

「京都市空き家等対策計画（素案）」に関する
市民の皆様の主な御意見と御意見に対する本市の考え方

1. 「京都市空き家等対策計画（素案）」全般に関する御意見（47件）

番号	市民の皆様の主な御意見	御意見に対する本市の考え方
計画全体の方向性に関すること		
1	京都市の計画に賛成である。期待する。	計画に基づき、着実に取組を進めてまいります。
2	今後の方針、施策等について、分かりやすく示すべきである。	本計画においては、空き家対策の方針として、空き家の発生・放置の要因に応じた施策の今後の方向性をお示しすることとしており、できる限り分かりやすい記載に努めてまいります。また、施策については、今後、検討を深め具体化してまいりたいと考えております。
市民、地域、専門家、国等との連携に関すること		
3	専門家だけでなく、一般市民の意見をもっと聞くべき。	本計画の策定に向けての協議を行った「京都市空き家等対策協議会」には、空き家対策に取り組む地域の代表者、市民公募委員にも参画いただき、様々な意見を出していただいたところです。引き続き、市民の皆様からいただいた御意見も参考にしつつ、取組を進めてまいります。
4	京都市だけで対策を検討しても上手くいかないのではないかな。	これまでから、地域、大学、NPO、事業者、専門家との連携の下、空き家対策を推進してきたところであり、今後、各主体との連携を更に深めるとともに、必要に応じて、国や京都府などとも連携し、対策を進めてまいりたいと考えております。
その他		
5	ITの力を活かした情報管理が必要ではないかな。	空き家情報を管理するデータベースを運用しているところであり、今後とも、必要に応じて効果的に活用してまいります。
6	住宅・土地統計調査結果は標本調査であることの注意書きがないことをはじめ、誤解を生む表現については、修正すべきである。	いただいた御意見は、計画を取りまとめる際の参考とさせていただきます。
7	空き地対策も必要ではないかな。	本計画に基づき、跡地活用を進めてまいりたいと考えております。いただいた御意見は、今後の取組に当たっての参考とさせていただきます。

2. 「空き家の発生の予防」に関する御意見（189件）

番号	市民の皆様の主な御意見	御意見に対する本市の考え方
普及・啓発に関すること		
1	空き家を放置することのデメリットや地域に与える悪影響、京都市の支援策について、所有者に十分に伝えることが必要である。	固定資産税納税通知書の送付封筒に空き家対策に係る啓発チラシを同封し、空き家所有者の責務や空き家を放置することのリスク、本市の支援策をお示しするといった取組を実施しており、引き続き、家屋・空き家所有者に対する啓発を実施してまいります。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく勧告を受けた場合、当該空き家の敷地に係る住宅用地特例が解除され、固定資産税等の額が大幅に上昇することとなっているため、こうした取扱いについても、積極的に周知してまいります。
2	空き家を放置することが、デメリットとなる制度が必要である。	
3	空き家対策について、一目でわかる効果的な啓発が必要である。	固定資産税納税通知に併せた啓発や市民しんぶん特集記事など様々な媒体を活用して、普及啓発を実施しており、引き続き、本市の空き家対策について、分かりやすく効果的な啓発に努めてまいります。
4	市民しんぶんが刺激的すぎる。	
権利関係（相続など）に関すること		
5	おしかけ講座や相談会の拡充などにより、家屋所有者に対して、相続や生前贈与に関する意識を持ってもらう取組が必要である。	おしかけ講座等で、相続や家族信託制度についての説明を行っており、引き続き、空き家の発生の予防につながる様々な制度の啓発、説明等を行ってまいります。
6	放置されている又は権利関係が複雑なものについては、一定の条件下で、行政が空き家の活用や売却を行うことができるよう、法整備を含めた制度が必要である。	権利関係が複雑化した空き家や所有者が確知できない空き家の活用・売却・除却を円滑化する仕組みの検討に取り組んでまいりたいと考えております。
7	相続などについて、空き家になる前から相談できる場所が必要ではないか。	地域の空き家相談員による相談対応やおしかけ講座、相談会などを実施しているところであり、引き続き、空き家となる前から相談いただけるよう取り組んでまいります。
8	相続登記の義務化、手続の簡略化など、相続登記を促進させる取組が必要である。	関係機関と連携した啓発を実施するとともに、国への要望も含め、相続登記を促進する仕組み、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を検討してまいります。
その他		
9	新築住宅を規制するなど、住宅総数をコントロールしてはどうか。	住宅ストックが量的に充足している現状を踏まえ、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に向けて取組を進めるほか、国に対して必要な制度見直しを求めてまいります。
10	地域や不動産事業者、様々な専門家と連携した発生の予防の取組が必要である。	「地域連携型空き家流通促進事業」において地域の皆様に空き家の発生の予防に取り組んでいただく、また、司法書士と連携し「おしかけ講座」を実施するなど、地域や専門家等と連携した予防の取組を行っており、引き続き、地域、事業者、専門家等と行政が連携し、地域特性に応じた空き家対策を実施することにより、空き家の発生の予防にもつなげてまいります。

11	防災面に考慮したうえで、再建築ができない土地での再建築の許可条件を緩和してはどうか。	接道要件の緩和等、細街路における再建築等の円滑化に取り組んできたところであり、引き続き、密集市街地・細街路対策等と連携のうえ、建物の更新を円滑化する仕組みを検討してまいります。
12	税、水道などの行政情報により、いち早く空き家の情報をつかめるようにしてはどうか。	「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、所有者調査のために、税や水道に関して行政が保有する情報を内部利用できるとされており、引き続き、こうした情報も活用し、効率的に空き家の調査を実施してまいります。
13	共同住宅への対策も必要ではないか。	共同住宅の所有者に対して、空き家の発生を予防するための「おしかけ講座」を実施しており、また、共同住宅が管理不全状態になった場合には、本市が指導等を実施することとしております。 引き続き、共同住宅についても、必要な対策を実施してまいります。

3. 「活用・流通の促進」に関する御意見（313件）

番号	市民の皆様の主な御意見	御意見に対する本市の考え方
支援策に関すること		
1	空き家を住居だけでなく宿泊施設、保育施設、教育施設、被災者の住まいなど、様々な用途で活用してはどうか。	「空き家活用・流通支援等補助金」において、住まいのみならず、地域の下承の下、地域の交流スペース、芸術家の制作・発表の場、宿泊施設など、様々なかたちで空き家を活用する場合の改修費用を補助してきたところであり、引き続き、地域・事業者等と連携し、地域コミュニティの活性化に資する様々なかたちでの空き家の活用を促進してまいります。
2	市場への流通だけではなく、地域で活用する場合にもサポートして欲しい。	
3	地域貢献を条件に若者が安価で賃借できる仕組みなど、若者の利用が見込める方法での活用を促進してはどうか。	
4	空き家の改修補助金等の支援制度を充実すべき。	空き家の改修費用を補助する「空き家活用・流通支援等補助金」などを実施しており、引き続き、空き家改修の補助制度を実施するとともに、地域特性や京町家等の物的特性に応じたメリハリのある支援策を検討してまいります。
5	空き家所有者と活用希望者をマッチングするなど、空き家の活用を促進することが大切である。	空き家所有者と活用希望者のマッチングイベントを開催するなど、活用促進を図ってきたところであり、引き続き、改修費用の補助金や地域と連携した取組、京町家所有者と活用希望者のマッチング制度の構築などを実施し、空き家の活用を促進してまいります。
6	行政が、空き家を仲介又は借り上げて転用すれば活用・流通が促進される。	信用力のある主体によるマッチング、寄付受納、借上げ等について検討してまいります。
7	「空き家バンク」のように、空き家をリスト化・公表することにより、活用・流通を促進してはどうか。	「空き家バンク」については、中山間地域といった地域特性や、京町家など空き家の種別によっては、その活用も有効であると考えられるため、引き続き、検討してまいります。
8	行政が家賃補助をして、安価で賃貸できるようにすればよいのではないか。	空き家の活用が住宅確保要配慮者の住まいの確保にも資するよう適切な制度設計に努めてまいります。いただいた御意見は、今後の取組に当たっての参考とさせていただきます。

9	J T I のマイホーム借上げ制度を、もっと使ってもらえるようにすべき。	空き家所有者向けの説明会・相談会を実施しており、引き続き、J T I が空き家を借り上げて転貸する「マイホーム借上げ制度」や、J T I が空き家を借り上げて耐震工事を行ったうえで転貸する「おまかせ借上げ制度」を積極的に周知してまいります。
10	京町家への居住を促進してはどうか。	空き家となった京町家の活用を促進する取組を実施しており、引き続き、京町家保全・活用の施策と連携のうえ、京町家の活用等を更に促進してまいります。
情報発信に関すること		
11	活用・流通を促進するには、所有者のメリット、活用事例等を示すことが重要である。	空き家の改修費用を補助する「空き家活用・流通支援等補助金」などの本市の支援策や空き家の活用事例等について、市民しんぶん特集記事やホームページなどで発信してきたところであり、引き続き、積極的に発信するとともに、更に活用を促進する支援策等を検討してまいります。
12	空き家活用・流通について様々な相談ができる窓口等が必要であり、しっかり周知すべきである。	地域の空き家相談員による相談対応や相談会の開催などを実施しており、引き続き、建築や法律の専門家を所有者につなぐ取組など、所有者が様々な相談をすることのできる環境の整備を図ってまいります。また、様々な機会を捉え、相談窓口を広く周知してまいります。
地域、事業者、専門家との連携に関すること		
13	空き家対策はまちづくりの観点が必要であるため、地域での取組を促進することが必要だと思う。	本市では、地域コミュニティの活性化を図る観点から空き家対策を推進しており、地域が空き家対策に取り組む場合に活動費用の補助などの支援を行う「地域連携型空き家流通促進事業」を実施しているところです。平成28年12月末時点において37学区が、地域主体の空き家対策に取り組んでいただいております。今後、地域・専門家・コーディネーター・行政の更なる連携の下、地域特性や地域の思いに応じた空き家対策を実施し、地域主体の空き家対策を全市に広げてまいりたいと考えております。
14	様々な事業者・団体等と連携し、取組を進めるべき。	不動産事業者との連携による「地域の空き家相談員」、司法書士との連携による「おしかけ講座」、地域の取組を支援する「地域連携型空き家流通促進事業」など、様々な主体と連携して空き家対策を推進しており、引き続き、不動産、建築、法務など様々な事業者・専門家、さらには大学、NPO、地域などと連携し、空き家対策を進めてまいります。
15	地域の関与が大きすぎると、所有者の意向に沿った活用ができなくなるのが考えられるため、「地域の思いの実現」を強調しすぎない方が良いと思う。	空き家所有者の意向を尊重しつつ、本市空き家条例において基本理念として示しているとおり、地域コミュニティの活性化を図る観点から空き家の活用を促進してまいりたいと考えております。

16	各学区によって地域の課題はそれぞれであり、空き家が少なく、空き家対策が必要ではない地域もある。全学区に展開ということは、強制的に取り組まなければならないということなのか。	今後の人口減少局面において、いずれの地域においても空き家問題が顕在化してくる可能性があると考えております。空き家の発生の予防を含め、地域の実情に応じた空き家対策を支援していきたいと考えており、強制するものではありません。
17	空き家対策を全学区で取り組むことも必要であるが、特定のエリアで取り組み、成功事例を発信してはどうか。	既に空き家対策に取り組んでいる地域における成功事例をモデルとして発信し、他の地域における取組開始につなげていきたいと考えております。
その他		
18	計画の素案に記載のとおり、活用・流通を進めて欲しい。	計画に基づき、着実に取組を進めてまいります。
19	現在は、新築住宅が税制面で優遇されているため、空き家を活用した場合に減税してはどうか。	既存住宅の流通の促進に資する制度見直しを国に求めてまいります。いただいた御意見は、今後の取組に当たっての参考とさせていただきます。
20	新築やリノベーションにおいて、景観等に配慮したルール等を検討してはどうか。	引き続き、景観政策など、他施策とも連携し、取組を推進してまいります。
21	民泊についてしっかりとルールを作り、違法民泊として活用した場合は、罰則を設けるべき。	今後も違法な民泊施設に対する指導を強力に進めてまいります。
22	取組の効果を検証すべきである。	「京都市空き家等対策協議会」において、対策計画の進捗状況、成果の確認、検証を行い、公表することとしたいと考えており、効果的な対策の検討にもつなげてまいります。

4. 「適正な管理」に関する御意見（132件）

番号	市民の皆様の主な御意見	御意見に対する本市の考え方
所有者に対する指導等に関すること		
1	所有者に対する指導業務は行政にしか実施できないため、体制を強化して、しっかりと取り組んで欲しい。	通報を受理した空き家については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」又は本市空き家条例に基づき、所有者等に対して、指導、勧告等を実施しており、本市からの指導等に応じていただけない場合は、代執行も視野に入れ、断固たる姿勢で臨んでいるところです。今後とも、管理不全空き家等に対する指導業務の強化・迅速化により、管理不全空き家の解消に取り組んでまいります。
2	空き家所有者に対して空き家の管理責任を分かりやすく示し、正しく管理してもらう必要がある。	本市空き家条例において、空き家の管理及び管理不全状態の解消に係る所有者の責務を規定しているところであり、引き続き、当該責務を様々な機会を捉えて丁寧に周知してまいります。
3	所有者に対して、周囲へ悪影響を与えているという意識付けが必要ではないか。	固定資産税納税通知に併せた啓発により、空き家所有者の責務や空き家を放置することのリスクをお示しするといった取組を実施するとともに、危険な空き家の所有者等に対して、指導、勧告等を実施しており、引き続き、所有者に対する啓発を行うとともに、指導等を遅滞なく実施してまいります。

4	この2年間で250軒もの管理不全空き家が解消されたことは、とても素晴らしいと思う。引き続き頑張りたい。	更なる管理不全空き家の解消に向けて、指導業務の強化・迅速化を進めてまいります。
支援策に関すること		
5	管理代行サービスを紹介するなど、所有者による適正な管理を促進する必要がある。	民間事業者による管理代行サービスの紹介など、適正管理に対する支援を実施しており、引き続き、所有者による適正な管理を促進するとともに、地域等が管理をする場合の支援策の検討などを行ってまいりたいと考えております。
6	空き家の適正な管理、除却等に取り組む場合の支援制度を創設してはどうか。	密集市街地等の防災性の向上を目的として、空き家の除却費用の補助を実施しております。いただいた御意見は、今後の取組に当たっての参考とさせていただきます。
7	地域で空き家を管理することを条件に、地域でコミュニティスペース等として利用できる制度などを設ければよいのではないか。	地域等が空き家を管理する場合の支援策を検討してまいりたいと考えております。
その他		
8	空き家の活用などにより、適正な管理をもっと進めて欲しい。	空き家の活用・流通等を更に促進してまいります。
9	空き家には、所有者、管理者の表示を義務付けてはどうか。	いただいた御意見は、今後の取組に当たっての参考とさせていただきます。
10	京都市が寄付を受け、その代わりに、京都市が除却を実施する仕組みを作ってはどうか。	信用力のある主体による寄付受納等を検討してまいりたいと考えております。いただいた御意見は、今後の取組に当たっての参考とさせていただきます。

5. 「跡地の活用」に関する御意見（133件）

番号	市民の皆様の主な御意見	御意見に対する本市の考え方
跡地の活用方法に関すること		
1	跡地を防災ひろばなど、地域のためになる用途で活用して欲しい。	密集市街地・細街路における防災性の向上を目的に、跡地を防災ひろばとして整備する場合の費用の補助を実施しているところであり、引き続き、跡地の活用が円滑に行われるために必要な措置を検討してまいります。
2	市民農園、保育所など、様々な用途で跡地を活用して欲しい。	
3	跡地の活用に取り組む場合の支援制度を創設してはどうか。	
4	跡地の活用についても、良好な生活環境の確保、まちの活性化の観点から進めるべきである。	跡地の活用についても、地域コミュニティの活性化に寄与することを目的に推進してまいります。
5	跡地については、まちなみ保全の観点から、景観等を考慮した建築物を建てる必要があるのではないか。	いただいた御意見は、今後の取組に当たっての参考とさせていただきます。

6	跡地を行政に寄付してもらい、跡地を地域のコミュニティスペース等として利用する代わりに、地域が管理する仕組みとしてはどうか。	「まちなかコモンズ整備事業」を活用した防災ひろばについては、土地を市へ無償貸与していただき、地域が管理する仕組みとしております。いただいた御意見は、今後の取組に当たっての参考とさせていただきます。
その他		
7	跡地の活用を進めるためには、既存の制度の緩和、行政による活用などが必要である。	接道要件の緩和等、細街路における再建築等の円滑化に取り組んできたところであり、引き続き、密集市街地・細街路対策等と連携のうえ、建物の更新を円滑化する仕組みを検討してまいります。
8	専門家、他部門等と連携し、跡地の所有者の相談に応じるなど取組を推進すべき。	「地域の空き家相談員」による相談対応などを実施しており、引き続き、事業者・専門家や、本市の密集市街地対策と連携し、跡地の活用を促進してまいります。
9	跡地を活用することのメリット、活用事例等を発信すべき。	市民しんぶん特集記事や啓発用リーフレットにより「まちなかコモンズ整備事業」や同事業を活用した防災ひろばの整備事例を周知するなど、支援制度、活用事例等を発信しており、引き続き、様々な機会・媒体を活用して情報発信を実施してまいります。

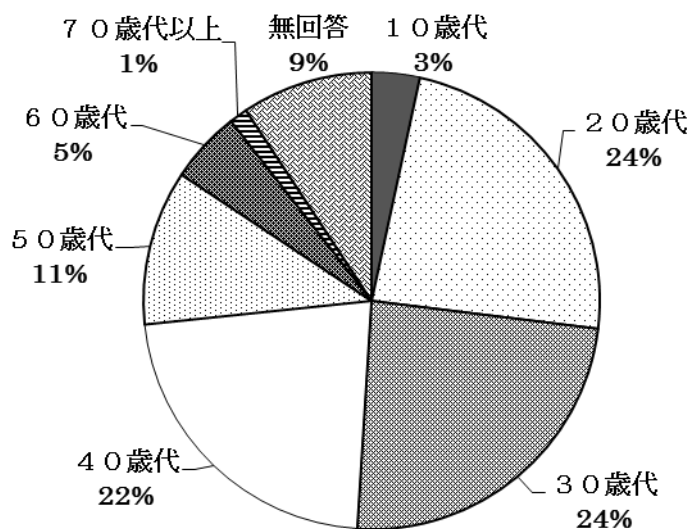
6. 「取組指標」に関する御意見（15件）

番号	市民の皆様の主な御意見	御意見に対する本市の考え方
通報のあった管理不全空き家の解決に関すること		
1	通報のあった管理不全空き家の解決率について、平成27年度末時点の解決率26.7%から、平成38年度末時点の解決率100%を達成できるとは思えない。	専門家等との更なる連携など、指導業務の強化・迅速化により、目標の達成を目指したいと考えております。
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に関すること		
2	地域主体の空き家対策に取り組む地域を全学区に拡大する目標は現実的でない。	地域・専門家・コーディネーター・行政が更に連携するとともに、地域の実情に応じた取組メニューの提示、地域が空き家対策に取り組むインセンティブとなる制度の検討等を行い、空き家対策に取り組むモチベーションの向上、若い世代の担い手発掘につなげ、地域特性や地域の思いに応じた空き家対策を推進することにより、地域主体の空き家対策を全市に拡げてまいりたいと考えております。
空き家数に関すること		
3	空き家数をゼロにする目標は立っていないのか。	少子高齢化に伴う人口減少のなか、空き家数をゼロにすることは難しいと考えており、空き家の活用・流通等による、市場に流通していない空き家の増加の抑制を取組指標としてお示ししたいと考えております。

御意見をお寄せいただいた方の属性

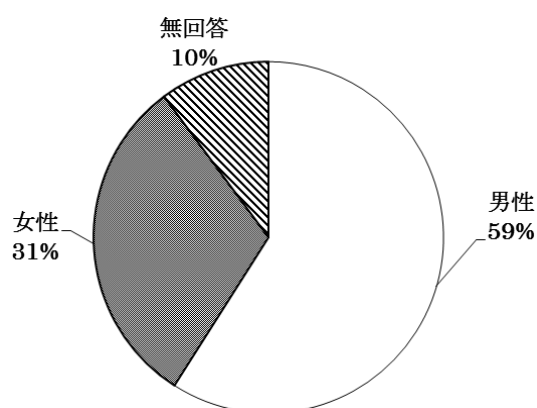
1 年齢

区分	通数	割合 (%)
10歳代	8	3
20歳代	56	24
30歳代	57	24
40歳代	53	22
50歳代	26	11
60歳代	12	5
70歳代以上	3	1
無回答	22	9
合計	237	100



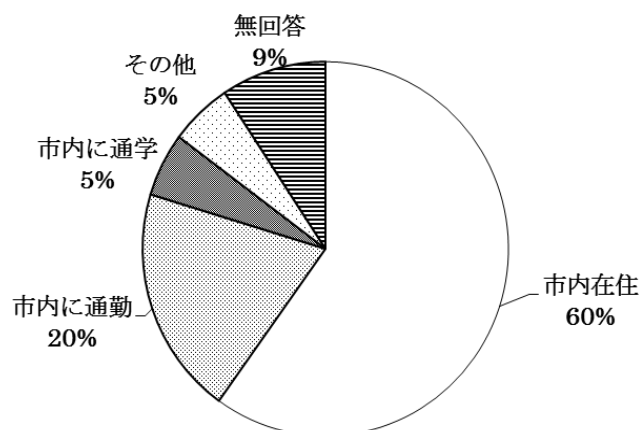
2 性別

区分	通数	割合 (%)
男性	140	59
女性	73	31
無回答	24	10
合計	237	100



3 居住地等

区分	通数	割合 (%)
市内在住	142	60
市内に通勤	47	20
市内に通学	13	5
その他	13	5
無回答	22	9
合計	237	100



4 空き家の所有

区分	通数	割合 (%)
空き家を所有している	13	5
空き家を所有していない	195	82
無回答	29	12
合計	237	100

