

第 4 回京都市空き家対策検討委員会資料

一 目 次

1	目的	1
2	空き家の現状	2
	（１）京都市の状況	
	（２）空き家の要因・背景	
	（３）京都市の現在の取組	
	（４）全国の動向	
3	対策を進めるうえでの基本的な考え方	19
4	具体的な対策	21
4-1	空き家化の予防	
	（１）市民意識の醸成・啓発	
	（２）住宅ストックの良質化の推進	
	（３）良好な住環境の保全・形成の推進	
4-2	活用・流通の促進	
	（１）活用・流通のための環境整備	
	（２）地域等による空き家活用の支援	
	（３）地域連携型空き家流通促進事業の拡充	
	（４）さらなる需要喚起のための取組	
4-3	管理不全対策	
	（１）現状と課題	
	（２）管理不全対策のあり方	
4-4	跡地利用の誘導	
	（１）密集市街地・細街路対策との連携	
	（２）地域等による活用への支援	
	（３）狭小敷地の改善促進	
4-5	体制の整備	
5	今後に向けて	37
	施策一覧	38

1 目的

平成20年住宅・土地統計調査（総務省）によると、京都市の空き家率（全住宅戸数に占める空き家の割合）は14.1％であり、全国の平均値（13.1％）を上回る。京都市の人口は、平成17年以降、緩やかな減少過程に入っており、今後とも、人口増が見込みがたい中、空き家は増加するものと考えられる。

空き家が適正に管理されないまま放置されると、防災、防犯、衛生等、地域の生活環境に様々な問題が生じることとなる。また、それだけでなく、空き家の増加は、町並みやコミュニティの維持等に悪影響を及ぼし、地域のまちづくりを進めるうえで大きな課題となる。

全国的にも空き家の増加は社会問題化しており、条例を制定するなど、各地で対策が講じられているが、その多くは、管理不全となったものを主な対象に、除却を促すことを主眼としている。

だが、京都市の、特に市街地においては、除却を進めることで空き地が増え、景観や町並みへの影響が生じることが懸念される。また、都心部を中心に広く分布する密集市街地や細街路では再建築が困難等の理由から空き家が多く見られるという状況がある。それらの都市特性を踏まえたうえで、予防や活用、跡地利用までを含め、都市の活力の維持・向上を目指して、総合的な視点から対策を展開することが求められる。

京都市では現在、空き家に関連する施策として、地域主体のまちづくりを通して空き家の活用等を進める〈地域連携型空き家流通促進事業〉、放置され管理不全となった空き家等に対し建築基準法に基づき改善を求める〈危険建築物対策〉、建物更新を円滑化する施策を含む〈密集市街地・細街路対策〉に取り組んでいる。

今後、それらを含め、更なる対策を進めるため、京都にふさわしい総合的な空き家対策のあり方を示す。

2 空き家の現状

(1) 京都市の状況

① 住宅数および空き家数

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、空き家は、全国で約 757 万戸（空き家率は 13.1%）、京都府で 17 万戸（13.1%）となっている。

本市においては、空き家は 11 万戸、空き家率は 14.1%となっており、全国および京都府の空き家率を上回っている。

表 2－1 住宅数の内訳 （資料：平成 20 年住宅・土地統計調査）

	住宅数	居住世帯 あり	居住世帯なし				
			総 数	一時現在者のみ	建築中	空 家	
全 国	57,586,000	49,598,300	7,987,600	326,400	93,300	7,567,900	13.1%
京都府	1,270,200	1,086,800	183,400	11,100	5,300	167,000	13.1%
京都市	780,920	658,060	122,870	8,360	4,210	110,290	14.1%

※空き家：別荘等の 2 次的住宅・賃貸・売却用住宅を含む

※一時現在者：昼間のみの使用や交代での寝泊まり等、普段の居住者がいない住宅

② 住宅数および空き家率の推移

本市では、昭和 48 年頃から住宅総数が世帯総数を上回り、それに伴い、空き家率もほぼ右肩上がりで増加し続けている。

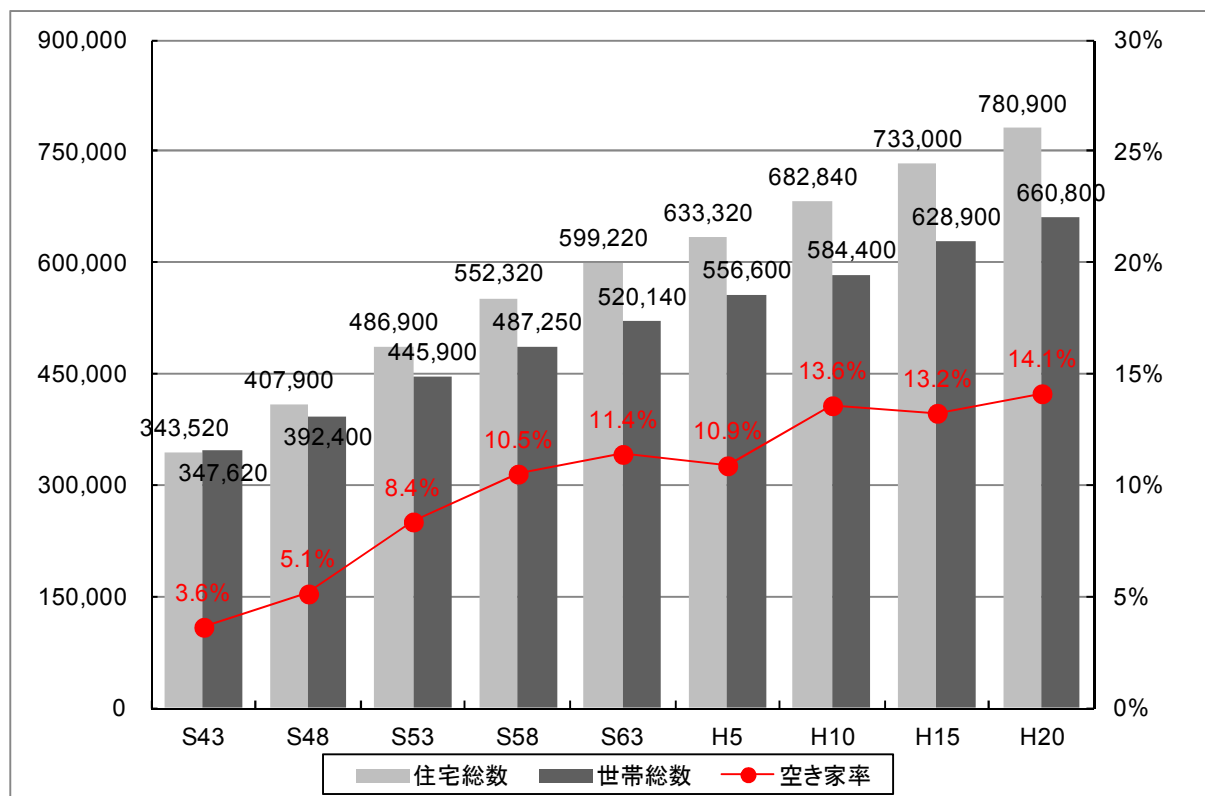


図 2－1 本市の住宅総数・世帯総数・空き家率の推移 （資料：各年住宅・土地統計調査）

③ 行政区別にみた空き家の状況

行政区別にみると、空き家数については、伏見区が最も多く 16,540 戸（空き家率 11.9%）、次いで左京区が 14,670 戸（空き家率 15.5%）、右京区が 13,500 戸（空き家率 13.0%）となっている。

また、空き家率については、最も高い東山区で 20.3% となっており、次いで北区が 16.8%、下京区が 16.0% となっている。一方、西京区は、全行政区で唯一 10% 未満となっている。

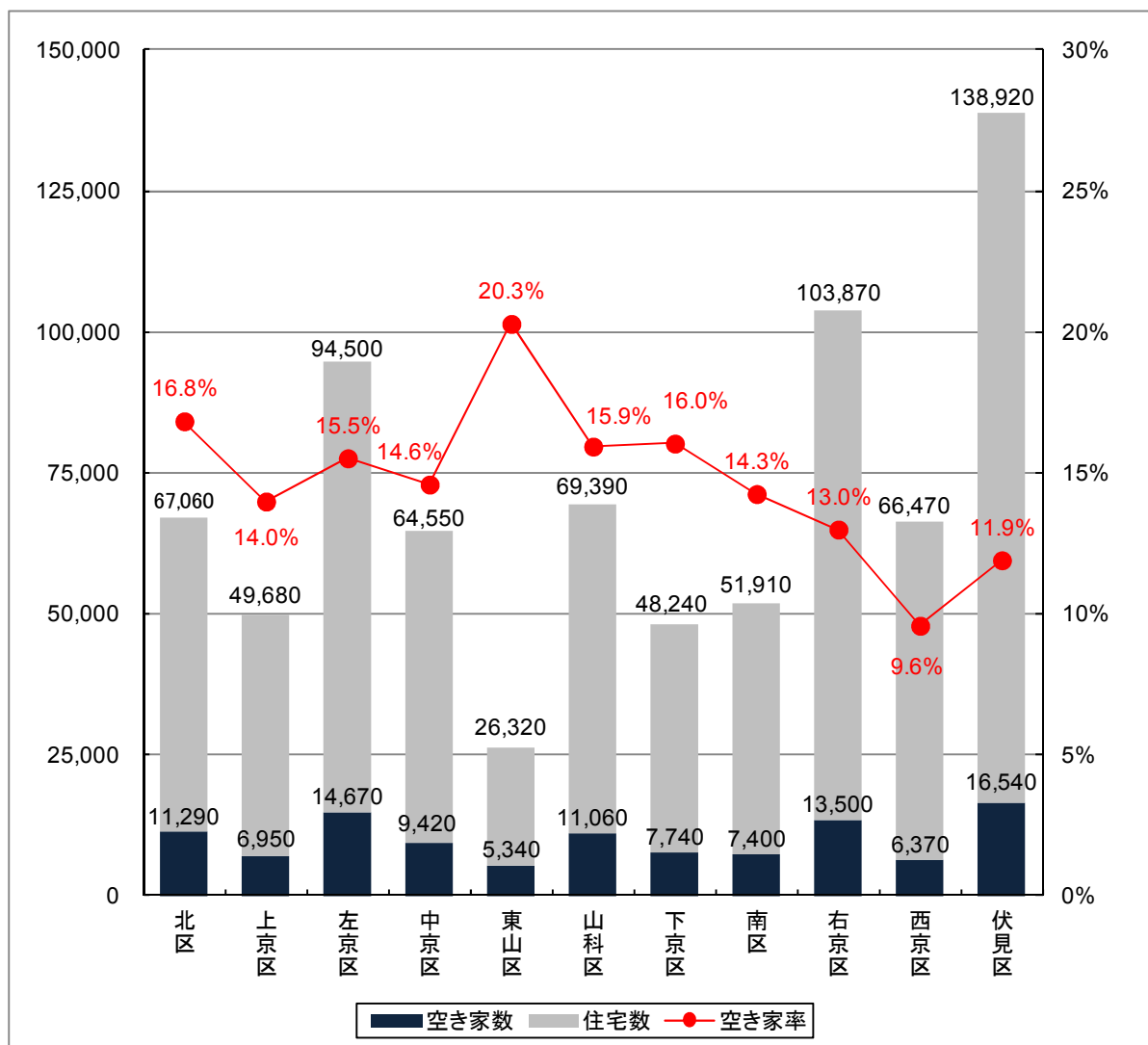


図 2 - 2 行政区別にみた空き家数・空き家率 （資料：平成 20 年住宅・土地統計調査）

④ 種類別にみた空き家の状況

本市の空き家の総数は、平成 5 年～10 年にかけて大きく増加し、平成 20 年の空き家数は平成 5 年の約 1.60 倍となっている。

空き家の種類別にみると、平成 20 年の空き家数は平成 5 年に比べて、「二次的住宅」と「賃貸用・売却用の住宅」が 1.53 倍（二次的住宅：4,700 戸→7,190 戸 賃貸用・売却用住宅：42,200 戸→64,770 戸）にとどまっているのに対して、「その他の住宅」は 1.74 倍（22,000 戸→38,330 戸）となっている。

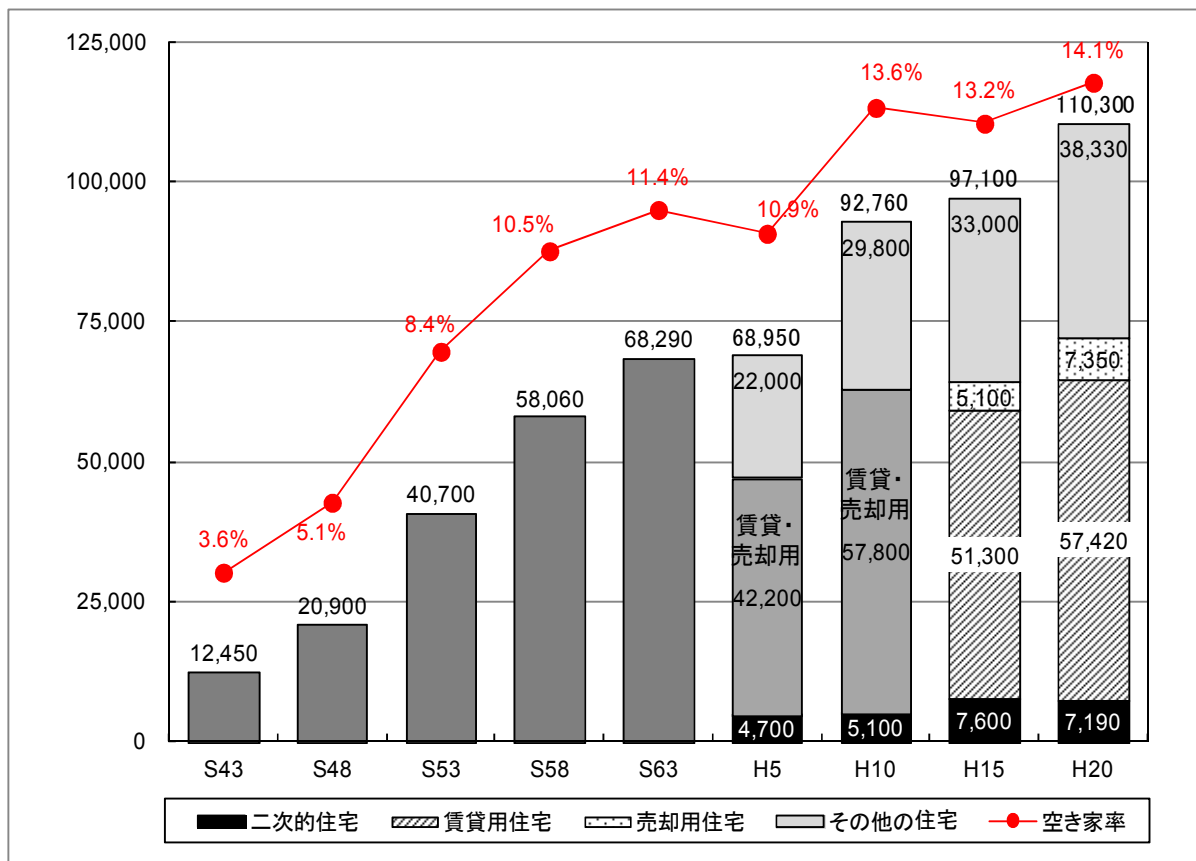


図 2-3 種類別にみた空き家数の推移 (資料：各年住宅・土地統計調査)

<用語の定義>

「二次的住宅」とは別荘やセカンドハウスになっている住宅

「賃貸用住宅」とは新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

「売却用住宅」とは新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

「その他の住宅」とは上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※昭和 63 年以前の調査に関しては、市区町村については空き家の種類別の集計がない。

※平成 10 年以前の調査に関しては、市区町村については賃貸用住宅・売却用住宅の区別がない。

表 2-2 空き家の種類別の内訳 (資料：平成 20 年住宅・土地統計調査)

	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
平成 20 年度	6.5%	52.1%	6.6%	34.8%

本市の種類別にみた空き家の状況は、全国的な傾向とほぼ同様の傾向を示しているが、主な政令都市と比較すると、「その他の住宅」の割合が最も高くなっている。

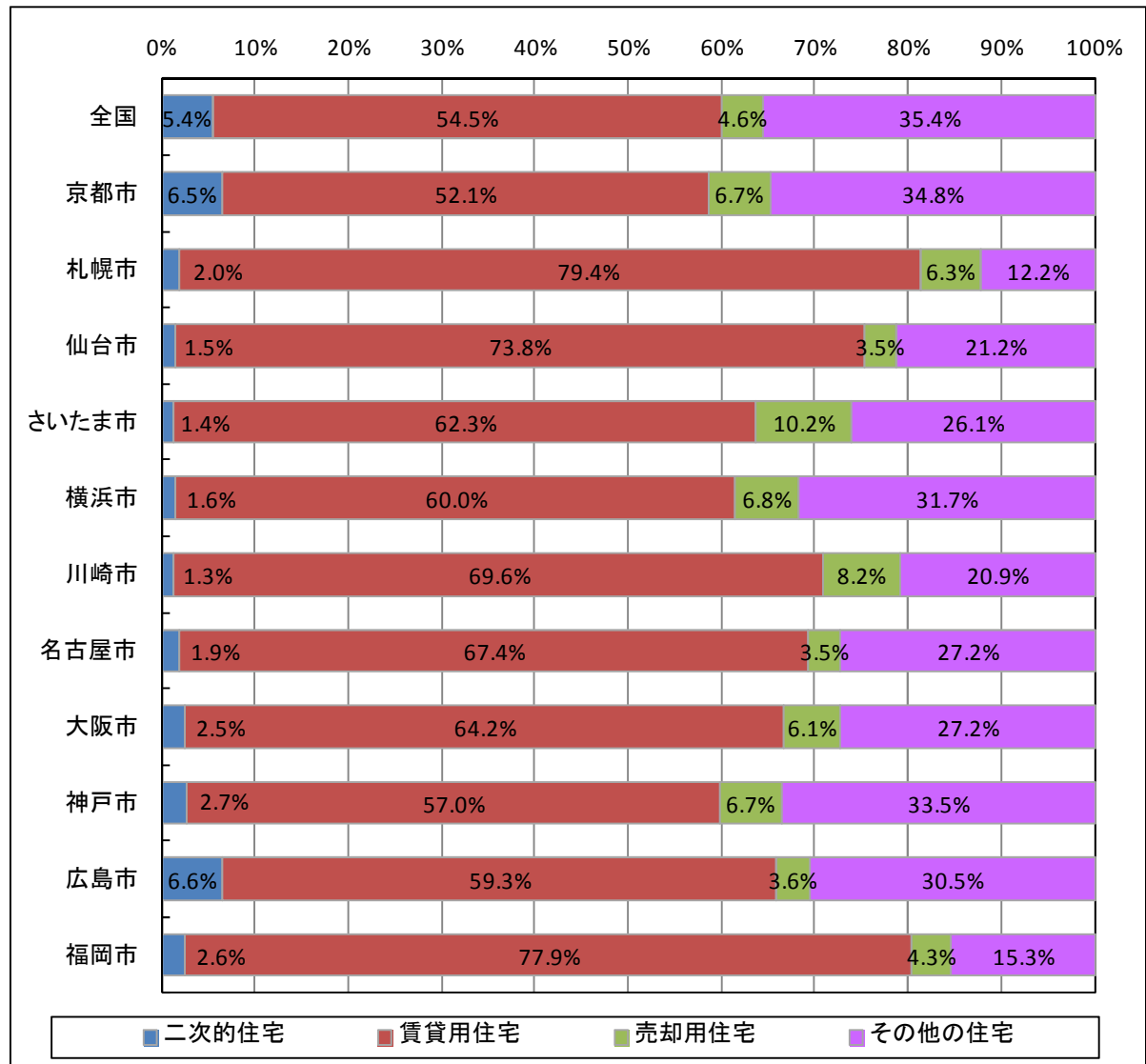
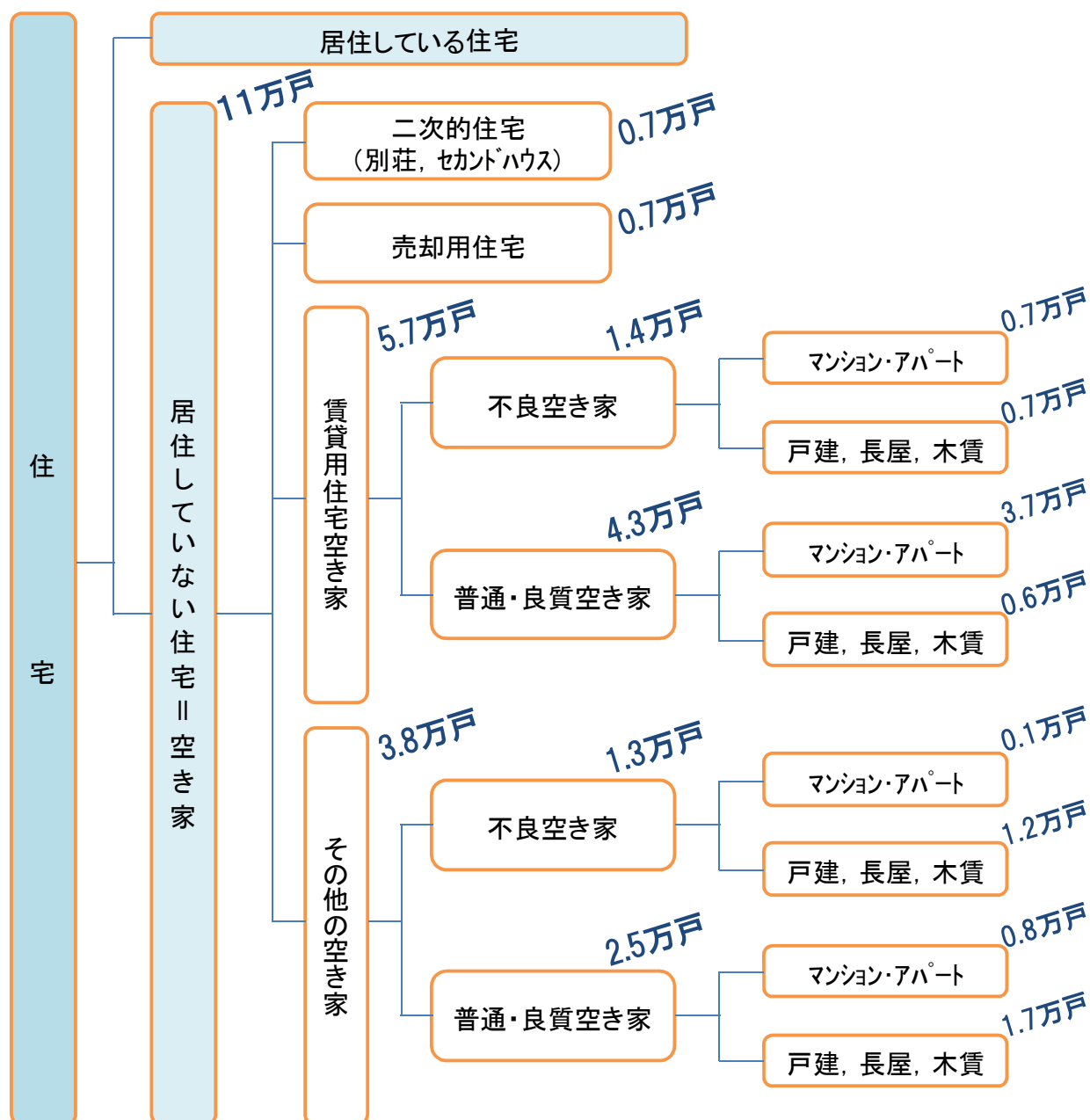


図 2－4 主な政令指定都市と比較した空き家の分類（資料：平成 20 年度住宅・土地統計調査）

⑤ 空き家の内訳

平成 20 年度住宅・土地統計調査における本市の空き家約 11 万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が約 5.7 万戸（52.1%）で最も多く、空き家全体の半数以上を占めている。次いで、「その他の住宅」が約 3.8 万戸（34.8%）となっており、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」で全体の 85%以上を占めている。

また、「その他の住宅」についてみると、「普通・良質空き家」、「不良空き家」とともに戸建、長屋、木賃の割合がマンション・アパートより多く、特に「不良空き家」1.3 万戸のうち、1.2 万戸（92.3%）を「戸建・長屋・木賃」が占めている。



※「不良空き家」とは、腐朽・破損があるもの
 ※「マンション・アパート」とは、共同住宅のうち非木造のもの
 ※「木賃」とは、共同住宅のうち木造のもの
 ※賃貸用住宅の空き家率は 17.3%

図 2－5 京都市における空き家の分類 （資料：平成 20 年住宅・土地統計調査）

「その他の住宅」の空き家を建て方別にみると、主な政令都市と比較し、京都市は戸建と長屋の合計の割合が最も高く、空き家全体の7割以上を占めている。

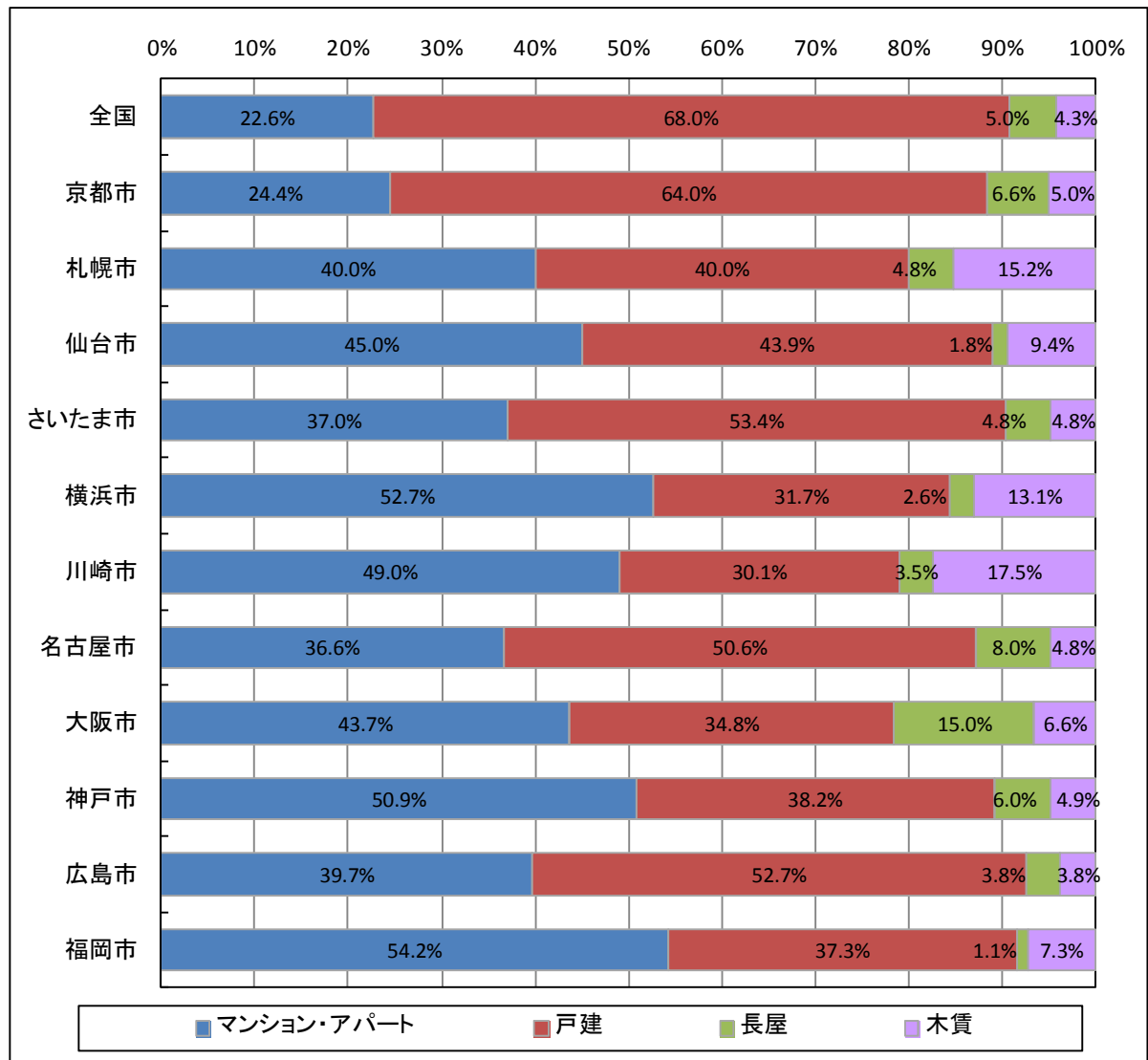


図2-6 主な政令指定都市比較 空き家の「その他の住宅」の建て方別
(資料：平成20年度住宅・土地統計調査)

⑥ 接道状況と空き家率の関係

【接道状況別にみた空き家の割合】

幅員 4 m 未満に接道する建築物は、建物更新の際に制限がかかり、特に、幅員 1.8 m 未満に接道する建築物は、現行法下では再建築ができないことから、細街路に面する建築物は、相対的に空き家が多いと言われている。

接道状況と空き家率を行政区別にみると、細街路が多く存在する東山区では、幅員 4 m 未満の道路に接する空き家の割合が 47.8% で最も高く、次いで、上京区 (44.5%)、山科区 (44.2%)、右京区 (41.0%) となっている。一方で、幅員 6 m 以上の道路（「幅員 6 ～10 m」、 「幅員 10 m 以上」の合計）に接する空き家の割合は、下京区が 49.6% で最も高く、次いで、中京区 (41.9%)、西京区 (41.3%) となっている。

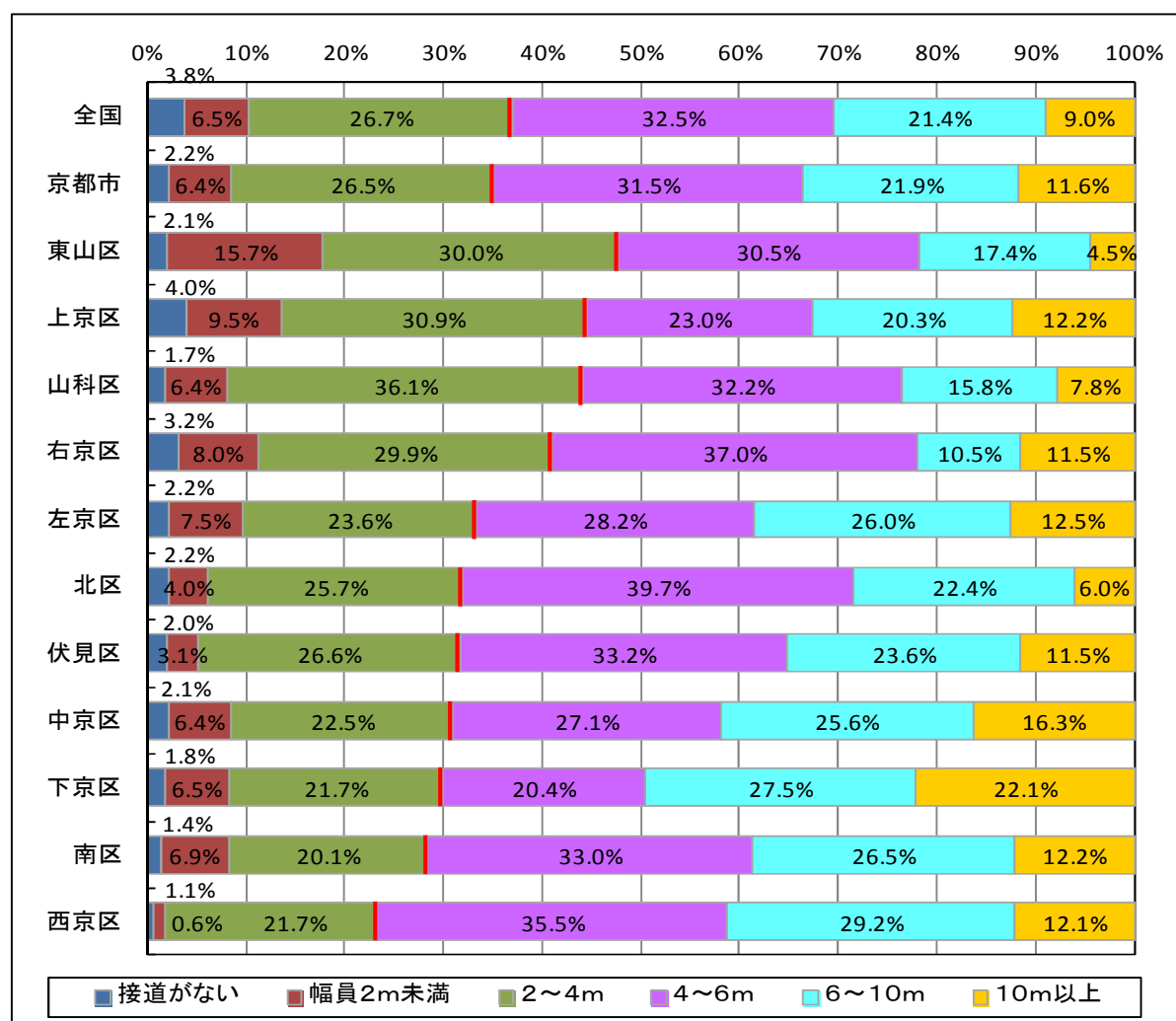


図 2-7 京都市における接道状況別にみた空き家の割合（資料：平成 20 年度住宅・土地統計調査）

【接道状況別の空き家率】

京都市における全住宅数のうち空き家の占める割合を接道状況ごとにみると、その割合は、全体として接道状況が悪くなるほど高くなる傾向にある。

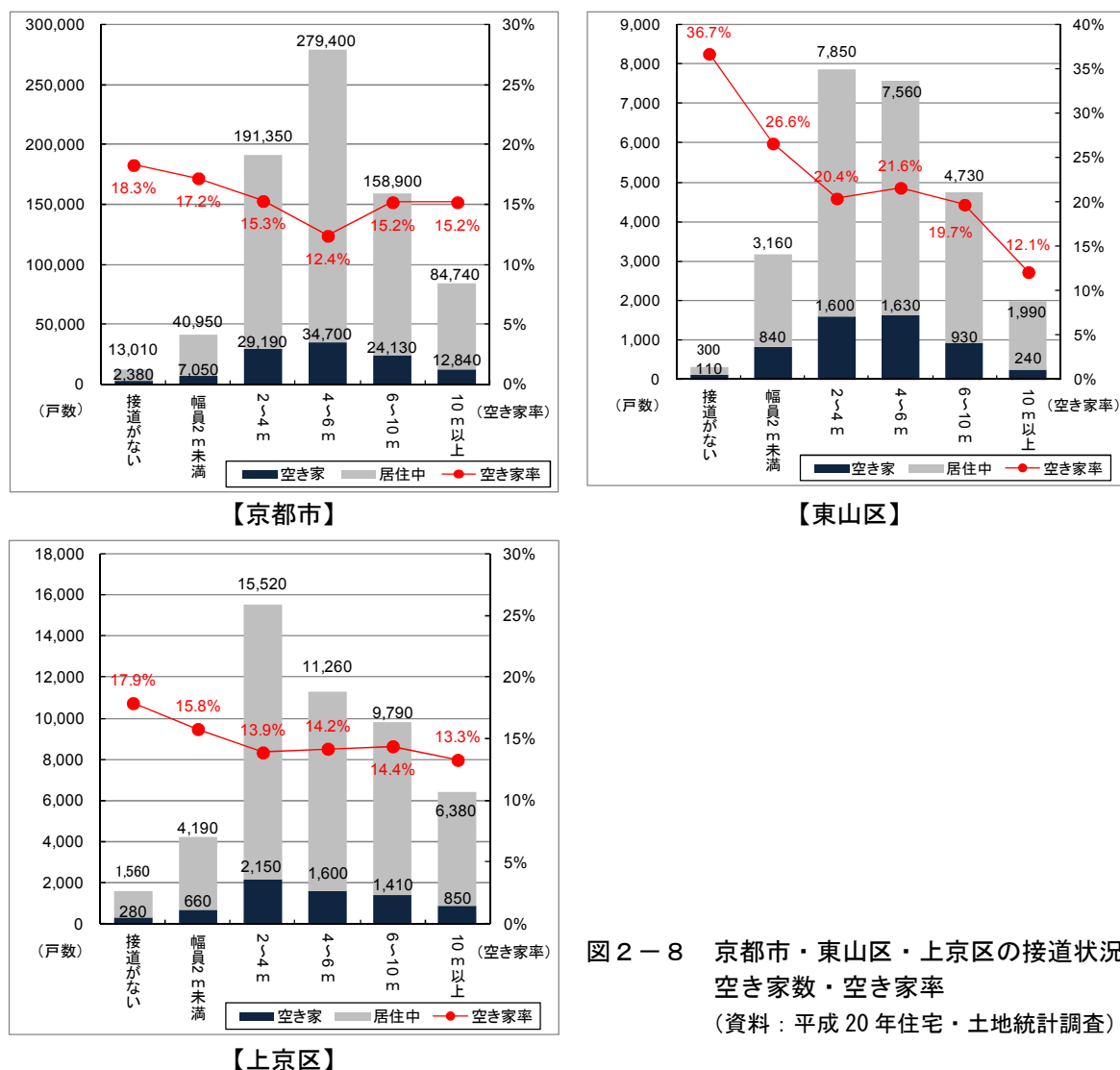


図2-8 京都市・東山区・上京区の接道状況別
空き家数・空き家率
(資料：平成20年住宅・土地統計調査)

⑦ 持ち家一人世帯の年齢別割合

本市における持ち家単身世帯について、年齢別にみると、空き家予備軍といわれる65歳以上の居住者（所有者）が半数以上を占めている。

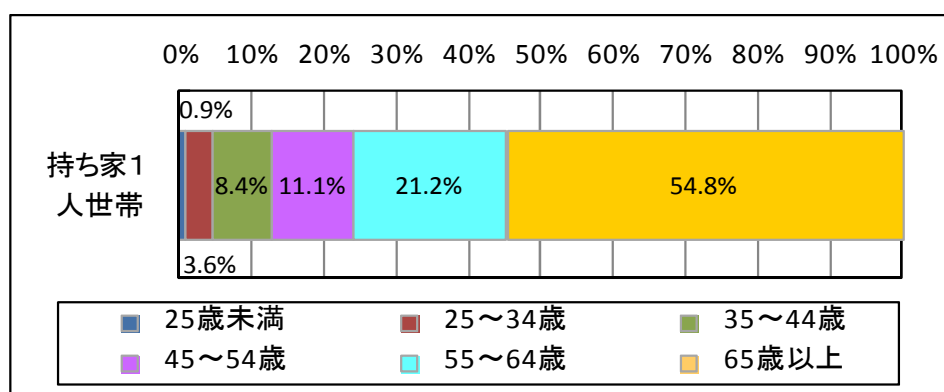


図2-9 京都市における持ち家一人世帯の年齢別割合 (資料：平成20年住宅・土地統計調査)

⑧ 危険建築物（老朽空き家）の現状

【危険建築物通報受理件数と年度別解決済件数】

危険建築物に関する通報は、従前は年30件前後で推移していたが、平成20年度以降は年70件程度で推移し、平成23年度は91件、平成24年度は2月末時点で110件と既に前年度より多くなっており、年々増加の傾向にある。これらのうち7～8割は空き家であり、指導対象となる老朽空き家の件数も増加傾向にあることが推測される。

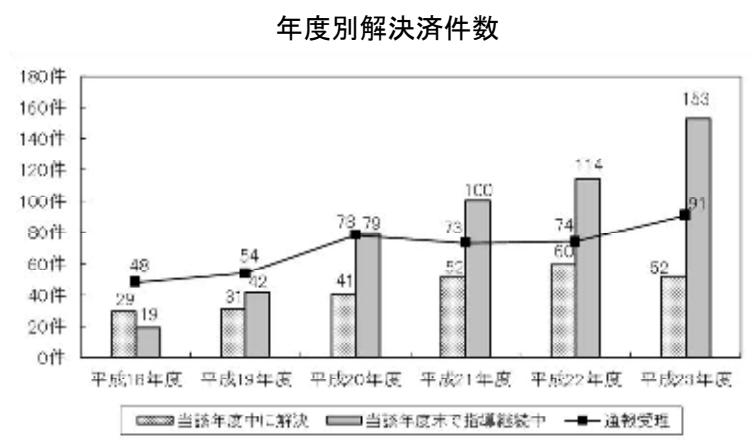
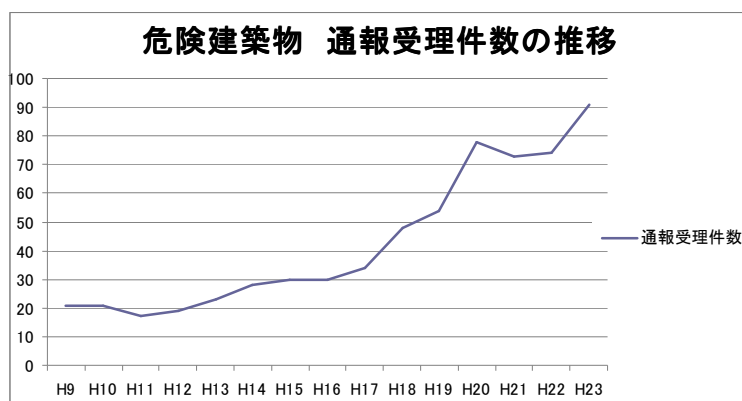
年度別解決済件数をみると、通報件数は年々増えているが、解決済件数はほぼ横ばいであるため、指導継続中の案件は年々増加の傾向にある。

	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
通報受理件数	48	54	78	73	74	91
当該年度中に解決済となった件数	29	31	41	52	60	52
当該年度末で指導継続中の件数	19	42	79	100	114	153

（平成18年度～平成23年度）

※「当該年度中に解決済となった件数」には、過年度に通報受理したものを含む。

※ 平成24年度の通報受理件数については、2月末時点で110件となっている。



【通報建築物の概況】

通報建築物の建て方をみると、木造の平屋建てや2階建の戸建住宅がほとんどである。また、細街路にしか接していないものも多く、更に、それらのうち再建築不可物件が相当な割合を占めている。

【危険建築物指導における解決率の推移】

通報受理件数のうち、解決した物件の割合について年度ごとにみると、約5割～6割が通報受理から1年以内に解決していることがわかる。また、2年以内に解決している割合は約7割となっている。

通報受理年度 解決までに要する期間	通報受理年度				
	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
通報受理から1年以内	64.6%	66.7%	50.0%	61.6%	54.1%
2年以内	70.8%	74.1%	60.3%	71.2%	<u>68.9%</u>

※下線のある数値は、平成25年2月末までの値である。

⑨ まとめと考察

京都市の空き家の状況をみると、

- ・賃貸・売却用に比べ、「その他」の増加が近年著しいこと。
- ・空き家の種類別において、「その他」の割合が主な政令市間で最も高いこと。
- ・「その他」の建て方別内訳において、戸建住宅（長屋を含む）の割合が7割を占め、主な政令市間で最も高いこと。

が主たる特徴として挙げられる。老朽化が進行し危険建築物として通報が寄せられるのも、ほとんどが戸建住宅の空き家である。

このため、今後、空き家対策を進めるに当たっては、特に活用意向がない「その他」の戸建住宅に重きを置いて取り組む必要がある。

また、空き家と細街路の関係をみると、接道条件が悪ければ空き家率が高くなる傾向がある。事実、細街路にしか面していない空き家は、老朽化が進行しがちな状況が認められる。

そのような状況を踏まえると、空き家対策は、密集市街地・細街路対策と一体として進めることが必要である。

(2) 空き家の要因・背景

空き家が発生・長期化する要因・背景は、これまでの調査結果や一般的に指摘されていることから、以下のものが考えられる。

① 所有者側

●所有者が特定できない。

連絡先が分からない、所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い など

●管理者としての意識が低い。

空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い、相続や遠方居住などにより、所有者や管理者としての意識がない、高齢で判断ができない など

●活用や除却の意向がない。

特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、愛着がある、将来のため・子どものために置いてある、改修費をかけてもメリットがある活用ができるかわからない など

●他人に貸すことへの抵抗

貸したら返ってこないのではないかという不安がある、定期借家制度等安心して貸せる制度について知識がない など

●情報・知識不足

活用の仕方が分からない、相談先が分からない、利用できる制度に関する知識がない など

●改修・除却費用を負担する余裕がない、できない。

高齢で費用がない、老朽化により改修費用が掛かる、除却すると固定資産税等が上がる など

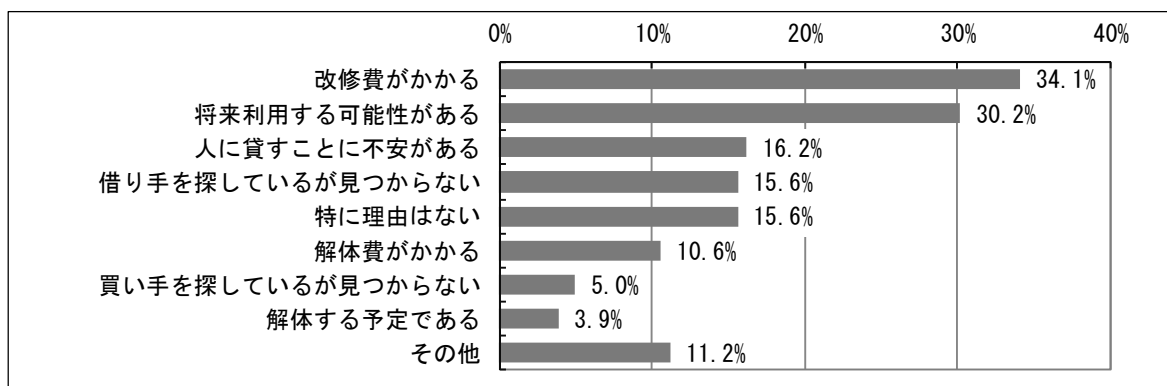


図2-10 自己居住物件以外に所有している町家が空き家になっている理由（回答数：179）
《京町家まちづくり調査(H20～H22) 京町家所有者等アンケート調査》

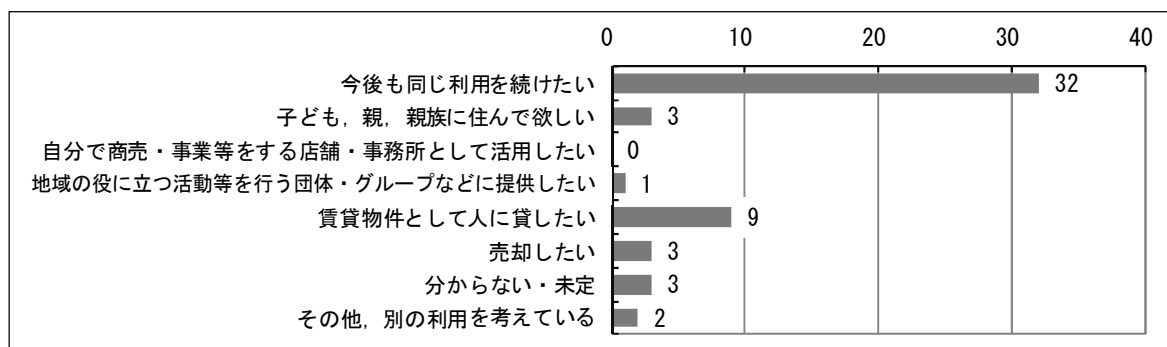


図2-11 自宅以外に所有している空き家の今後の利用・活用意向（複数回答）（回答物件数：53）
《地域連携型空き家流通促進事業 空き家所有者等へのアンケート調査(H23)》

② 地域側

●関心がない。

自分は所有していない，隣が空き家でない，関係がない など

●所有者に働きかけることが難しい。

近所づきあいから問題にしにくい，地域で空き家問題に取り組む体制がない など

●情報・知識不足。

地域としてどのように対応して良いかわからない，相談先が分からない など

③ 市場面

●需給マッチングのズレ

価格の妥当性，建築規模・間取り・立地環境，ニーズに合った供給が少ない など

●既存住宅市場が未成熟。

性能の見えにくさ，情報不足，フロー重視の優遇制度 など

④ 法制度面

●建築基準法上，再建築等が困難

接道要件，敷地規模，遡及適用などの制約により，再建築，増築，大規模修繕等が困難，再建築等が困難なため流通も難しい など

●固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない。

空き家を除却し，空き地にすると，固定資産税が上がるため，除却することに抵抗がある など

<参考>

建築基準法上の規制について

① 道路に関する規定

- ・建築基準法では、道路の幅員は原則として4 m以上必要とされている。敷地が接している道の幅員が4 m未満の場合、以下のような規制や条件がある。(京都市の場合)

●幅員1. 8 m以上の通り抜けの道(2項道路)

建築は可能だが、敷地を道路から後退させる必要がある。

●幅員1. 8 m以上の袋路(ただし書通路)

特例許可により、敷地を道路から後退させることに加え、2階建以下等の建築条件が付されたうえで、建替えが可能

●幅員1. 8 m未満の通り抜けの道及び袋路

建替えはもとより、増築や大規模修繕等もできない。

② 遡及適用に関する規定

- ・建築基準法の施行以前または改正前に建てられた建築物に、増築や大規模修繕等を行おうとする場合、幾つかの規定を除き、現行法の規定に適合させなければならないと規定されており、この遡及適用規定が、町家等の増築等が進まない一因と指摘されている。

固定資産税の住宅用地の特例

- ・住宅やアパート等の敷地として利用されている住宅用地については、特例措置があり、税金が軽減される。
- ・特例率については、税負担を特に軽減する必要から、面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用される。

表 固定資産税の住宅用地の特例率

住宅用地 の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模 住宅用地	面積が200 m ² 以下の住宅用地(200 m ² を超える場合は1戸当たり200 m ² までの部分)	1 / 6	1 / 3
一般 住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

(3) 京都市の現在の取組

京都市では、現在、空き家対策については、管理されず危険となった建築物への対応という観点から老朽危険建築物対策、空き家を活用する観点からの地域連携型空き家流通促進事業、建替えを促進する観点からの密集市街地・細街路対策を中心に対策を進めている。

① 老朽危険建築物対策

維持管理が十分でないことにより、老朽化が進み、屋根瓦の落下や、家屋自体の倒壊のおそれが生じているなど、保安上危険な状態にあるものについては、速やかに現場調査を実施し、必要に応じてカラーコーン・ロープでの安全確保など危険回避のための緊急対応を行っている。

空き家となっている場合には登記簿謄本、住民票の照会等を行い、建物の維持管理の義務を負う所有者や管理者を調査し、危険な状態を改善するよう指導を行っている。所有者が亡くなっている場合には相続人等の権利を有する者を調査し、指導を行っている。

著しく危険で、周囲に危害を及ぼす可能性が高く、所有者等による改善措置が見込まれないと判断される場合においては、行政代執行も視野に入れた法的措置を行っている。

＜京都市建築物安心安全実施計画による取組＞

建築物の安心安全対策を総合的・計画的に実施していくことを目的に策定した「京都市建築物安心安全実施計画」に基づき、既存建築物対策の一つとして老朽危険建築物対策の強化を図るため、上記の措置に加え、以下の取組を実施している。

●関係機関の連携強化

地域ごとに、市民通報に対する的確な対応、事故が発生した際の迅速な対応、事故予防対策等が図れるように、区役所を中心に消防、警察、土木事務所、建築指導部等の関係機関が連携し、各区に「危険建築物対策連絡会議」の設置を推進している。

- ・東山区危険建築物対策連絡会議（平成20年度9月発足）
- ・中京区防災会議 中京区危険建物等対策部会（平成24年度10月発足）

●建築・不動産関係団体との連携

各種関係機関や団体との連携を生かした危険建築物等における問題の解決を図るため、同計画の推進のために設置した「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」に「危険建築物対策分科会」を設け、関係事業者とともに危険家屋対策の研究・検討を進めている。

② 地域連携型空き家流通促進事業

地域が主体となったまちづくり活動を通じて、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が活性化することを目的に、「地域連携型空き家流通促進事業」に取り組んでいる。

25年3月現在、7地区で取組を実施し、空き家の掘り起しや、不動産事業者等の専門家との連携により、空き家の流通や空き家の活用に関するセミナーの開催などに取り組んでいる。

＜京都市住宅マスタープランによる取組＞

地域連携型空き家流通促進事業は、「京都市住宅マスタープラン」（平成22年度策定）のシンボルプロジェクトに位置付けられている。

同プランでは、「人がつながる 未来につなぐ 京都らしいすまい・まちづくり」を目標に掲げ、『住み継ぐ』、『そなえる』、『支え合う』の3つをキーワードに、各種施策を推進している。

空き家に関連する施策として、『住み継ぐ』の観点から、住宅ストック重視の社会の構築に向けて、京都らしいすまい方の継承、住宅ストックの良質化のための適正な維持管理や更新の支援、既存住宅の流通活性化のための条件整備に取り組むこととしている。

③ 密集市街地対策及び細街路対策

法的制約等により建替えや修繕が困難であった密集市街地・細街路において、建物の適切な更新を誘導するなど、京都らしさを踏まえつつ防災性の向上を図るため、平成24年7月に「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」を取りまとめた。

現在、これらの方針等を踏まえ、地域と協働して密集市街地改善のため防災まちづくりの取組を進めるとともに、細街路については、『避難性の向上』、『建物更新の円滑化』、『京都らしさの維持・再生』を基本的な考え方として、細街路での建替えを可能または円滑化するための制度整備及び事業を進めている。

④ その他

上記の他、空き家の活用を促進する取組として、以下の事業等を行っている。

●東山アーティスト・プレイスメント・サービス実行委員会（略称：H A P S^{ハップス}）による

「若手芸術家等の居住・制作・発表の場づくり」事業

若手芸術家を育成・支援するために、居住・制作環境の整備や発表支援など総合的なサポートを行っている。

●高齢者の居場所づくりに対する助成制度

地域の集会所、空き家等を活用し、高齢者が一人でも気軽に立ち寄れる「居場所」づくりの開設に必要な経費の一部を助成する制度

(4) 全国の動向

① 空き家等の適正化に関する条例

所沢市の「所沢市空き家等の適正管理に関する条例」が平成 22 年 7 月に制定されて以降、全国の多くの自治体で空き家等の適正化に関する条例が制定されている。空き家等の適正化に関する条例は、大別すると、適正管理を中心としたタイプと、適正管理に加え、まちなか居住促進等を目的として空き家を有効活用する取組みに対する支援を規定したタイプの 2 パターンに分類でき、後者のタイプは松江市、牛久市、貝塚市、魚沼市など少数の自治体に限られている。

なお、和歌山県の「建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例」は、タイプとしては所沢市等の適正管理を中心としたタイプに位置付けられるが、景観の維持保全のみを目的としている。



② 他自治体における空き家等に関する助成事業

【除却費に対する補助事業】

老朽危険空き家等の除却費に係る補助事業としては、審議会等で認められた特に危険な老朽家屋等を対象に、解体工事費の一部を補助しているものや、空き家等の適正管理に関する条例に基づく助言等に従って措置する場合、老朽危険家屋の評定表等で危険度が一定基準以上の建築物に対して、解体工事費の一部を補助しているものなどがある。

<事例>

		事業名	補助対象者	補助率	補助の上限額	備考
東京都	足立区	足立区老朽家屋等解体工事助成	所有者・相続人等	1/2	50万	・非木造の上限は100万円 ・老朽家屋等審議会等で特に危険な老朽家屋と認められたもの
秋田県	大仙市	大仙市空き家解体費補助金	所有者等(所有者, 占有者, 相続人, 相続放棄者, 財産管理人等)で事業者以外	1/2	50万	・老朽危険家屋の評定表で合計点数が100点以上かつ防災危険度が高いもの

【跡地活用に関する助成事業】

老朽危険空き家等について、所有者からその建物及び土地を自治体に提供（寄附・無償借地等）されたものを除却する事業。除却後跡地については、地域住民が活用及び維持管理を行う。

<事例>

		事業名	事業内容	跡地の整備等	備考
長崎県	長崎市	長崎市老朽危険空き家対策事業	市が所有者から寄附を受けた後に、解体工事と跡地の整備を実施	市が跡地を公共ひろば等として整備した後、維持管理は地域住民で行う。	事業対象地域の指定がある

【空き家等の改修費に係る補助事業例】

空き家等の改修費に係る補助事業としては、U・Iターンを促進するために、空き家バンクに登録された空き家の改修費の一部を補助するものや、まちなか居住を促進するために、まちなかの空き家を自己居住用として購入した場合、改修費の一部を補助するものなどがある。

<事例>

		事業名	交付対象者	補助対象の空き家の要件	補助率 上限額	備考
愛知県	豊田市	豊田市中山間地域空き家再生事業	・空き家バンクに登録した空き家等の所有者又は借受人	・空き家バンクに登録された空き家	8/10 100万	
島根県	松江市	中古木造住宅取得等支援事業補助金交付制度	・中古木造住宅(中心市街地は中古住宅・中古マンションを含む)を購入した者	・中古木造住宅(中心市街地は中古住宅・中古マンションを含む)	10% 40万 (UIJターン者は15%・60万)	・取得してから1年以内に行う工事を対象 ・中心市街地は20%・80万 (UIJターン者は25%・100万)

3 対策を進めるうえでの基本的な考え方

本市における空き家の状況やこれまでの取組を踏まえ、空き家が増加することにより多くの社会的問題が生じ、さらには地域・都市の活力を失わせるという認識のもと、次の2点を基本的な考え方として、今後、更なる対策に取り組む。

① 京都の活力の維持・向上を目指して、総合的に対策を推進する。

人口減少が進行し、空き家が今後も増加すると想定されるなか、それに伴い、防災や防犯等、空き家に直接起因する問題にとどまらず、地域や都市の活力の低下も懸念される。こうした点を踏まえ、管理がなされず放置された空き家に対応する〈安心・安全の確保〉に加え、空き家を未利用の地域資源として捉えた〈活用・流通の促進〉、地域のまちづくりと一体的に取り組む〈地域との連携〉を3つの柱とし、地域さらには都市の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進する。

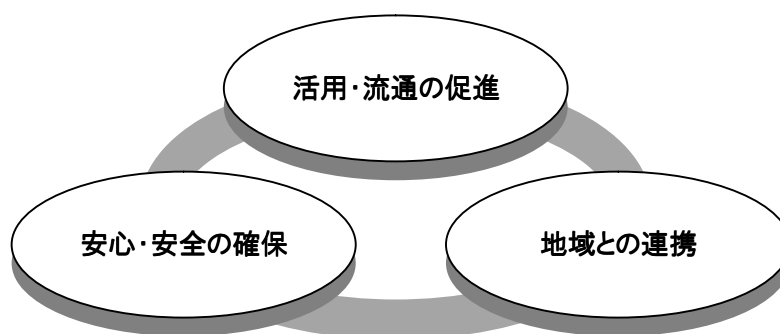


図3-1 対策を進めるうえでの3つの柱

② 地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組む。

空き家はいまや地域社会の問題であり、空き家対策を進めるには、地域社会全体による多方面にわたる取組が必要である。このため、行政内部の関連部署はもとより、市民、不動産をはじめとする関連事業者、さらには大学やNPO等の団体が相互に連携を図り、それぞれが「しなければならないこと」「できること」を組み合わせることで取組を推進する。特に、地域の自治を担うコミュニティが重要な役割を担うことを旨として取組を行う。

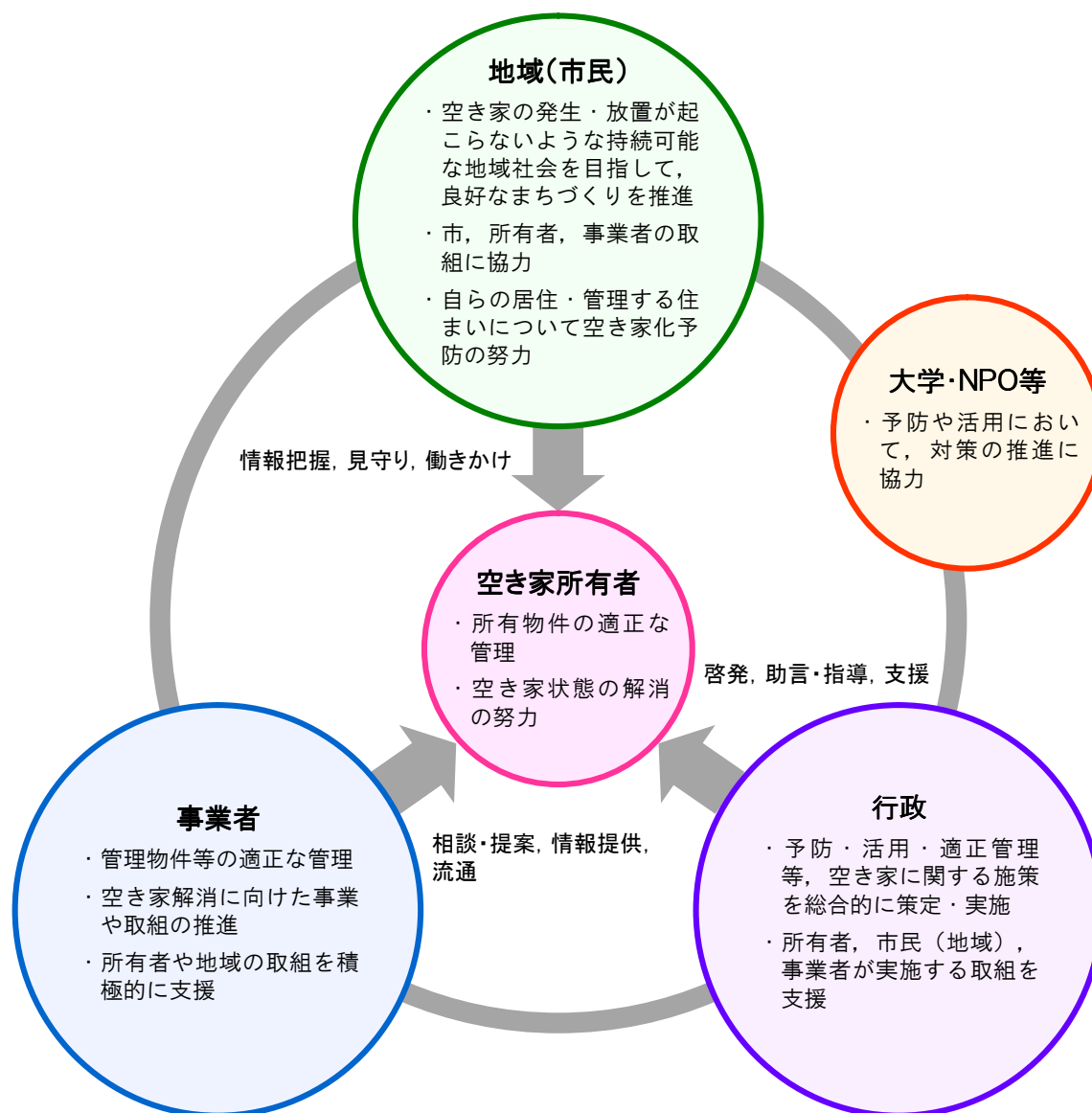


図 3 - 2 各主体の役割

4 具体的な対策

空き家が発生し放置される要因，そこから生じる課題は，ひとつに特定できるものではなく，居住中の段階から除却後の跡地利用まで，住まいの各段階にわたっている。このため，それぞれの段階に応じて，以下の方向性のもと，各施策を検討・実施する。

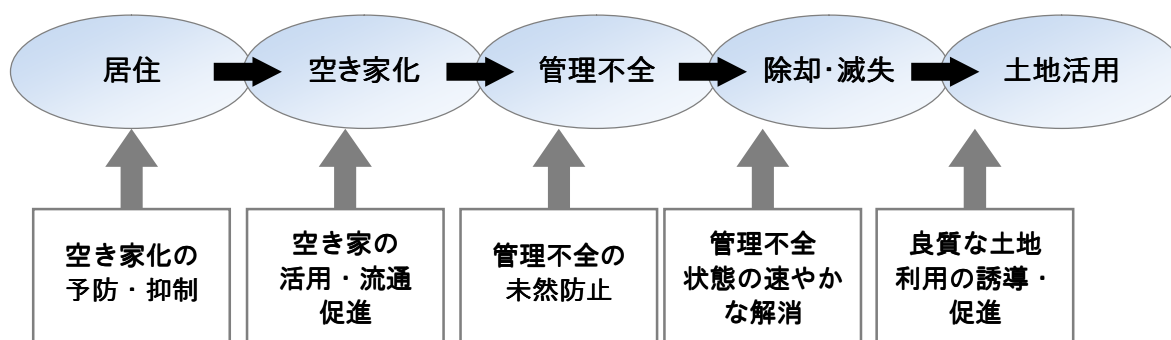


図4-1 段階に応じた対策

4-1 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，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) 市民意識の醸成・啓発

空き家の対策を進めるには，空き家についての意識を広く市民の間で醸成することが必要となる。とりわけ，所有者にとっては空き家とすることで維持管理等の負担が生じるとともに周辺に迷惑を及ぼしかねないこと，地域にとっては空き家の増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じるおそれがあることなど，空き家に関する問題意識を高めることが，空き家の発生抑制に繋がるものと考えられる。このため，関係部局や関連団体，地域等が連携し，様々な手段や機会を通して，市民に対する周知・啓発を行う。

また，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。

① 市民への情報発信

空き家に関する条例の制定をはじめとして、市民しんぶんやリーフレット等により、市民に対して広く情報発信や意識付けを行う。

② 地域を単位としたきめ細かな対応

地域の自治組織等の主体的な取組を支援する地域連携型空き家流通促進事業の拡充を図るとともに、各行政区や学区にある各種組織・団体と連携し、地域を単位とした啓発活動や勉強会等の実施を検討する。

[地域連携型空き家流通促進事業]

地域が主体となったまちづくり活動を通じて、情報発信や流通を促進するなど、空き家に関する取組を行う場合に、コーディネーターの紹介や活動費の助成を行う事業。平成22年度から実施中。

③ 相続生前対策の推進

高齢者向け講習会、高齢者サロンでの集い等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に、「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について働きかけを行うことを検討する。

また、相続税対策としてだけでなく、住まいを引き継ぐという観点からも相続の相談に応じることができる窓口や体制等の整備を検討する。

④ 相続登記の推進

所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空き家化を招く要因のひとつになっている。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行う。

(2) 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。このため、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を推進することが、将来的な空き家化の抑制にも繋がるものと考えられる。

現在、新築住宅については「平成の京町家」や「CASBEE 京都」により数世代にわたり住み継ぐことができる良質な住宅の普及を図るとともに、既存住宅については耐震化支援制度やあんぜん住宅改善資金融資制度等により質の向上の推進に努めている。また、法的制約等により再建築や改善が困難な密集市街地や細街路において再建築等を円滑化することを目的のひとつとして密集市街地・細街路対策に取り組んでいる。

今後は、引き続き、これらの取組を推進するとともに、特に以下の点について拡充等を検討する。

① 既存住宅の質の向上

国・市あわせ、既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度があるが、所管部署が異なるなどにより、利用者にとっては分かりにくい状況にある。このため、それらを一元的に発信・対応する窓口を設置するなどの方策を検討する。

また、安心安全の確保、ストック型社会への対応等の視点からも、国の中古住宅・リフォームトータルプランの進展等を踏まえつつ、支援制度の更なる拡充について随時検討・実施する。

さらに、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、リフォーム等が進みにくいという状況がある。このため、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する。

[耐震化支援制度]

昭和56年5月31日（京町家については昭和25年）以前に着工された木造住宅を対象に、耐震化を促進するため、以下の支援事業を実施している。

●木造住宅耐震診断士派遣事業・京町家耐震診断士派遣事業

低額な自己負担で、京都市に登録された耐震診断士を派遣し、木造住宅の耐震診断を実施する事業

●木造住宅耐震改修計画作成助成事業

耐震診断の結果、地震に対する安全性が低いと診断された木造住宅の耐震改修設計、見積り等に要する費用の一部を助成する事業

●木造住宅耐震改修助成事業・京町家等耐震改修助成事業

耐震診断の結果、地震に対する安全性が低いと診断された木造住宅について、一定の耐震基準に適合するよう耐震改修工事を行う場合にその費用の一部を助成する事業

●まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業

耐震性が確実に向上する工事をあらかじめメニュー化し、メニューに該当する工事を行う場合にその費用の一部を助成する事業。耐震診断は不要

[京都市あんぜん住宅改善資金融資制度]

京都市内において、住宅の改修やバリアフリーリフォーム、エコリフォーム、耐震改修及び耐震建て替えをする場合、一定の条件を満たす者に対して、必要な資金の一部について低利率の融資をあっせんする制度

② 密集市街地・細街路対策との連携・統合

密集市街地や細街路においては、再建築が困難等の理由から空き家が発生し老朽化が進行するなど、それぞれの問題は密接に関連している。このため、体制の強化を含め、密集市街地・細街路対策との連携・統合を図りながら、一体的に対策を進めていく。

（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。また、まちづくりの中でそれぞれの地域の将来像を考えることは、地域自らが空き家の問題を認識し、その対応策を検討する契機ともなる。

このため、地域が主体で取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進するとともに、それらと空き家対策を連携して進めることができるような取組等について検討する。

４－２ 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 所有者への働きかけ

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る。特に京都市では、空き家のうち、市場に流通していない「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、広く市民意識の醸成・啓発を行うこととあわせ、空き家の所有者を対象に、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行う。

【ア 行政による取組】

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、庁内関係部署の連携のもと、様々な機会を通じて、情報発信を行うとともに、日常的には情報が届きにくい市外居住の空き家所有者に対する啓発手法等について検討する。

また、空き家の把握や所有者情報の特定を円滑に行う仕組みについて、地域との連携を前提に、庁内体制の整備を含めて検討する。

【イ 地域での取組】

地域連携型空き家流通促進事業を通して、空き家の掘り起こしや所有者への情報発信、アンケート、働きかけを行うなど、活用に向けた取組を引き続き推進する。

また、事業に取り組むことが困難な地域については、自治会等の地域団体と行政が連携し、地域が把握している空き家の情報を集約化できる取組等を検討する。

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たとは言い難い状況にある。

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もと、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けるコーディネーター制度との融合・連携を図る。

【危険建築物相談窓口の取組】（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）

不動産関係団体、建築関係団体、エネルギー関係団体、京都府警、庁内関係部署、区役所、消防の協働のもと、それぞれの機関や団体における危険建築物に関する相談窓口を紹介し、所有者による自主解決をサポートする取組

③ 官民連携による資金調達等の取組の推進

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、既存住宅の質の向上を目的とする公的な支援制度に加え、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以下の取組について、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。

【ア 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の推進】

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民間住宅活用型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（愛称：京都市すこやか住宅ネット）を通して引き続き活用を推進する。

【民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業】

居住支援協議会が設立された地域において、高齢者世帯等への賃貸を条件に、空き家の改修工事に要する費用の一部を補助する国の直接補助事業

京都市では、平成24年9月に不動産関係団体や福祉関係団体、京都市住宅供給公社の参画を得て、京都市居住支援協議会を設立し、民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業を推進するための条件整備を図るとともに、高齢者等が民間賃貸住宅に円滑に入居できる環境整備に向け、取組を進めている。

【イ 京町家の再生・活用を対象とした融資プログラムの推進】

現在、一部金融機関において、これまでは融資対象となり難かった京町家の再生・活用について、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場合に改修費の融資を行っている。こうした取組について、空き家活用の観点からも、関連団体と連携し、広く情報発信するなど推進を図る。

【京町家の再生・活用を対象とした融資プログラム】

京都市景観・まちづくりセンターが「京町家カルテ」を発行した京町家について、それを再生・活用する場合に、改修費等の融資が受けられる。自己居住用だけでなく、賃貸用として活用する場合にも対象となる。

【ウ 不動産管理信託手法の活用の検討】

不動産管理信託の手法を活用すれば、所有者が不動産を適切に維持管理できない場合であっても、不動産を信託機関に信託することで適切に維持管理しながら活用を進めることができる。更に、信託された不動産を活用することで、所有者の改修費や維持管理費の負担を減らせる可能性がある。京都市内でも、この手法によって京町家を再生・活用した事例があるが、数件程度に留まっており、一般化するに当たっては、これまでの調査において信託機関の安定性と信頼性を高める取組が必要とされており、持続的に信託手法が活用できるよう、官民連携のもと、担い手となる信託機関の設立に向けて、引き続き調査検討を行う。

【不動産管理信託手法の活用についての調査検討】

町家の保全・再生にかかる課題（改修費・維持管理費の負担、相続の問題等）への対応を図るため、平成21年度から22年度にかけて、不動産管理信託手法の活用について調査検討を行い、事業採算性のシミュレーションや信託会社の設立要件の検討を行った。平成24年度には、それらを踏まえて「町家の活用・継承事業検討調査」を実施し、事業採算性の評価手法と信託機関の設立手法の検討を行った。

④ 密集市街地・細街路における再建築の円滑化

密集市街地や細街路においては、再建築ができない、又は困難であるとの理由から流通に乗り難く、空き家・空き地のまま放置された物件がある。密集市街地・細街路対策により再建築を円滑化することで、そうした物件の活用・流動化を促していく。

（２）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。

こうした点を鑑み、京都市集会所新築等補助金交付制度（自治会、町内会等が集会所の新築や修繕等をする場合に、そのための費用の一部を補助する制度）や高齢者の居場所づくりに対する助成制度等の既存施策との関係も踏まえつつ、空き家を地域資源として捉え、地域コミュニティやNPO団体等が公共的な利用・管理を行う場合に、所有者とのマッチングや改修費・

運営費等を支援することについて検討する。

また、自らの死後、空き家を地域等に寄付したいとの意向を持つ所有者もあることから、寄付の受入機関や受入後の支援のあり方について、検討を深める。

〔高齢者の居場所づくりに対する助成制度〕

地域の集会所、空き家や商店街の空き店舗等を活用し、高齢者が一人でも気軽に立ち寄れる「居場所」づくりの開設に必要なバリアフリー改修工事費、備品購入費及び運営経費の一部を助成する制度

〔寄付の受入機関について〕

「町家の活用・継承事業検討調査」において、寄付による継承について、寄付の受入機関の設立等の検討を行った。そこでの検討の結果、寄付受入機関としては公益法人が望ましいことが確認され、宗教法人、NPO法人、学校法人などへの寄付についても今後、具体的な検討が必要であるとの指摘がなされている。

（３）地域連携型空き家流通促進事業の拡充

事業実施地区を拡大し、地区の取組を支援（活動助成、コーディネーターの紹介、交流会、セミナー等の開催等）するとともに、事業実施地区に限らず流通促進を図るため、コーディネーターの活動・活用のあり方について、検討する。

（４）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ものの、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・創出するための取組を検討する。

具体的には、多様な主体との連携を前提として、京都に住みたい人へ向けた情報提供やマッチングの仕組みを検討するとともに、地域の活性化の観点から住宅用途に拘らない大学やNPO団体等との連携による空き家の活用促進策等について、検討する。

「若手芸術家等の居住・制作・発表の場づくり」事業（所管：文化市民局 文化芸術企画課）

「東山アーティスト・プレイスメント・サービス実行委員会（略称：HAPS）」（平成23年9月設立）が主体となり、若手芸術家を育成・支援するために、居住・制作環境の整備や発表支援など幅広く総合的なサポートを行っている。とりわけ居住支援として、地域連携型空き家流通促進事業と連携し、若手アーティストに適した造作、価格の空き家情報等を若手芸術家等に提供している。

4－3 管理不全対策

管理が適切になされないまま放置された空き家は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなる。全国的にも、そのことが空き家を巡る問題の中心をなしており、京都市においても、そのような管理不全空き家に関する近隣住民からの通報が年々増加している状況にある。

管理不全空き家に対しては、その状況に応じて、建築基準法をはじめとする各種法令等により対応しているところであり、それによって一定の効果は生じているものの、法令等の規定、その運用のあり方において、十分に対応できているとは言い難い面がある。

一方で、少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化等から個人による管理が難しくなっていることに加え、地域コミュニティの希薄化により住民同士の目が行き届かなくなっていることなど、個人及び地域レベルでの管理能力は相対的に低下している状況にある。

こうした傾向は今後も続くことが予想されることから、今後、更なる管理不全空き家対策を進めていくためには、所有者や地域住民による自発的な管理を促すとともに、現状の取組や課題を踏まえ、対応の強化や体系化を図ることが必要である。

(1) 現状と課題

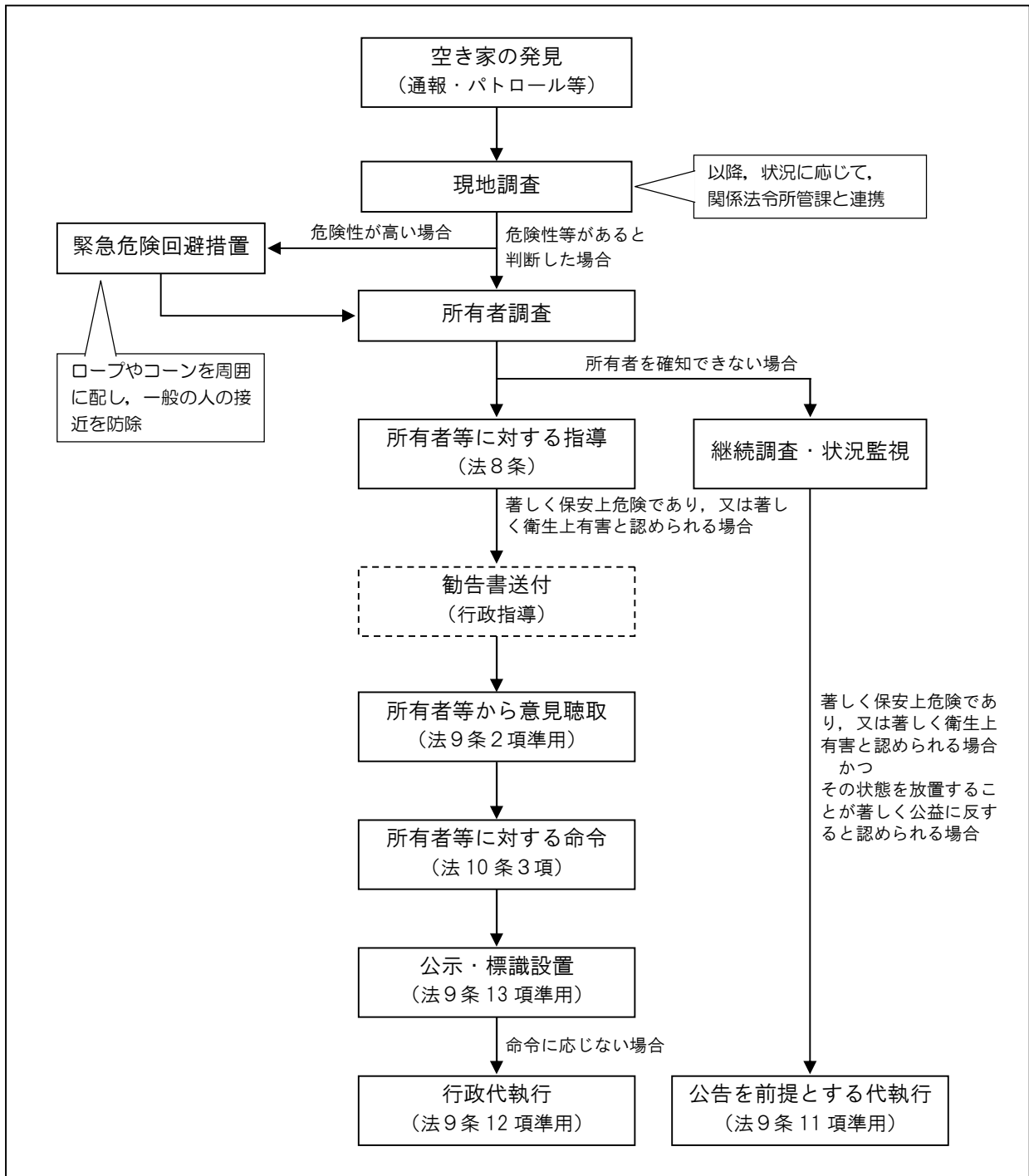
① 現状

管理不全空き家については、建築基準法第8条に基づく維持保全に関する指導を行っている。さらに、老朽化が進行し、著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害と認める場合においては、同法第10条に基づき法的措置を行っている。これらの措置を中心として、空き家によって生じている状況に応じ、関係法令等と連携しながら対応している。

【管理不全空き家対策の関係法令等】

	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみに限定）	屋外の延焼のおそれのあるものの除去等を命令
京都市火災予防条例	空き家、空き地で火災予防上危険なもの	空き家への侵入防止、屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等を指導
道路法	認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除去等を命令

【建築基準法に基づく危険家屋対策の流れ】



※上記は、特殊建築物以外の場合を示す。特殊建築物の場合は、命令の前に、法10条の規定に基づき、必要な措置をとることを勧告することができる。

② 課題

管理不全空き家対策を進めるうえで、現在の取組を踏まえ課題となる点について整理すると、以下のとおりとなる。

【制度上の課題】

●予防的な対応が困難

実際に管理不全な状態にならないと、強制力をもった対応ができない。

●対応できる範囲が限定的

空き家の管理を直接かつ包括的に対象とする法令はなく、建築基準法をはじめ、それぞれの所管する範囲でしか対応できない。

●調査できる範囲が限定的

実際に命令等を行おうとする場合にのみ立入り等の調査権限が与えられており、予防的段階では実態把握が困難。

●緊急的な対応が困難

危険性を回避するために緊急的な対応を要する場合であっても、物件そのものに対する措置は、行為の軽重にかかわらず、財産権等の理由により、行政や他者が行うことは困難。

●所有者が特定できない場合の対応が困難

所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当悪化した場合にしか対応ができない。また、どこまでの調査をもって、所有者が確知できないといえるかが明確ではない。

【運用上の課題】

●空き家の把握が困難

早期の段階で空き家の情報を把握・収集することが困難。

●情報が体系化されていない

区役所や関係法令所管課が把握した情報の共有・体系化が十分ではない。

●対応・体制が体系化されていない

特定の通報・情報提供窓口がない。また、管理不全状態への対応についても、状況に応じて、その都度、関係法令所管課が連携しつつ行っており、体制・対応が体系化されていない。

【所有者側の課題】

●管理者意識の問題

管理者としての意識が低い。また、管理者としての意識があっても、日常的に維持管理する必要性の認識が不足している。

●所有者側の事情による問題

所有者が複数の場合、意思決定に時間がかかる。

所有者が遠方居住者の場合や健康上の問題がある場合、対応が進まない。

借家の場合に、借り手が退去せず、所有者による対応が進められない。

●費用の問題

改善、除却するための費用がない。

【その他】

●保有コストの問題

空き家が住宅である場合には、除却すると、固定資産税の住宅用地特例が適用されず、そのことが空き家の放置に繋がっているとの指摘がある。

（２）管理不全対策のあり方

① 基本方針

現状での取組及び課題を踏まえ、管理不全空き家対策については、以下を基本方針として取り組む。

【管理不全状態の予防】

空き家が長期間放置され、管理不全状態が進行すればするほど、課題解決が困難となる。このため、早い段階から、空き家の状況把握に努めるとともに、一定の強制力をもって所有者に働きかけることができる仕組みを整備する。

また、建築物の所有者に対し、適正管理についての意識を醸成し、所有者の責務について認識してもらう方策を実施する。

【管理不全空き家の解消に向けた対応】

予防に力を入れる一方、管理不全状態が進行し老朽危険化した物件については、速やかな改善に向けた指導等を行うとともに、必要に応じて除却を促していく。除却を促すに当たっては、跡地の活用方法とあわせ積極的に支援することも検討する。

【緊急対応措置】

周辺への建材の飛散等、緊急的に危険を回避する必要がある場合、行政等により迅速な対応が図られる仕組みを整備する。

【連携した取組】

空き家の対策は、一つの部署で対応し解決まで導くことは困難な場合が多く、また、情報の把握等においては地域や事業者の協力が不可欠である。このため、庁内関係部署による体制整備、関係団体、地域組織等との連携を図ることを前提に、取組を検討する。

② 条例の整備

一定の強制力をもった対応を行うには、法令等に基づく根拠が必要となる。

管理不全状態が進行したものについては、これまでどおり建築基準法をはじめとする関係法令で対応することを基本としたうえで、それらでは不十分な点（特に管理不全の未然措置）について、条例で規定することとする。

具体的には、以下の項目について、条例で規定することを検討する。

【管理不全状態の内容】

空き家から発生する様々な問題に対応するため、指導等の対象とする管理不全状態については、「危険性」に加えて「生活環境」「防犯」の観点から、次の内容とする。

〔管理不全状態の内容〕

●危険性

建築物の倒壊、建築材料の脱落・飛散によって、敷地外の生命・身体・財産に係る被害を生じるおそれがある状態

●生活環境

敷地内にある樹木又は雑草の繁茂、倒木等により、周辺的生活環境の保全上支障が生じるおそれがある状態

●防犯

不特定の者の侵入を容易に許すなど、犯罪行為を誘発するおそれがある状態

【所有者の責務】

管理不全状態とならないよう空き家を適正に管理することをはじめ、空き家の解消に努めるなど、所有者の責務を明示する。

【行政による調査権限の明確化】

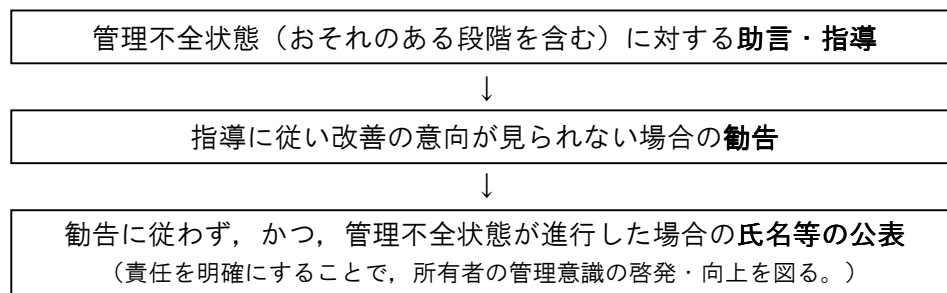
予防の段階で敷地内への立入りや所有者調査を可能とするなど、調査実施の根拠を明確化する。

【所有者からの報告】

外観からの調査だけでは、空き家の状態が判断しがたい場合がある。こうした場合に対応するため、管理状況について、所有者からの報告を求めることができるようにする。

【管理不全状態に対する行政上の措置】

管理不全状態に対する予防的措置として、行政による以下の対応を規定する。



【緊急安全措置】

空き家及び周辺の状況から緊急に危険等を回避する必要がある場合、軽易な行為であれば、所有者の同意なく、行政等が直接措置できるようにする。

（措置の例）ブルーシートでの養生、落下しそうな瓦等の除去、開口部の閉鎖等

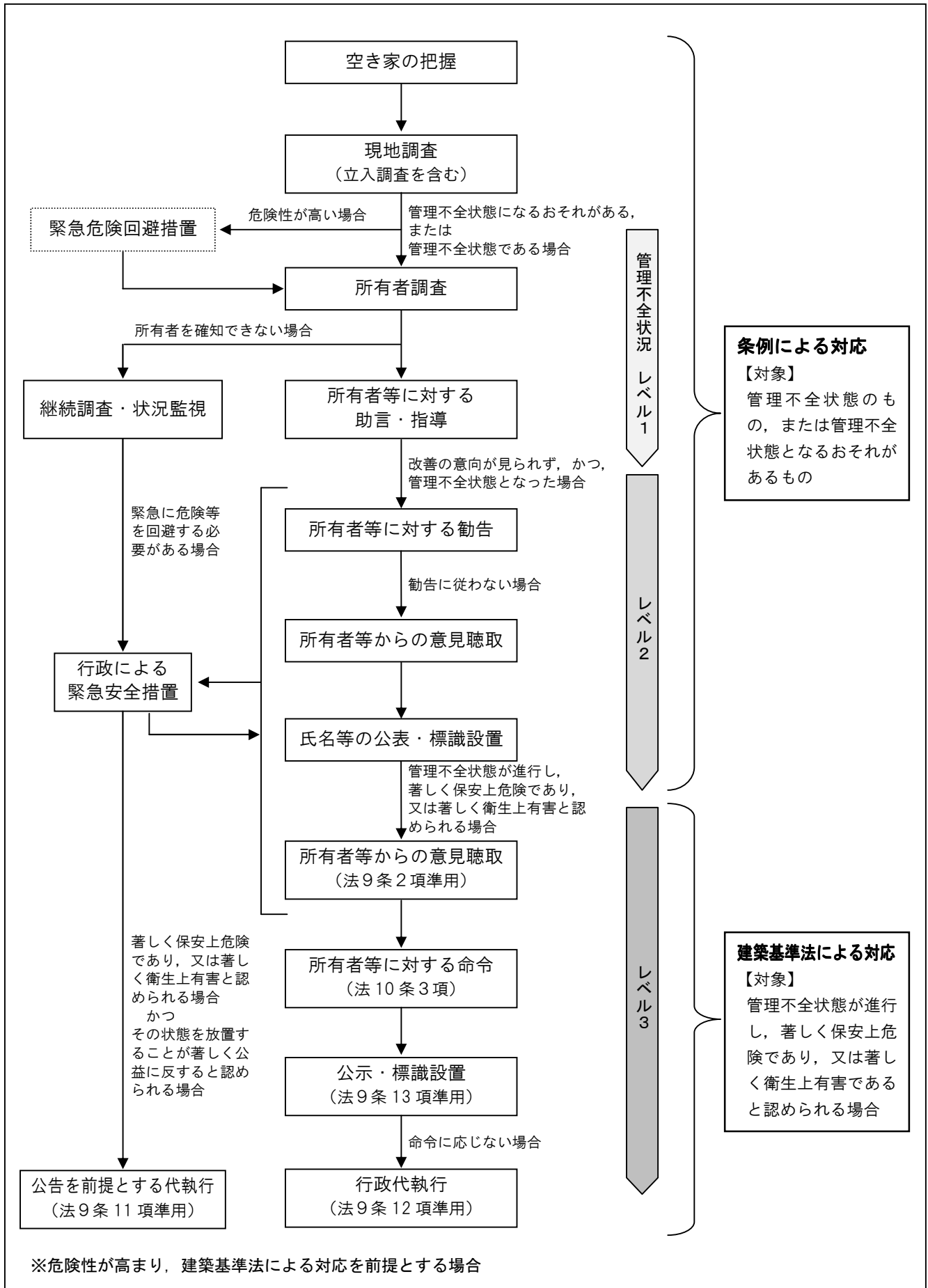
【所有者が確知できない場合の対応】

所有者が確知できない場合、行政からの土地所有者等の関係者への協力要請や現地への表示、上記の【緊急安全措置】をできるようにする。

【その他】

行政による技術的支援等、予防や除却促進等に必要な措置を規定する。

【条例整備後の対応の流れ（案）】



③ 情報・体制の整備

条例による制度整備とあわせ、庁内関係部署、消防・警察等の関係団体、地域との連携を前提に、以下の各段階に応じて、情報・体制のあり方を検討する。

【情報の把握】

地域との連携による空き家の把握、通報・相談窓口の一元化、所有者等の調査方法の整備

【情報の整備・共有】

空き家情報の整備、庁内関係部署や地域との情報共有

【状況の継続的把握】

地域との連携による見守り体制の構築、定期的な空き家調査

【所有者への働きかけ・指導等】

地域との連携による働きかけ、管理不全状況に応じた指導体制の整備・構築

【行政の対応体制の整備】

緊急安全措置等を行う場合の消防・警察・道路管理者等を含めた対応体制・フローの構築

〔区役所における取組〕

●東山区危険建築物対策連絡会議

危険建築物の対応に関して、区役所、消防、警察、土木事務所、建築指導部等が連携して市民通報に対する的確な対応、事故が発生した際の迅速な対応、事故予防対策等が図れるよう、「東山区危険建築物対策連絡会議」を設置している。

●中京区危険建物等対策部会

危険建築物等の対応に関して、区役所、関係局（環境政策局、都市計画局、建設局、消防局）、警察及び社会福祉協議会が連携し、危険建築物等を原因とする事故の防止及び事後処理が迅速に行えるよう中京区防災会議に部会、「中京区危険建物等対策部会」を設置している。

④ 支援・誘導策

管理不全状態が進行したものについては、速やかな除却を促すため、モラルハザードを招かないよう公益性等を考慮したうえで、除却に対する支援を検討する。

【跡地利用を踏まえた支援】

除却だけを進めると、空き地が増加し、それら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とから、跡地の利用が適切である場合に限定して、除却費助成等の支援を検討する。（具体的には、4-4 良質な跡地利用の誘導を参照）

【密集市街地・細街路対策との連携】

密集市街地や細街路においては、老朽化した空き家を除却することだけでも、まちの安全性が高まる場合がある。そうした観点から、密集市街地・細街路対策を進めるなかで、今後、必要に応じ、除却支援のあり方について、検討する。

⑤ その他

【管理者意識の醸成・強化方策の検討】

予防段階での市民意識の醸成・啓発とあわせ、条例による責務の明確化及びその周知等により、所有者を対象に、より強い対応を検討する。

【経済的インセンティブによる対応】

管理不全状態を放置させないことを目的に、空き家の保有コストを高めるような経済的インセンティブのあり方について検討する。

4-4 跡地利用の誘導

管理不全状態が一定程度以上進行し、活用が困難なものについては、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、それら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・細街路対策との連携

流通に乗り難い再建築不可敷地を減少させ、良質な住宅への建替えや不動産の流動化を促すという観点からも、密集市街地・細街路対策を推進する。また、それに加え、地域の安全性や住環境向上の観点から、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助成を行うなどの支援について検討する。

（２）地域等による活用への支援

密集市街地対策等との関連施策との連携を図りながら、地域のまちづくりの中で、地域コミュニティが空き家の除却跡地を広場や菜園等、コモンスペースとして共同利用・管理する場合に、空き家の除却に加え、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討する。

その際、跡地の利用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、利用・管理主体は、地域との連携を前提にNPO等でも可能とする方向で検討を行う。

（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、住宅改善のために空き家が建つ隣接地を買い増す場合に、当該空き家の除却に対する支援について検討する。

4－5 体制の整備

対策を進めるには、多様な主体間の連携を含めた体制の整備が求められる。空き家の各段階に応じ、必要となる点をこれまでに記してきたが、それらとあわせ、以下を要点として、包括的・体系的な体制の整備を検討する。

① 組織の体系化

地域からの空き家情報の提供，管理不全に関する通報，所有者からの活用等に関する相談など，それぞれの内容に応じた的確に対応できる窓口を整備するとともに，それらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図る。

② 区役所の役割

上記の体系化を図るに当たっては，地域との連携，情報の集約，所有者からの相談等において，地域・所有者に最も近い立場として，区役所の役割を踏まえて検討する。

③ 関係部署・機関間の緊密な連携

空き家については，関係法令が多岐にわたるとともに，対応のあり方も状況によって異なるため，複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要がある。その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう，システムやルールを整備する。

④ 民間事業者との連携

民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え，市場での流通促進を図るため，地域連携型空き家流通促進事業のコーディネーター制度の活用とあわせ，個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するなど，民間事業者との更なる連携を図る。

5 今後に向けて

平成25年度は、本取りまとめに基づき、条例の年度内の制定を目指し、パブリックコメントを実施のうえ、条例制定作業を進める。また、取りまとめに示された各種施策については、実施可能なものから、順次、具体化を図るとともに、主に以下の点を中心に、引き続き検討を深めていく。

① 経済的インセンティブのあり方

管理不全の未然予防や流通の促進を図るため、経済的インセンティブ（助成，融資，税等）の活用やそのあり方等について，専門家等の意見も聴きながら，検討する。

② 多様な主体と連携した活用需要の創出

所有者の意識啓発や市場環境の整備等により供給側の取組を進めることと合わせ，需要側からの取組として，地域の活性化やまちづくりの観点からも，大学やNPOとの連携等による活用需要の創出策を検討する。

施策一覧

		推進・ 拡充	新規	
			短期	中長期
1 空き家化の予防				
(1) 市民意識の醸成・啓発				
	市民しんぶんやリーフレット等による情報発信・啓発		○	
	地域連携型空き家流通促進事業の拡充	○		
	地域を単位とした周知・啓発活動や勉強会等の実施		○	
	高齢者世帯や単身高齢者等を対象とした生前相続対策の推進		○	
	住まいを引き継ぐという観点からの相続の相談に応じることができる窓口や体制の整備			○
	相続登記を推進するための周知・啓発活動の実施		○	
(2) 住宅ストックの良質化の推進				
	「平成の京町家」や「CASBEE 京都」による良質な住宅の普及	○		
	耐震改修支援制度の推進	○		
	京都市あんぜん住宅改善資金融資制度の推進	○		
	一元的な対応窓口の整備等，各種支援制度の一体的な推進		○	
	京町家等の現行規制下でできる適切な改修方法等に関するマニュアルの整備		○	
	空き家対策と密集市街地・細街路対策との一体的な取組の推進		○	
(3) 良好な住環境の保全・形成の推進				
	地域が主体で取り組むまちづくりの推進	○		
	地域で取り組むまちづくりと連携し，空き家対策に取り組むことができる仕組みの検討			○

		推進・ 拡充	新規	
			短期	中長期
2 活用・流通の促進				
(1) 活用・流通のための環境整備				
	① 所有者への働きかけ			
	ア 行政による 取組	市民しんぶんやリーフレット等による情報発信・啓発（再掲）		○
		地域を単位とした周知・啓発活動や勉強会等の実施（再掲）		○
		市外居住の空き家所有者に対する啓発手法の検討		○
		空き家の把握や所有者情報の特定を円滑に行う体制・仕組みの検討		○
	イ 地域での 取組	地域連携型空き家流通促進事業の拡充（再掲）	○	
		自治会等の地域団体と行政との連携による，地域が把握している空き家情報を集約化できる仕組み等の検討		○
	② コンサルティング体制の整備			
	民間関係団体と行政の連携による総合的なコンサルティング体制の整備			○
	地域連携型空き家流通促進事業におけるコーディネーター制度の活用方法の検討			○
	③ 官民連携による資金調達等の取組の推進			
	民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の推進		○	
	京町家の再生・活用を対象とした融資プログラムの推進		○	
	不動産管理信託手法の活用の検討			○
	密集市街地・細街路対策の推進		○	
(2) さらなる需要喚起のための取組				
	京都に住みたい人へ向けた情報提供やマッチングの仕組みの検討			○
	大学やNPO団体等との連携による空き家活用促進策等の検討		○	
(3) 地域等による空き家活用の支援				
	地域コミュニティやNPO団体等が公共的な利用・管理をする場合の支援策の検討		○	
	公共的な利用ニーズと所有者とをマッチングする仕組みの検討			○
	寄付の受入機関や受入後の活用支援のあり方の検討			○
(4) 地域連携型空き家流通促進事業の拡充				
	事業実施地区の拡大及び支援内容の充実		○	
	地域連携型空き家流通促進事業におけるコーディネーター制度の活用方法の検討（再掲）		○	

		推進・ 拡充	新規	
			短期	中長期
3 管理不全空き家対策について				
(1) 制度・体制等の整備				
	条例による管理不全空き家に対する勧告・公表制度等の創設		○	
	通報・相談窓口の一元化		○	
	地域が把握している空き家情報を集約化できる仕組みの検討			○
	庁内関係部署や地域とが情報共有可能な空き家情報の整備			○
	地域との連携による見守り体制の構築			○
	定期的な空き家調査の実施の検討			○
	行政の対応体制の整備		○	
	緊急安全措置等を行う場合の対応体制・フローの構築		○	
(2) 支援・誘導策				
	密集市街地・細街路対策と連携した除却支援のあり方の検討		○	
	跡地利用を踏まえた空き家の除却費助成等の支援の検討		○	
(3) その他				
	管理者意識の醸成・強化方策の検討		○	
	空き家の保有コストを高め、管理不全状態を放置させないような経済的インセンティブのあり方の検討			○

		推進・ 拡充	新規	
			短期	中長期
4 良質な跡地利用の誘導				
(1) 密集市街地・細街路対策の推進				
	密集市街地・細街路対策と連携した支援のあり方の検討		○	
(2) 地域等による活用への支援				
	地域コミュニティやNPO等が空き家の除却後跡地を共同利用・管理する場合の支援の検討		○	
(3) 狭小敷地の改善促進				
	隣接地を取得する際の支援の検討		○	