

京都市のこれまでの空き家対策の検証と今後の方向性(案)＜一覧表＞

空き家が放置される要因 ＜ミクロ的要因＞	対応の方向性	これまでの取組・検証・今後の方向性(案) ※ 詳細は次ページ以降を参照
①所有者が不在・不明（所有者が特定できない）	・不在者財産管理人または相続財産管理人による管理・処分 ・略式代執行	5 所有者の特定等（P 9）
②(相続等により)所有者が（自らが所有者であることを）認識していない	・所有者を特定し、助言・指導 →③へ	
③所有者が（自らが所有者であることを）認識している		
④（所有者が多数存在すること等により）所有者間の意思決定が困難	・事前対策（空き家の発生の予防）	1 空き家の発生の予防（P 1）
	・所有者間の意思決定を支援 →⑤へ	4 所有者間の意思決定の円滑化（P 9）
⑤所有者が意思決定できる状態にある		
◆市場性（活用可能性）のある空き家について		
➢貸したい・売りたいと思わない（特に困っていない、面倒くさい、物置として利用、将来使うかもしれない）	・地域や行政から、所有者に対して、活用・流通に向けた働き掛け	2－2 活用・流通に向けた所有者への働き掛け（P 2）
➢経済的要因（改修費用の負担感等）から、活用・流通が困難	・所有者の経済的負担の軽減	2－3 改修費用に対する助成等（P 3）
		2－4 個人住宅の賃貸活用の推進（P 5）
➢貸したら返ってこない、高齢者に貸すことへの不安、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	・定期借家制度の普及・促進 ・高齢者入居に係る不安の払拭 等	2－4 個人住宅の賃貸活用の推進（P 5）
➢情報・知識が不足（活用方法や相談先が分からない、補助金等の支援制度を知らない等）	・相談体制の整備 ・支援制度等の情報発信	2－1 総合的なコンサルティング体制の整備（P 1）
➢接道要件・遡及適用等により再建築・改修等が難しく、活用・流通が困難	・接道要件・遡及適用等の緩和	2－5 再建築・改修等の円滑化（P 6）
◆市場性（活用可能性）のない空き家について		
⑥管理責任を認識していない	・意識啓発 →⑦へ	3－1 所有者の管理責任に係る意識啓発（P 7）
⑦管理責任を認識している		
⑧管理・除却する意思がない（管理意識が希薄）	・指導、勧告、命令 →⑨へ ・代執行 ・経済的ペナルティ	3－2 所有者に対する指導等（P 7）
⑨管理・除却する意思がある		
➢遠方居住、施設入居等により管理・除却が困難	・所有者に代わって第三者が管理	3－3 適正管理・跡地活用に対する支援（P 8）
➢経済的理由（除却費用の負担感、除却すると固定資産税が上昇する等）から管理・除却が困難	・除却費助成等による経済的負担の軽減	
空き家が発生する要因 ＜マクロ的要因＞	対応の方向性	これまでの取組・検証・今後の方向性(案) ※ 詳細は次ページ以降を参照
住宅供給量が住宅需要を上回る	・需要の喚起（移住促進等）	6 需要の喚起（P 9）
需要と供給のミスマッチ	・既存住宅流通の促進	7 既存住宅流通の促進（P 10）