住みたいなど、京都では空き家活用について、一定の需要は見込める状況にあるが、人口減少が予想されるなか、今後に向けて、さらなる需要を喚起・創出するため、以下の取組を検討する。

【検討の方向性の例】

- 京都に住みたい人へ向けた情報提供の仕組みの検討
- 大学・NPO団体等との連携による空き家の活用

(3) 地域等による空き家活用の支援

空き家を地域貢献に役立てたいとの意向をもつ所有者が少なからず存在する一方、地域によってはコミュニティの活動・交流の場所が必ずしも十分とはいえない状況にある。こうした点を踏まえ、空き家を地域資源として捉え、地域コミュニティ等で利用・管理を行う場合に、改修費や運営費等の支援について検討する。

また、民間団体等が福祉施設や文化・芸術活動の場など地域に貢献できる公共的な活用を行う場合に、マッチング等の支援を検討する。

(4) 地域連携型空き家流通促進事業の拡充

空き家所有者や入居希望者が安心して空き家を活用できる環境を整備することで、住宅市場における空き家の流通を促進するとともに、空き家の流通により地域の活性化を図ることを目的として、現在、京都市が実施している地域連携型空き家流通促進事業について、事業実施地区の拡大、コーディネーターの充実等の拡充を図る。

3. 良質な跡地利用の誘導

管理不全状態が一定程度以上進行したものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策のひとつであり、それが、次の土地利用へと繋がっていく。しかしながら一方で、除却だけを進めると、空き地が増加し、それがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念される。

このため、管理不全空き家対策として除却を進めるに当たっては、跡地を管理不十分な空き地のまま放置させず、さらには良質な土地利用を促すため、以下の取組を行う。

(1) 密集市街地・細街路対策の推進

密集市街地・細街路対策を進めることで、流通に乗り難い再建築不可物件を減少させ、良質な住宅への建替えや不動産の流動化を促す。

また、密集市街地対策の観点から、細街路の通り抜けを確保するなど、適切な空地とする場合に、除却に対する支援について検討する。

(2) 地域による活用への支援

地域コミュニティが空き家の除却跡地を広場や菜園等として共同で利用・管理する場合に、空き家の除却や跡地の整備に対する支援について検討する。

(3) 狭小敷地の改善促進

狭小敷地では、一定以上の居住水準を有する住宅へと建て替えることが困難であり、とりわけ狭小敷地が連担する密集市街地においては、それが建物更新を滞らせている要因のひとつとなっている。こうした点を解消するため、将来的な建て替えを含め、住宅改善のために隣接地を買い増す場合に、空き家の除却に対する支援について検討する。

なお、敷地の買い増し後に住宅を建て替える場合の住宅建築資金については、京都市あんぜん住宅改善資金融資制度の〈二戸一化耐震建て替え融資〉の利用が可能である。