

京都市空き家等対策計画（素案） 市民の皆様のご意見を募集します

京都市では、平成25年7月に「総合的な空き家対策の取組方針」を策定するとともに、「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」を平成26年4月に施行し、「空き家の発生の予防」「活用・流通の促進」「適正な管理」「跡地の活用」といった総合的な空き家対策を推進してきました。

また、平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、一戸建ての空き家など対象は限られるものの、法に基づき空き家に係る調査や指導等を実施できることになりました。

こうした状況の下、本年度は、より総合的・計画的に空き家対策を推進していくため、この間の本市の空き家対策の進捗状況を検証するとともに、学識者・専門家・事業者・地域の代表の皆様に参加していただいている「京都市空き家等対策協議会」での議論を踏まえ、「京都市空き家等対策計画」を策定することを目指しております。

この度、「京都市空き家等対策計画」の素案を取りまとめましたので、市民の皆様からのご意見を募集します。

ご意見の募集期間 平成 年 月 日()～平成 年 月 日()

■ ご意見の提出方法

ご意見は、持参・郵送・FAX・Eメール及び下記の市民意見募集ホームページ内の専用フォームからの送信のいずれかの方法により、提出してください。

ご意見の提出は5ページの用紙をご使用ください。

ホームページでは、計画（素案）の全文もご覧いただけます。

- Eメールアドレス
machisai@city.kyoto.lg.jp
- 市民意見募集ホームページURL
<http://www.city.kyoto.lg.jp/>・・・

お問い合わせ先
 京都市都市計画局まち再生・創造推進室
 〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488
 電話：075-222-3503 FAX：075-222-3478



この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！

発行／京都市都市計画局まち再生・創造推進室
平成28年●月 京都市印刷物／第●●●●●号



パブコメくん



本市の空き家を取り巻く状況

空家数、空き家率

○ 本市の空き家数は約11万戸、空き家率は14.0%と全国及び京都府の空き家率を上回っています。

	全国	京都府	京都市
空き家数	8,195,600	175,300	114,300
空き家率	13.5%	13.3%	14.0%

(平成25年住宅・土地統計調査)

空き家の種類

○ 本市の空き家を種類別にみると、他都市に比べ、一戸建て・長屋建ての「その他の住宅(※)」の割合が多いという特徴があるため、これらを活用・流通につなげていくことが必要です。

※ 市場に流通していない空き家

	空き家数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他の住宅(空き家数に占める割合)			
					うち	一戸建て	長屋建て	一戸建て・長屋建ての割合
京都市	114,300	5,400	58,900	4,900	45,100(39.5%)			
					うち	29,000	3,100	71.2%
政令市平均	91,300	2,000	58,400	4,100	26,800(29.4%)			
					うち	13,700	1,500	56.7%
大阪市	280,700	5,100	189,800	12,300	73,500(26.2%)			
					うち	28,100	8,600	49.9%
神戸市	108,100	4,000	58,700	8,300	37,200(34.4%)			
					うち	16,800	3,100	53.5%

(平成25年住宅・土地統計調査)

人口の推移と空き家数

○ 平成27年9月策定の「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略における本市の人口の将来展望によると、合計特殊出生率が向上(平成42(2030)年に1.8、平成52年(2040)年に2.07)し、転入超過数3,000人超を維持した場合においても、現在より人口は減少すると見込まれています。少子高齢化に伴う人口減少と空き家の増加の悪循環に対応するため、空き家化の予防・空き家の活用の促進を更に進めていくことが必要です。

管理不全空き家の通報状況

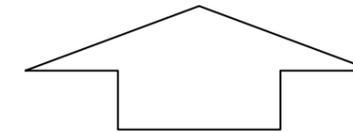
○ 条例施行後の平成26年4月以降、空き家に関する通報は、条例施行により市民の意識が高まったことから、平成25年度以前と比較して大幅に増加しています。これらの解決に向け、空き家所有者に対する指導を進めていく必要があります。

	～平成25年度末	平成26年度末	平成27年度末
通報受理件数(累計)	—	719	1,304
要対応件数(累計)(※)	202	538	953
解決済件数(累計)	—	80	254

※ 通報受理案件のうち、空き家が管理不全状態にあるため本市が指導等の対応を実施する必要のあるものの件数

空き家の増加による影響

○ 空き家の増加は、地域の防災、防犯、生活環境・景観の保全に多くの問題を生じさせるだけでなく、地域コミュニティの活力の低下にもつながるため、地域社会の問題として捉え、地域社会全体で対策に取り組む必要があります。



京都市空き家等対策計画(素案)に関する御意見提出用紙

FAX: 075-222-3478

京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室 行

1 空き家の発生の予防について
2 活用・流通の促進について
3 適正な管理について
4 跡地の活用について
5 その他、御意見がございましたら御記入ください。
ご意見を取りまとめる際の参考としますので、差し支えなければ御記入ください。 (それぞれに○印をお付けください。京都市内にお住まいの方は区もお答えください。)
【年代】 10歳代 20歳代 30歳代 40歳代 50歳代 60歳代 70歳代以上
【性別】 男性 女性
【区分①】 京都市内に在住()区 京都市内に通勤・通学 それ以外
【区分②】 空き家を所有している 空き家を所有していない

※ いただいたご意見につきましては、意見募集の終了後に、ご意見の概要及びご意見に関する京都市の考え方を取りまとめ、京都市のホームページで公表します。

※ ご意見に関する個別の回答はいたしませんので、あらかじめご了承ください。

主な取組指標

地域主体の空き家対策に取り組んでいる地域の全市展開

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域を全市に広げていきます。

取組指標

地域主体の空き家対策に取り組んでいる学区数：

33学区（平成27年度末）

⇒ 100学区（平成30年度末） ⇒ 全学区（平成35年度末）

市場に流通していない空き家（※1）の増加の抑制

「空き家の発生予防」「活用・流通の促進」等の取組を実施し、1万戸超の空き家を活用・流通等させることにより、市内に存する「市場に流通していない空き家（※1）」の増加を抑制（※2）します。

取組指標

市場に流通していない空き家の数：55,000戸に抑える。（平成35年（※3））

本市において、市場に流通していない空き家は、平成25年時点で45,100戸存在し、何も対策を実施しない場合、平成35年時点では68,700戸まで増加すると見込まれるところ、平成35年までに1万戸超の空き家を活用・流通等させることにより、55,000戸に抑えることを目指します。

※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 平成27年度策定の国の「住生活基本計画」において「その他の住宅の増加の抑制（500万戸 ⇒ 400万戸）」が目標に設定されており、これを踏まえ、本市の指標を設定しています。

※3 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します。

通報のあった管理不全空き家の解決

指導業務の強化・迅速化により、本市に通報のあった管理不全空き家の全ての解決を目指します。

取組指標

通報のあった管理不全空き家の解決率：

26.7%（解決済み254件／要対応案件953件）（平成27年度末）

⇒ 指導業務の強化・迅速化により100%（平成38年度末）を目指す。

計画期間、対象となる地区、対象となる空き家

計画期間

○ 平成29年度～平成38年度の10年間としますが、社会情勢の変化及び施策等の効果を踏まえ、平成33年度に計画の見直しを行い、計画の改善を図るものとします。

対象となる地区

○ 市内全域を計画の対象とします。ただし、施策の実施にあたっては、立地特性に応じたものとします。

対象となる空き家

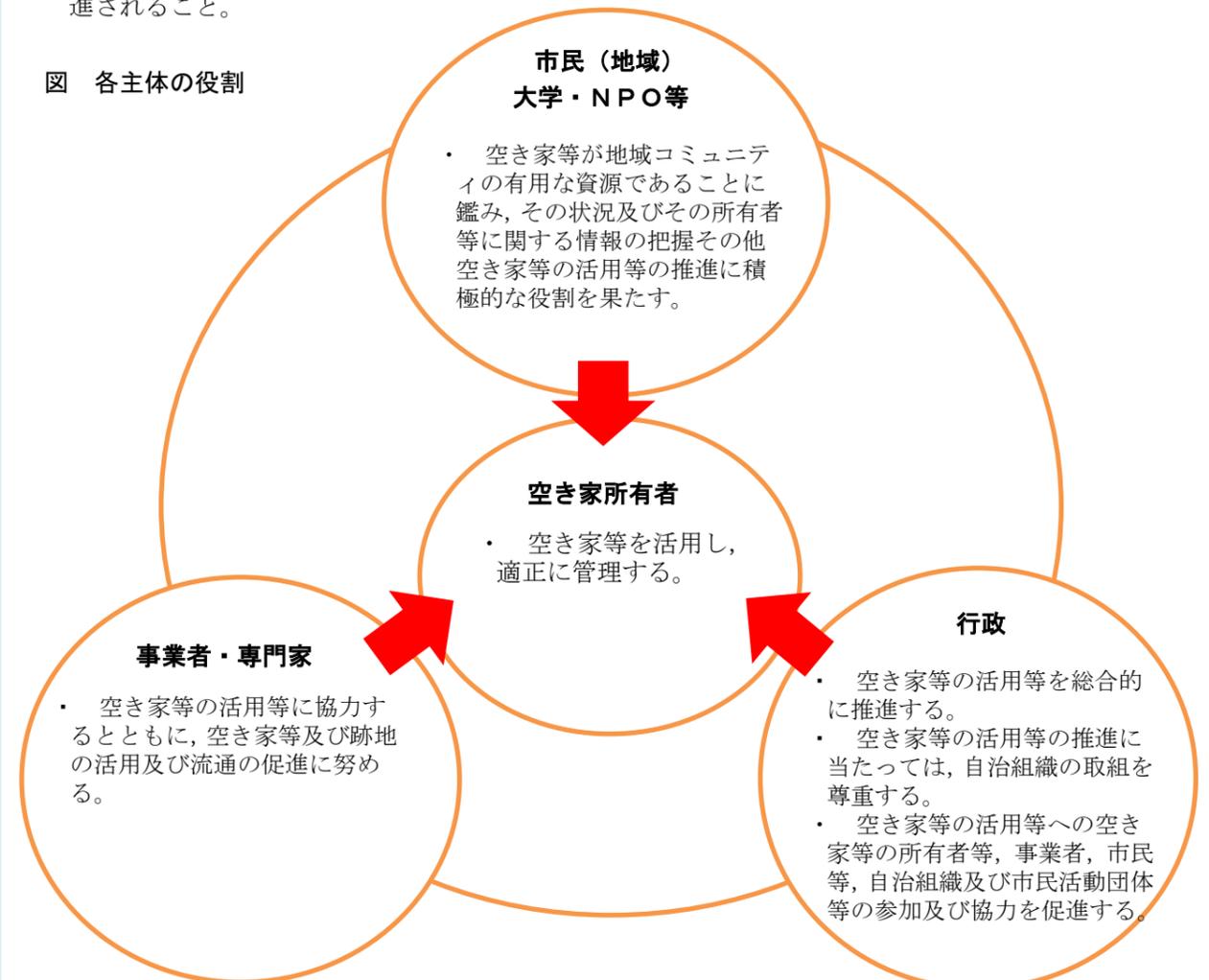
○ 一戸建ての空き家、長屋建ての空き住戸、共同住宅の空き家といった全ての空き家を本市の対策の対象としますが、空き家の活用・流通の促進に係る対策については、「一戸建ての空き家及び長屋建ての空き住戸」を主な対象として実施することとします。

基本理念、各主体の役割

本市空き家条例に定める以下の基本理念に基づき、空き家対策を実施します。

- 建築物は、まちを構成する重要な要素として、安心かつ安全な生活環境の確保及び地域の良好な景観の保全をはじめとする公共的価値の実現に大きな役割を担うことに鑑み、その利用及び管理が図られること。
- 空き家等は、地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用が図られること。
- 空き家等の活用等は、既存の建築物の保全、活用及び流通を促進する見地から推進されること。
- 空き家等の発生予防及び活用並びに跡地の活用は、地域コミュニティの活性化を図る観点から推進されること。

図 各主体の役割



	空き家が放置される要因 ＜ミクロ的要因＞	これまでの主な取組	新たな施策・充実させる施策の方向性
活用可能性の低い空き家の放置	<p>○所有者の意識</p> <ul style="list-style-type: none"> 貸したい・売りたいと思わない。(特に困っていない、物置として利用、仏壇がある等) 貸したら返ってこない、知らない人に貸したくない等の理由から、貸すことに抵抗がある。 <p>○経済的要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 活用・流通に必要な改修費用が負担。 住宅以外の用途として活用する場合、敷地に係る住宅用地特例が解除され、税負担が増大してしまう。 <p>○所有者への情報・知識の伝達不足</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用方法や相談先がわからない。 行政が実施している支援制度を知らない。 <p>○法的制限等</p> <ul style="list-style-type: none"> 法令上の接道要件や遡及適用等により、空き家の再建築・改修等が難しい。 他人の土地を使用しなければ給水装置工事ができない場合に、その土地の所有者等から承諾を得るのが難しい。 	<p>○活用・流通に向けた所有者への働き掛け</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域主体の空き家対策を支援する「地域連携型空き家流通促進事業」 重点取組地区における空き家所有者への空き家活用の働き掛け 様々な媒体を通じた意識啓発 <p>○個人住宅の賃貸活用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> J T I (移住・住み替え支援機構)の「マイホーム借上げ制度」等との連携 定期借家制度の普及・促進 <p>○改修費用に対する助成等</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家活用・流通支援等補助金 「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト 京町家まちづくりクラウドファンディング <p>○総合的なコンサルティング体制の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 市の研修を受けた不動産事業者が無料で相談に応じる「地域の空き家相談員」 空き家への「専門家(建築士と相談員)派遣」 <p>○密集市街地・細街路対策等と連携した取組の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 非道路の道路化など、再建築等の円滑化 <p>○給水装置工事に係る条例改正及び手続きの変更</p> <ul style="list-style-type: none"> 関係土地所有者等の承諾義務の規定、本市への承諾書提出の廃止 	<p>○地域力と専門家の知見を活かした地域主体の空き家対策の全市展開 充実・短期</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域：新たな担い手の発掘 専門家等：専門家等(※)が、地域の活動をサポート <small>※地域の空き家相談員、建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、弁護士、司法書士、行政書士など</small> コーディネーター：民間団体等がつなぎ役となり、地域と専門家との連携を促進 行政：空き家対策に取り組む地域の支援 <p>○信用力のある主体による活用希望者と所有者とをマッチングする仕組みの検討 新規・中長期</p> <p>○信用力のある主体による寄付受納・借上げ等の検討 新規・中長期</p> <p>○地域特性や物的特性に応じた支援策の検討 充実・短期</p> <p>○空き家を活用する場合の用途変更に伴う負担を軽減するための支援策の検討 新規・中長期</p> <p>○管理不全空き家に係る調査業務等において、民間の力の更なる活用 充実・短期</p> <p>○管理不全空き家等に対する指導等の強化・迅速化 充実・短期</p> <p>○地域コミュニティやNPO団体等が管理をする場合の支援策の検討 新規・中長期</p>
活用可能性の低い空き家の放置	<p>○所有者の意識</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者に管理責任があるという認識がない、又は管理意識が希薄。 <p>○物理的距離</p> <ul style="list-style-type: none"> 遠方に住んでいる、施設に入所している等により、空き家の管理・除却等の実施が困難である。 <p>○経済的要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 除却費用等が負担。 放置していても、敷地に係る住宅用地特例が継続されるため、税負担が増大しない。 	<p>○所有者の管理責任に係る意識啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> 通報により把握した管理不全空き家の所有者に対する啓発文書の発送 様々な媒体を通じた意識啓発【再掲】 <p>○所有者に対する指導等</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家特措法・空き家条例に基づく指導・勧告・命令等 勧告に伴う固定資産税等の住宅用地特例解除 <p>○適正管理に対する支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者による管理代行サービスの紹介 <p>○除却や跡地活用に対する経済的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> 老朽木造建築物除却事業 まちなか commons 整備事業 	<p>○関係団体と連携した相続登記の更なる促進 充実・短期</p> <p>○地域主体の空き家対策と連携した家屋所有者に対する適切な相続等の働き掛け 充実・短期</p> <p>○権利関係の複雑化に対応する仕組みの検討 新規・中長期</p> <ul style="list-style-type: none"> 権利関係の複雑化を予防する仕組み 権利関係が複雑化した空き家の活用・除却に係る意思決定を円滑化させる仕組み 所有者が確知できない空き家を略式代執行以外の方法により処分する仕組み
権利関係	<p>○相続等による権利関係の複雑化</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者が多数存在し、意思決定が困難。 所有者又は所有者の所在が特定できない。 	<p>○権利関係が複雑化する前の意識啓発(空き家の発生の予防)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市職員と司法書士による「おしかけ講座」の開催(相続登記・家族信託等の紹介) 様々な媒体を通じた意識啓発【再掲】 <p>○権利関係が複雑化した案件に係る意思決定の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> 「空き家の権利関係調整ガイドライン」の作成 	
全ての家屋	<p>空き家が発生する要因 ＜マクロ的要因＞</p> <p>○需要と供給のバランス</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅供給量が住宅需要量を上回っている。 需要と供給のミスマッチが発生している。 	<p>○需給のマッチング</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市と民間団体で構成する「チーム京都・移住応援チーム」の設置。移住セミナー・相談会の開催 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及び様々な媒体を通じた情報発信 	<p>○交流人口の増加に向けた、周辺地域との調和を前提とした空き家の宿泊施設としての活用の更なる促進 充実・短期</p> <p>○既存住宅の流通の促進 充実・中長期</p>

