

背景・目的等

「総合的な空き家対策の取組方針（平成25年策定）」をベースに、空家特措法及び空き家条例の施行を踏まえ、これまでの取組の進捗状況を検証のうえ、空家特措法第6条に規定される「京都市空き家等対策計画」を策定する。

1 対象地区及び対象とする空き家等の種類、基本的な方針

(1) 空き家対策の対象地区及び対象とする空き家等の種類

対象地区：市内全域。ただし、立地特性に応じた施策（重点取組地区の設定等）も実施する。
対象空き家等：全ての空き家等（敷地を含む。）。ただし、空き家の活用・流通の促進に係る対策については、「一戸建ての空き家及び長屋建ての空き住戸」を主な対象とする。

(2) 空き家対策に関する基本的な方針

- ・ 安心安全な生活環境の確保、活用・流通の促進、地域コミュニティの活性化、良好な景観の保全に繋げる。
- ・ 空き家所有者、行政のほか、市民（地域）、事業者・専門家などが連携して取り組む。
- ・ 権利関係の複雑化、改修等費用の不足など、課題に応じた実効性のある対策に取り組む。

2 計画期間

平成29年度～平成38年度の10年間とし、平成33年度に計画の中間見直しを行う。

3 空き家の調査

市域全体の空き家の状況は住宅・土地統計調査の結果により把握する。

また、重点取組地区の空き家調査等により、立地特性に応じた空き家の状況の把握も図る。

4 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

【これまでの取組】

- (1) 空き家の発生の予防：様々な媒体を通じた意識啓発、おしかけ講座 等
- (2) 所有者の管理責任に関する意識啓発：様々な媒体を通じた意識啓発 等

【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、空き家に係る講座等の継続

【取組指標（案）】

- 市民に対する空き家に係る講座等の開催：年間24回開催（「おしかけ講座」実績 平成26年度：16回、平成27年度：25回）

5 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

【これまでの取組】

- (1) 活用・流通に向けた所有者への働き掛け：地域連携型空き家流通促進事業、重点取組地区 等
- (2) 改修費用に対する助成等：空き家活用・流通支援等補助金、京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業、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 等
- (3) 個人住宅の賃貸活用の推進：J T Iによる「マイホーム借上げ制度」等との連携 等
- (4) 再建築・改修等の円滑化：「京町家できること集」の作成・公表、細街路対策との連携 等
- (5) 適正管理、跡地活用に対する支援：老朽木造建築物除却事業、まちなかコモンズ整備事業 等
- (6) 需給のマッチング：移住サポートセンターを開設・運営、空き家・京町家相談会等の開催 等
- (7) 既存住宅流通の促進：良質な既存住宅が正当に評価される仕組みづくり 等

【取組指標（案）】

- 地域連携型空き家流通促進事業等、地域の特性を踏まえた空き家対策の取組により、空き家の活用・流通、適正管理が進められている地区数：平成30年度末100地区（平成27年度末：33地区）

6 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対応に関する事項

【これまでの取組】

法、条例に基づく所有者への指導等、固定資産税等の住宅用地特例の解除、略式代執行の実施

【今後の方向性（案）】

- (1) 引き続き、管理不全空き家等に対する指導等の実施。
- (2) 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

【取組指標（案）】

- 通報のあった管理不全空き家の解決率：平成38年度末時点100%（平成27年度末 26.7%） 解決済み254件／要対応案件953件
- ※ 体制の強化も併せて検討する。
- ※ 景観上特に重要なエリアから重点的に取り組むなどの手法を検討する。

7 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

【これまでの取組】

- (1) 総合的なコンサルティング体制の整備：地域の空き家相談員、専門家派遣 等
- (2) 活用・流通に向けた所有者への働き掛け、所有者に対する指導等の取組の実施（共に再掲）

【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所有者に対する指導等を実施

【取組指標（案）】

- 専門家派遣の派遣回数：年間80件（実績 平成26年度：30件、平成27年度：63件）
- 空き家相談員への相談件数（戸建て・長屋建てについて）：年間1,500件

8 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

まち再生・創造推進室を中心に、本市他部門との連携にとどまらず、地域住民・市民活動団体、不動産・建築・法務等の事業者・専門家などと連携して、空き家対策に取り組む。

9 その他

【これまでの取組】

- (1) 所有者間の意思決定の円滑化：「空き家の権利関係の調整ガイドライン」の作成
- (2) 所有者の特定：登記簿、税情報等による所有者の特定

【今後の方向性（案）】

- (1) 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
- (2) 権利関係が複雑化した案件について、空き家相談員や専門家と連携し、権利関係の整理を促進

【今後の方向性（案）】

- (1) 積極的に空き家対策に取り組む地域や、地域をサポートするNPO法人を支援する仕組みの検討
- (2) 地域特性や物的特性に応じた助成制度のあり方の検討
- (3) 信用力のある主体（地域、行政等）によるマッチング、借上げ、寄附受納等の検討
- (4) 細街路対策について、市民等による自発的取組を広く促すべく、更なる普及促進を実施
- (5) 民間事業者による管理代行サービスの推進や、地域が管理する仕組み等について検討
- (6) 移住促進、京町家保全・活用対策、宿泊施設誘致・拡充など、他の施策等と連携した施策の実施
- (7) 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

【取組指標（案）】

- 市内に存する「直ちに活用意向のない空き家（※1）」の数：平成35年時点で55,000戸（※2）に抑える。
- ※1 総務省の住宅・土地統計調査において「その他の住宅」に分類される空き家
- ※2 空き家の活用・流通の促進（1万戸超）、管理不全空き家の除却等により抑える。（平成25年：45,100戸。対策を行わない場合の平成35年の本市独自推計：68,700戸）（平成36年度末に公表される平成35年住宅・土地統計調査結果で確認）