

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）

1 空き家の発生の予防

◆これまでの取組

○様々な媒体を通じた意識啓発

- ・「空き家の便利帳」等の情報冊子・チラシの作成・配布・HP掲載
- ・固定資産税納税通知書送付封筒への啓発チラシの同封
市内に存する家屋等に係る納税義務者へ約53万通送付
- ・新聞への特集記事の掲載，地下鉄・鉄道車内広告の掲載，啓発チラシの市内全戸回覧など

○おしかけ講座の開催

地域や高齢者の集まり等に司法書士等の専門家と職員が伺い，相続登記や遺言・家族信託など，「空き家の発生の予防」をテーマとした説明会や相談会（おしかけ講座）を開催
開催件数 H26：16回，H27：25回

◆取組の検証

- ・個々の取組が空き家の発生予防にどの程度貢献しているか検証することは難しいものの，引き続き，住まいの適切な承継について意識啓発していく必要性は高いと考えられる。

◆今後の方向性（案）

- ・引き続き，様々な機会・媒体を利用した情報発信，おしかけ講座の継続。

2 活用・流通の促進

2-1 総合的なコンサルティング体制の整備

◆これまでの取組

○地域の空き家相談員制度

研修を受けた不動産事業者を「地域の空き家相談員」として登録し，無料で所有者等の空き家に関する相談に応じていただいている。

登録相談員数：303名（H28年6月末時点）

○専門家派遣制度

空き家を活用・流通させようとする場合に，助言や情報提供等を行う専門家（建築士及び地域の空き家相談員）を無料で派遣している。

派遣件数 H26：30件 H27：63件

○様々な媒体を通じた意識啓発（再掲）

◆取組の検証

- ・地域の空き家相談員に相談された方や専門家派遣制度を利用された方々からは「活用・流通のきっかけとなった。」「安心して相談できる制度だ。」との声をいただいている。（平成27年度の専門家派遣制度利用者アンケートの結果，「大変満足」及び「満足」との回答が28件（77.8%）であった。）
- ・また，「複雑な事情や問題を解決するためのサポート体制が必要。」との声もいただいている。（平成27年度の専門家派遣制度利用者アンケートの結果，「あまり満足していない」との回答が3件（8.3%）であった。）
- ・地域の空き家相談員から，「相談案件の中には，権利関係が複雑化していて，活用・流通に繋げるのが困難なものが見られる。」との声をいただいている。

- ◆今後の方向性（案）
 - ・引き続き、地域の空き家相談員及び専門家派遣制度や様々な媒体を通じた情報発信を実施。
 - ・権利関係の調整等、相談員及び建築士で解決できない課題について、関係行政機関、民間団体等との連携による相談・支援についても検討。

2-2 活用・流通に向けた所有者への働き掛け

- ◆これまでの取組
 - 地域連携型空き家流通促進事業

まちづくり活動の一環として、空き家対策に取り組む地域団体を対象に、専門家の紹介や活動費の補助等の支援を行っている。

取組地域：累計36地域（27地域団体）（H22～）
 - 重点取組地区

空き家に対するニーズが高いと考えられる地下鉄駅周辺などの公共交通利便性が高い地域を重点取組地区に設定し、当該地区の全ての空き家の所有者に対して、郵送や電話といった直接的な方法により活用・流通の働きかけを今年度実施予定。
- ◆取組の検証
 - ・各地域団体において、まち歩きによる空き家調査、空き家マップの作成、無料相談会の実施、空き家所有者への活用提案など、空き家の発生の予防、活用・流通、適正管理等につながる、様々な地域主体の空き家対策が展開されている。
 - ・地域連携型空き家流通促進事業に取り組む地域団体の負担が大きい。
- ◆今後の方向性（案）
 - ・地域の負担感を軽減する仕組みの検討。
 - ・積極的に空き家対策に取り組む地域に対するインセンティブとなる制度の検討。

2-3 改修費用に対する助成等

◆これまでの取組

○空き家活用・流通支援等補助金

空き家を活用・流通させる場合に、改修費用の一部を補助。(最大90万円)

補助件数 H26:46件, H27:91件

○「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト

空き家をまちづくりの資源と捉えた空き家の新しい活用方法の提案を募集し、優れた提案に対し、その提案を実現するために必要な費用の一部を補助。(最大500万円)

補助件数 H26:4件, H27:3件

○京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業

事業者と投資家をインターネット上で結びつけ、多数の投資家から小額ずつ資金を集める「クラウドファンディング」の仕組みを活用した京町家の改修に対して支援。(初期費用負担金:最大100万円, 支援投資:最大300万円)

本年4月に、活用事業者の募集を開始し、現在、2事業者から事前協議の申出あり

○京町家まちづくりファンド

京町家に宿る暮らしの文化・空間の文化・まちづくりの文化の継承と発展、まちなみ景観の保全及び創造、さらには地域の活性化を図ることを目的に、良好な景観の形成に資する京町家の改修助成事業を実施。(最大250万円)

助成件数 H26:4件, H27:3件(累計:77件(H18~))

○まちなみの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業

木造住宅の耐震化を支援するため、「まちなみの匠」と呼ばれる職人さん達の知恵を結集し、耐震性が確実に向上する様々な耐震工事を補助対象工事としてメニュー化し、対象工事の費用を補助。(最大60万円。ただし、密集市街地において併せて一定の防火対策を行う場合、最大15万円を上乗せ)

実績 H26:535件, H27:798件(累計:2,334件(H24~))

○既存住宅省エネリフォーム支援事業

窓の二重化や断熱材の設置、高断熱浴槽の設置など、エネルギー消費量の削減が見込まれる工事をあらかじめメニュー化し、対象工事の費用を補助。(最大50万円)

実績 H26:604件, H27:438件

(国の取組)

○所得税特例措置(空き家の譲渡所得3,000万円特別控除)

相続後、耐震リフォームをした空き家又は取壊し後の土地を譲渡した場合、当該空き家又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

◆取組の検証

- ・各種助成制度の活用により、空き家が、住宅のみならず、地域のコミュニティスペース、若手芸術家の居住・制作・発信の場等として活用されている。
- ・厳しい財政状況の中、公的資金への依存には限界がある。
- ・民泊への対応については現在プロジェクトチームを設置の上、方策を検討中である。
なお、京都市の京都市空き家活用・流通支援等補助金においては、「京町家のゲストハウス」を「特定目的活用支援タイプ」として認めており、住宅等として活用する場合の「活用・流通支援タイプ」よりも補助金額の上限を増額している。
ただし、地域コミュニティと良好な関係を保ちつつ営業していただくため、地域からの推薦又は了解を得た旨を本市に対して報告することを要件としており、地域の意向が反映される仕組みとしている。

◆今後の方向性（案）

- ・引き続き、改修助成制度の実施。
- ・地域特性や物的特性に応じた助成制度のあり方の検討。

2-4 個人住宅の賃貸活用の推進

◆これまでの取組

○定期借家制度の普及・促進

空き家を賃貸に出すことについて、所有者が「一度空き家を貸したら返ってこないのではないか」といった不安を抱えていることが活用されない要因の一つとなっているため、情報冊子、チラシ等により定期借家制度についての周知を図っている。

○居住支援協議会による「高齢者すまい・生活支援モデル事業」の実施

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保に向け、官民協働で住宅と福祉の両面から取組を進めており、一人暮らしの高齢者の皆さんの民間賃貸住宅への円滑な入居の促進と穏やかな生活を支援するため、低廉な「住まいの確保」＋社会福祉法人による「見守り」などのサービスを提供している。

実績 累計28件（H26～）

○J T I（移住・住み替え支援機構）による「マイホーム借上げ制度」等との連携

J T Iの「マイホーム借上げ制度」等[※]と連携し、空き家所有者への制度周知、不動産事業者のJ T I協賛事業者に対する支援などを今年度実施。

※ J T Iが空き家を借り上げて、子育て世代等へ転貸し、空き家所有者に賃料を支払う制度。

（国の取組）

○「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」の作成 等

◆取組の検証

- ・引き続き、空き家の賃貸活用を推進する必要性は高いと考えられる。
- ・他人に貸すことに抵抗感を持つ所有者が依然として存在している。

◆今後の方向性（案）

- ・引き続き、J T Iによる「マイホーム借上げ制度」等と連携した取組を実施するとともに、サブリースや借主負担DIY型賃貸借等の普及促進を図る。
- ・空き家を他人に貸すことに対する所有者の抵抗感を緩和するため、信用力のある主体（地域、行政等）によるマッチング、借上げ、寄付受納等の検討

2-5 再建築・改修等の円滑化

◆これまでの取組

○「京町家できること集」の作成・公表

京町家の増築などに関して、適用される建築基準法の現行基準を分かりやすくまとめ、適切な改修方法等を具体的に紹介し、京町家の保全、再生及び活用が円滑かつ適切に行えることを目的として作成。

○細街路対策との連携

再建築等が困難な細街路において、非道路の道路化（2項道路指定）、後退距離の緩和（3項道路指定）等の実施により、建替え等がしやすくなる取組を実施。

実績：2項道路指定3件，3項道路指定1件（H26～）

○京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の施行

景観的・文化的に価値のある歴史的建築物等について、建築基準法の適用を除外することで、増築や用途変更等を可能とし、意匠や形態を保存しながらの活用を推進。

指定実績：6件（町家1件，寺院3件，近代建築2件）（H24～）

○京町家に係る旅館業法の緩和

京町家を簡易宿所とする場合に、帳場の設置等を緩和することで、用途変更の円滑化を推進。

◆取組の検証

- ・京町家については、建築基準法等に則った適切な改修や用途変更による活用が見られるようになっている。
- ・細街路対策との連携については、優先地区を中心とする防災まちづくりを通しての取組が主であり、今後は、より広い展開が求められる。

◆今後の方向性（案）

- ・引き続き、上記各施策を推進するとともに、特に細街路対策については、市民や事業者による自発的取組を広く促すべく、更なる普及促進を図る。

3 適正管理の推進, 跡地の活用

3-1 所有者の管理責任に係る意識啓発

- ◆これまでの取組
 - 様々な媒体を通じた意識啓発（再掲）
 - 通報により把握した管理不全空き家に対して啓発文書を発送
実績：累計191件（H28年5月末時点）
- ◆取組の検証
 - ・本市からの意識啓発により、多くの空き家の管理不全状態が解消されている一方、依然として多くの空き家が適正に管理されずに放置されている。
 - ・行政による働きかけだけでは限界がある。
- ◆今後の方向性（案）
 - ・引き続き、様々な媒体による意識啓発を実施（高齢者向けの相続相談会や地域における安心安全の啓発事業などとのタイアップ等も検討）。
 - ・所有者の意識啓発に取り組む主体（地域等）に対するインセンティブの検討。

3-2 所有者に対する指導等

- ◆これまでの取組
 - 空家特措法・空き家条例に基づく指導・勧告・命令等
通報により把握した管理不全空き家について、空家特措法・空き家条例に基づく指導・勧告・命令等を実施。
実績（平成27年度末時点）

| | | |
|------|-----|--------|
| 通報件数 | | 1,304件 |
| うち | 調査中 | 345件 |
| | 指導中 | 453件 |
| うち | 勧告中 | 9件 |
| 解決済 | | 506件 |
| うち | 勧告済 | 6件 |
| | 代執行 | 1件 |

 - 固定資産税等の住宅用地特例解除
空家特措法により勧告した空き家の敷地について固定資産税の住宅用地特例を解除。
実績 H28：4件（賦課期日（1月1日）時点で勧告中であった件数）
- ◆取組の検証
 - ・本市からの指導等により、多くの空き家の管理不全状態が解消されている一方、依然として多くの空き家が適正に管理されずに放置されている。
 - ・空き家所有者の特定に多大な労力・時間を要している。また、調査の結果、所有者又は所有者の所在地が不明な場合がある。
- ◆今後の方向性（案）
 - ・引き続き、管理不全空き家等に対する指導等を実施。
 - ・所有者の特定を迅速化する仕組みの検討。（相続登記の実施を促進する等。）

3-3 適正管理・跡地活用に対する支援

◆これまでの取組

○老朽木造建築物除却事業

密集市街地・細街路の防災性向上を目的として、老朽化した木造建築物を除却する場合には、その費用の一部を補助（最大60万円）

補助件数 H26：4件，H27：11件

○まちなかコモンズ整備事業

密集市街地・細街路の防災性向上を目的として、空き地又は空き家等の除却跡地を地域のための防災ひろばとして整備する場合に、空き地の整備費用及び空き家等の除却費用の一部を補助（最大 整備費200万円，除却費100万円）

補助件数 H26：1件，H27：1件

○民間事業者による管理代行サービスの紹介

地域の空き家相談員リストにおいて管理代行サービスを実施している事業者を紹介している。

(国の取組)

○所得税特例措置（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除）（再掲）

◆取組の検証

- ・密集市街地における防災まちづくりの取組との連携により、助成事業については、着実に実績があがってきている。
- ・除却費助成については、現在、密集市街地対策として目的や立地を限定しているところ、空き家一般に拡大してほしいとのニーズがあるが、その場合、モラルハザード（放置することへのインセンティブ）が発生するおそれがある。また、厳しい財政状況の中、公的資金への依存には限界がある。
 - ・遠方に居住しているなどの理由により、空き家の適正な管理が困難。

◆今後の方向性（案）

- ・引き続き、密集市街地の防災まちづくりの取組と連携し、老朽化した空き家の除却，防災ひろばの整備等を推進。
- ・民間事業者による管理代行サービスの促進や，地域が管理する仕組み等について検討。

4 所有者間の意思決定の円滑化

- | | |
|------------|---|
| ◆これまでの取組 | ○「空き家の権利関係調整ガイドライン」の作成 京都府不動産コンサルティング協会と連携の下、権利関係が複雑化した空き家の活用等に向けた方策等を調査・検討。 |
| ◆取組の検証 | ・複雑化した権利関係の整理についての代表的な方策をガイドラインにまとめることができた。 |
| ◆今後の方向性（案） | ・権利関係を更に複雑化させないため、相続登記を促進する仕組み等の検討。 ・既に権利関係が複雑化した案件について、空き家相談員や弁護士、司法書士等の専門家と連携し、権利関係の整理を促進。 ・権利関係の整理についてのガイドラインを、空き家相談員の相談業務などにおいて有効に活用していく。 |

5 所有者の特定等

- | | |
|------------|---|
| ◆これまでの取組 | ○登記簿・戸籍・税情報等により所有者を特定し、助言・指導を実施 ○所有者を確知できない案件について、略式代執行を実施 |
| ◆取組の検証 | ・所有者の特定に多大な労力・時間を要する。 ・略式代執行の跡地について、所有者が確知できない場合が多いため、跡地の活用や適正な管理が見込めない。 |
| ◆今後の方向性（案） | ・所有者の特定を迅速化する仕組みの検討（相続登記を促進する仕組み等）。 ・所有者不明の空き家又はその跡地について、財産管理人制度の活用。 |

6 需要の喚起

- | | |
|------------|---|
| ◆これまでの取組 | ○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。様々な媒体を通じた情報発信 ○民間主体による移住促進（京都移住計画、あきや活用まちづくりセンター等） 等 |
| ◆取組の検証 | ・平成23年度以降は転入超過が続く（平成26年度：2,711人転入超過）一方、人口の自然減はカバーできておらず人口減少傾向は続く見込みであるが、移住・定住促進の取組による転入者数の増加が、住宅需要の減少の緩和につながっているものと見込まれる。 |
| ◆今後の方向性（案） | ・引き続き、移住促進、京町家保全活用対策など他の施策や民間団体と連携した施策の実施。 |

◆これまでの取組

○既存住宅の流通活性化のための条件整備

良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり（京町家カルテの整備，地域と連携して空き家の流通を促進する仕組み等）及び良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備（既存住宅の取得や住宅診断に関するセミナーの開催，各種制度の紹介等）の実施

○J T I（移住・住み替え支援機構）による「マイホーム借上げ制度」等との連携（再掲）

○京町家所有者と活用希望者のマッチングの実施

今年度中に，京町家の活用や市場への供給をより効果的に推進するため，京町家所有者と活用希望者とのマッチングに向けて，プロポーザル方式やマッチングサイトを活用したマッチングなど，新たなマッチング制度の検討を行う。あわせて，試行的にマッチングを実施し，制度構築に向けた検証も行う。

（国の取組）

○既存住宅価格査定マニュアルの改訂，既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定，既存住宅売買瑕疵保険の整備 等

◆取組の検証

- ・京都市内の持ち家のうち，中古住宅の取得によるものの割合は平成25年において26.1%であり，平成20年の25.1%と比較して増加しているものの，中古住宅の取得を促進する余地はあると考えられる。

◆今後の方向性（案）

- ・引き続き，これまでの取組等に加え，リフォーム履歴をはじめとする住情報の発信など既存住宅の流通促進につながる仕組みの構築。