

空き家対策の進捗状況（平成29年3月末時点）について

（平成29年度空き家等対策協議会資料）

京 都 市

第1章 空き家対策の実施状況

1 空き家の発生の予防

(1) 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実施(計画:P20)

ア 様々な媒体を通じた意識啓発

- 平成28年度は, 引き続き, 「空き家の便利帳」等の情報冊子やチラシを作成・配布及び本市支援策のホームページへの掲載などを実施しました。
- 固定資産税納税通知書送付封筒に啓発チラシを同封し, 空き家所有者を含む京都市内に存する家屋の所有者に対して, 空き家に関する意識啓発を実施しました。

【納税通知の送付数】

年度	送付数
28	約53万通
29	約53万通



＜平成29年度納税通知に同封した啓発チラシ＞

イ おしかけ講座の開催

自治会・町内会など地域の皆様の集まりに, 司法書士等の専門家と職員を派遣し, 相続登記や遺言・家族信託など, 「空き家の発生の予防」をテーマとしたおしかけ講座を開催しています。

【開催実績】

年度	開催回数	延べ参加人数
26	16回	467人
27	25回	617人
28	19回	471人



＜おしかけ講座＞

(2) 関係団体と連携した相続登記の更なる促進(計画:P21)

法務局, 司法書士会, 土地家屋調査士会と連携し, 相続登記の啓発チラシの区役所, 市税事務所での配架を実施しました。



＜法務局作成の啓発チラシ＞

(3) 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(計画 P21)

地域主体の空き家対策において実施(「2 活用・流通の促進」-「(2) 活用・流通に向けた所有者への働き掛け」-「ア 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」参照)。

(4) 権利関係の複雑化を予防する仕組みの検討(計画 P21)

関係団体と連携して相続登記を促進(「(2) 関係団体と連携した相続登記の更なる促進」参照)するほか、平成29年5月には、国に対して、「空き家所有者の迅速な特定のための不動産名義変更手続の義務化」を要望した。

2 活用・流通の促進

(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、専門家派遣制度及び専門家と連携した所有者への働き掛け等の実施(計画 P23)

ア 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ます。

【平成28年度相談実績(相談員アンケートの回答による)】

相談件数	1,285件
流通件数	400件
契約件数	289件
相談員登録者数	273名 (平成29年3月末時点)

【相談員による空き家相談会の開催実績(京都市主催又は共催のもの)】

開催年月	開催場所	相談組数
平成27年 2月	上京区役所	7組
2月	伏見区役所	3組
10月	ハートンホテル京都	10組
10月	中京区役所	3組
平成28年 2月	上京区役所	3組
2月	伏見区役所	3組
11月	市民すこやかフェア	7組
平成29年 2月	右京区役所	2組
2月	上京区役所	2組
2月	北区役所	5組



＜地域の空き家相談員による
空き家相談会＞

イ 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ます。

【派遣実績】

年度	派遣件数
26	30件
27	63件
28	57件

(2) 活用・流通に向けた所有者への働き掛け

ア 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(計画 P26)

(ア) 地域連携型空き家対策促進事業

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補助等の支援を行っており、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、空き家活用を考えるワークショップの実施、空き家所有者への活用提案など、様々な地域主体の空き家対策が展開されています。

【取組の様子】



<まち歩きによる空き家調査>



<ワークショップ>

取組地域数 累計：41地域（32団体）（平成28年度末時点）

【取組開始時期】

年度	地域数（団体数）
22～25	11（9）
26	17（12）
27	5（3）
28	8（8）

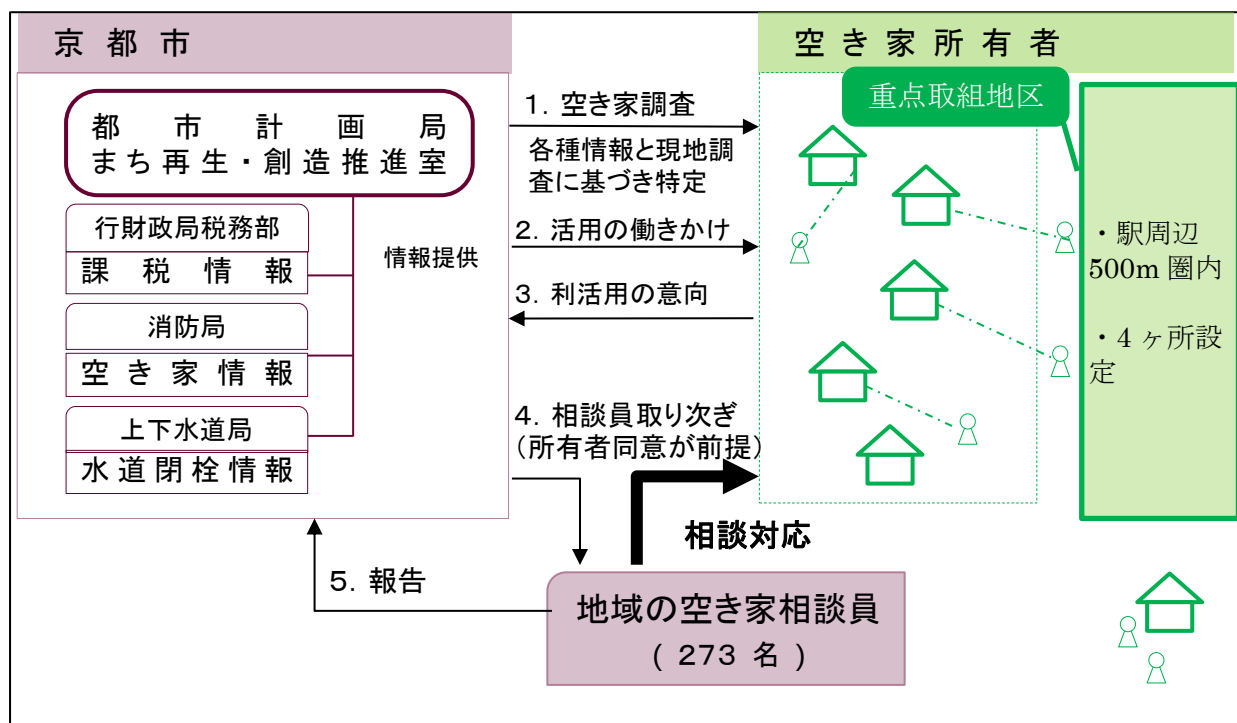
【取組地域】

行政区	学区数(団体数)	学区名又は団体名
北区	2(2)	紫野学区, 小野郷学区
上京区	4(4)	春日学区, 桃蔭学区, 成逸学区, 待賢学区
左京区	6(4)	大原学区, 養徳学区, 久多学区, 洛峰ココイマプロジェクト (花背学区, 広河原学区, 別所学区)
中京区	7(7)	梅屋学区, 銅駝学区, 竹間学区, 朱雀第一学区, 朱雀第三学区, 乾学区, 明倫学区
東山区	5(5)	六原学区, 栗田学区, 今熊野学区, 有済学区, 月輪学区
山科区	1(1)	安朱学区
下京区	3(3)	有隣学区, 修徳学区, 菊浜学区
南区	1(1)	唐橋学区
右京区	7(2)	京北地域(黒田, 山国, 弓削, 周山, 細野, 宇津), 右陰学区
西京区	5(3)	福西学区, 洛西ニュータウン(新林, 竹の里, 境谷, 福西), 川岡学区 ※福西学区については, 単独で取組を開始し, 後に, 洛西ニュータウンとして取組を実施

(イ) 重点取組地区における空き家調査及び所有者への働き掛け

交通利便性などを考慮し, 空き家に対する需要が高いと考えられる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, アンケート・チラシの郵送や電話といった直接的な方法により活用・流通を働き掛ける取組を実施しています。

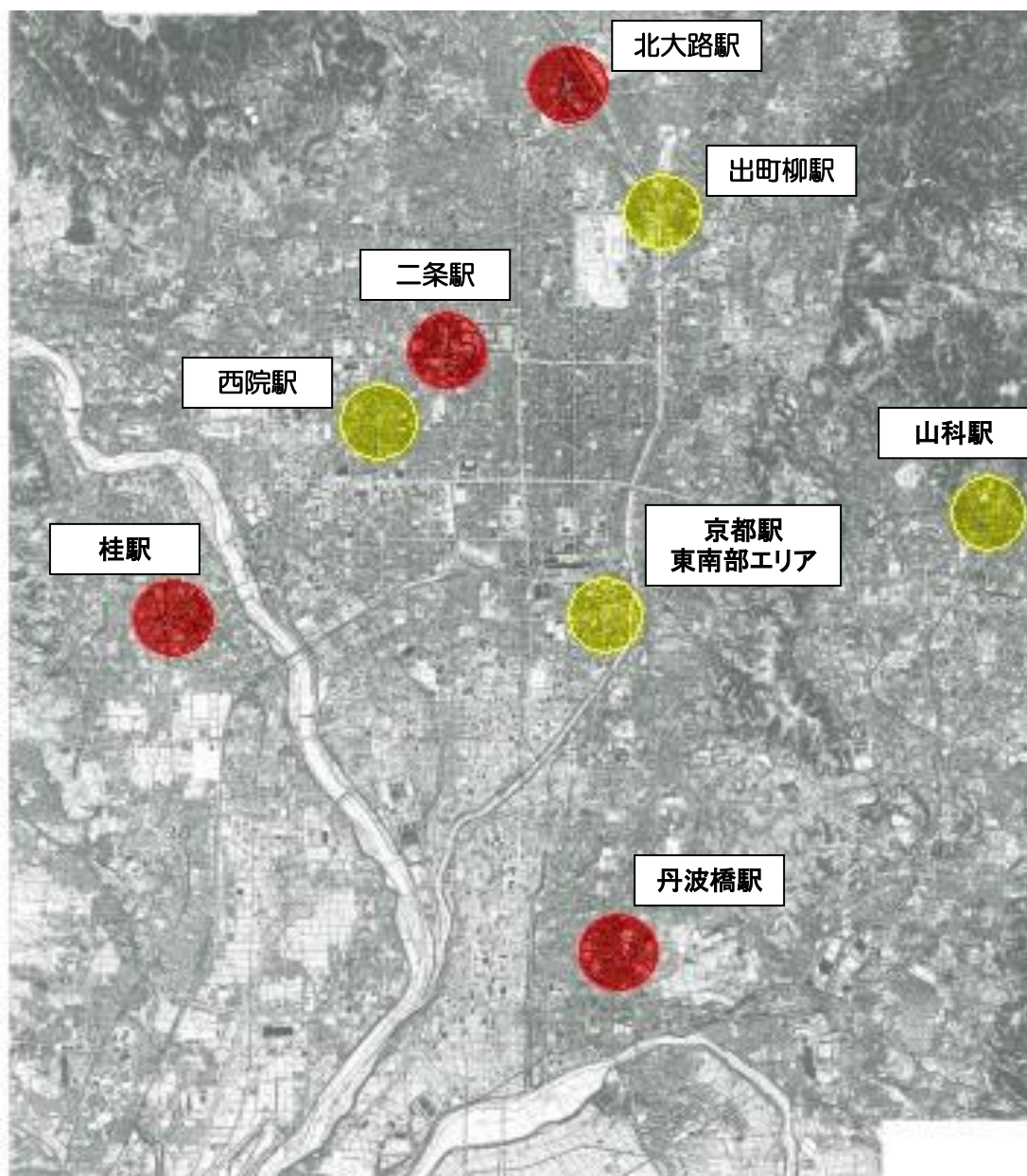
【取組イメージ】



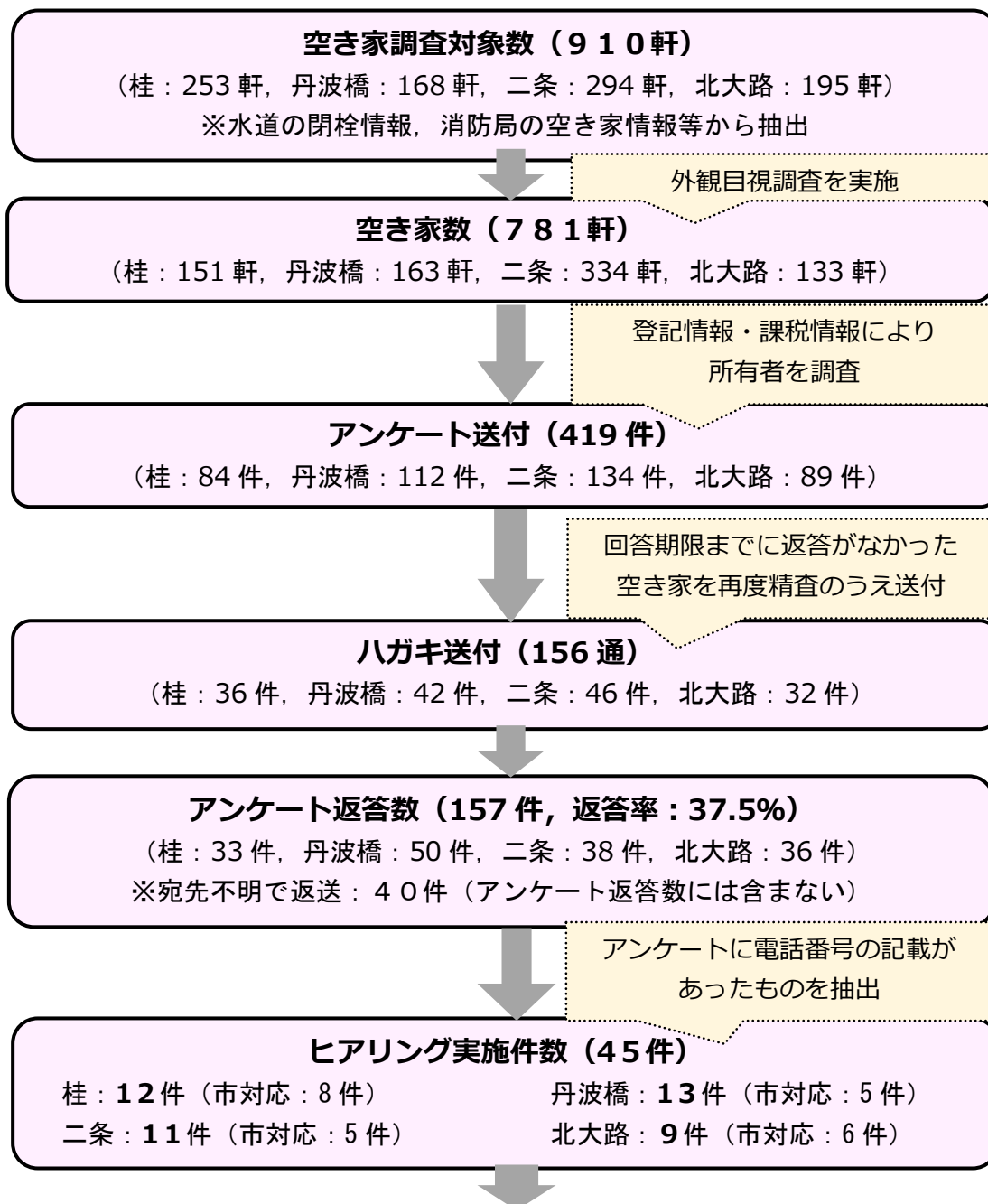
【取組地区】

●・・・平成 28 年度：北大路駅，二条駅，桂駅，丹波橋駅周辺（500m圏内）

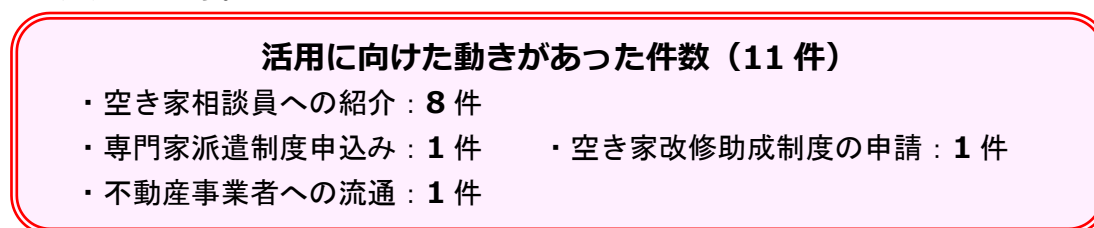
●・・・平成 29 年度：京都駅東南部エリア，出町柳駅，西院駅，山科駅周辺（500m圏内）



【平成28年度取組結果】

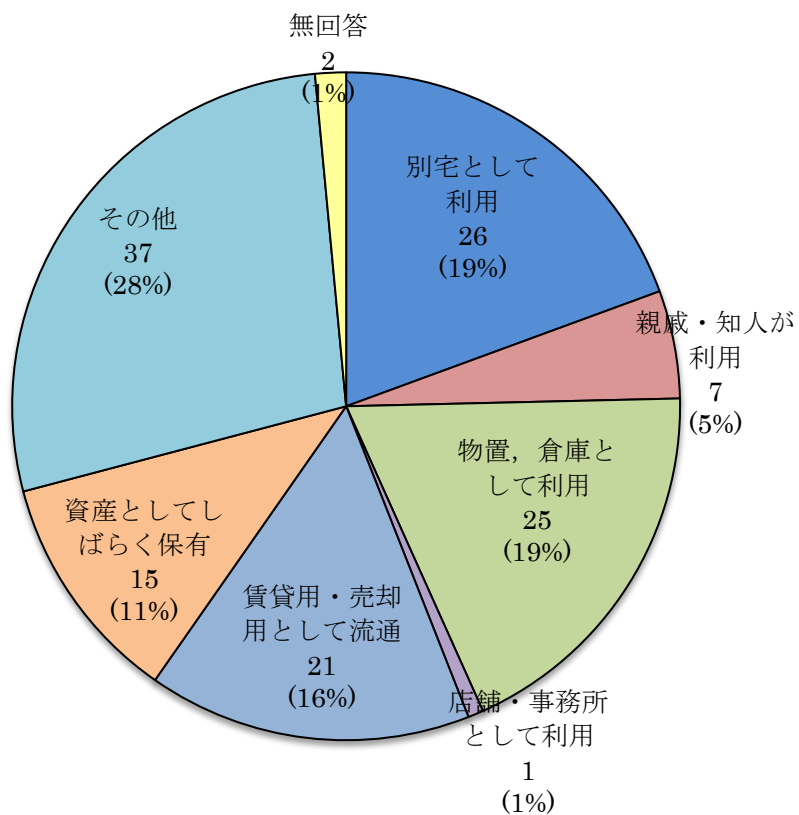


・空き家所有者への働き掛けを行った結果，所有者の空き家の活用に向けた動きのあった件数は以下のとおり。



【アンケート集計結果】

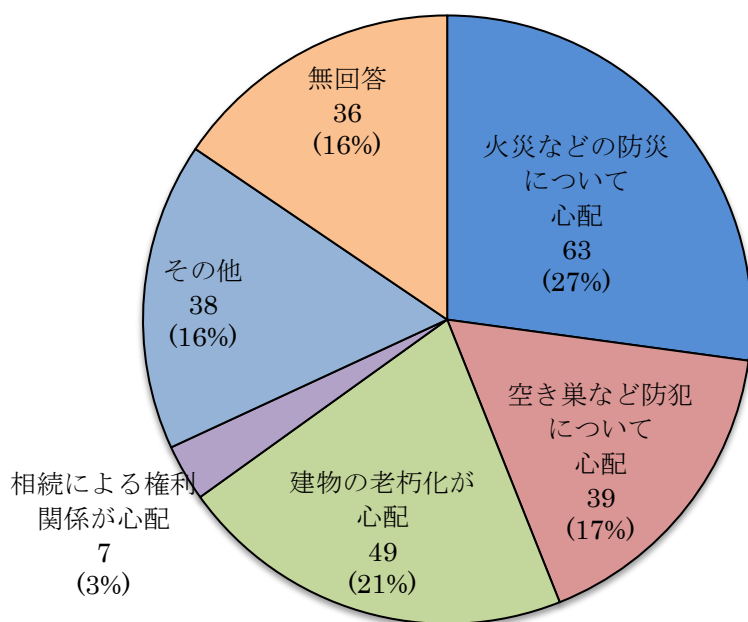
① 所有している建物の空き家の現在の利用状況について



＜その他の回答＞

- ・工事中
- ・利用中（年に数回滞在 など）
- ・その他
荷物の整理中、管理のみ実施
ガレージにする予定 など

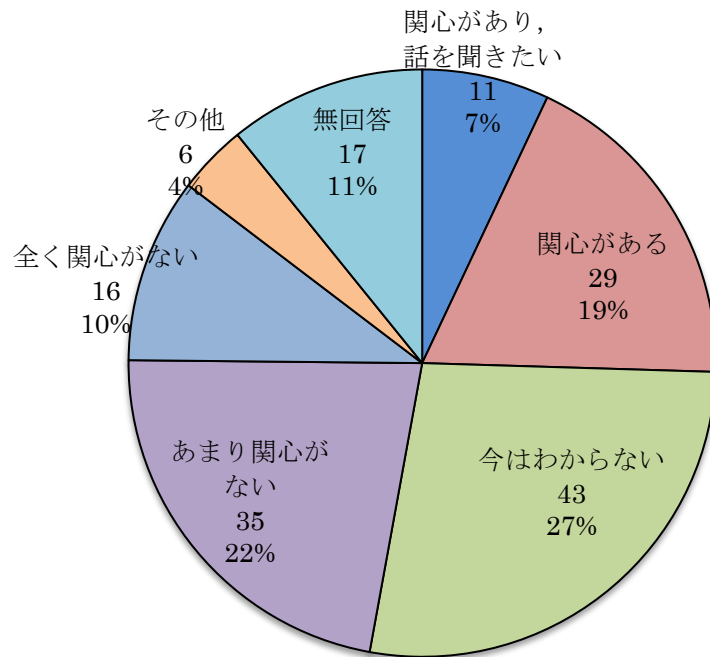
② 所有している建物について普段から気になっていること（複数回答）



＜その他の回答＞

- ・管理は続けている
- ・常に気を付けている
- ・自宅近くにあるので大丈夫
- ・耐震診断を受けたので大丈夫 など

③ 改修助成制度、不動産等に関する相談対応など、京都市の支援制度に関心があるか



<その他の回答>

- ・既に利用している
- ・相談したが、費用が捻出出来ないため、売却を検討中

(3) 改修費用に対する助成等

ア 地域特性や物的特性(京町家等)に応じた支援策の検討(計画 P30)

(ア) 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しています。(最大90万円)
- ・ 平成29年度から、特定目的活用支援タイプに「京町家以外のゲストハウス」を追加しています。

【交付実績】

年度	交付件数
26	46件
27	89件
28	78件

【活用事例】

【京町家のゲストハウス】



【店 舗】



(イ) 「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、市民参加型の公開プレゼンテーションを開催のうえ、優れた提案を選定し、その提案を実現するために必要な費用の一部を補助しています。(最大500万円)

【選定実績】

<平成26年度：4件>

プロジェクト名	概要
糸でつながる 33m のマーケット「itonowa」(イトノワ)	2軒の空き家を中庭で繋げ、コミュニティスペース、カフェスタンドなどが入った通り抜けられるマーケットとして活用
晒屋町地蔵盆の活性化と路地文化の再生	トンネル路地に面した4軒長屋と路地を地域に開けた住まい、地域住民との交流の場として活用
本町エスコーラ	袋路内にある5軒の空き家を改修し、コミュニティスペースと住居兼アトリエ棟として活用
曼陀羅園町に所在する町家を活かした地域のふれあいづくりプロジェクト	伝統的な京町家を再生し、地域の交流の場、文化交流の場、教育活動の場として活用

<平成27年度：3件>

プロジェクト名	概要
京北さとまち交流カフェ「恋咲楽」プロジェクト	右京区京北弓削地域にある空き家を、都市と農村、地域住民と若者の交流拠点兼カフェとして活用
宇津銀座プロジェクト	右京区京北宇津地域にある空き家を、中心部と宇津地域の交流の場及び地域の交流スペースとして活用
春日学区住民交流施設整備事業	上京区春日学区にあるお寺さん所有の空き家を、地域の活動拠点、高齢者の憩いの場、子どもたちの学びの場として活用

<平成28年度：2件>

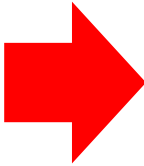
プロジェクト名	概要
京北くろだ里の駅プロジェクト	京北黒田に移住してきた家族が、空き家を、自身の住居及び住居の一部をコミュニティカフェとして活用し、子育て世代や地域の方々に開けた場としています。
わらしべの家プロジェクト	地域の活動拠点、移住希望者のお試し滞在施設、店舗・ギャラリーなどの地域の活性化の拠点として空き家を活用します。

【プロジェクト事例】 事例】

プロジェクト名：春日学区住民交流施設整備事業

空き家を，地域の活動拠点，高齢者の憩いの場，子どもたちの学びの場として活用





【改修前】

【改修後】

イ 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(計画 P30)

空き家を宿泊施設など住宅以外の用途で活用する場合において，用途変更により住宅用地特例が解除され，固定資産税等の税額が増額される，用途変更に伴う各種手続が必要となる等の負担が発生するため，負担を軽減するための支援策について検討します。

ウ 京町家保全・活用対策など、他施策と連携した施策の実施(計画 P30)

引き続き、京町家保全・活用対策、耐震化促進、省エネルギー支援といった他施策と連携し、本市の各種政策に資するかたちでの空き家の活用・流通を更に促進しています。

【実績】

年度		26	27	28	累計	開始年度
京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業		—	—	1	1	28
京町家まちづくりファンド		4	3	1	78	18
木造住宅及び京町家耐震診断 士派遣事業	木造	138	179	237	2,888	8
	京町家等	105	188	201	968	19
木造住宅耐震改修計画作成助成事業		44	89	110	406	24
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		535	798	664	2,998	24
木造住宅及び京町家等耐震改 修助成事業	木造	24	21	12	239	16
	京町家等	2	4	4	44	19
既存住宅省エネルギー支援事業		604	438	645	1,687	26
民間賃貸住宅における子育て・新婚世帯 向けリノベーションの促進		—	—	2	2	28

(4) 個人住宅の賃貸活用等の推進

ア 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(計画 P32)

(ア) J T I (移住・住みかえ支援機構) 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 協賛事業者への登録に対する支援、空き家所有者向け説明会及び相談会などを実施しています。

【補助金交付実績】

年度	交付件数
28	6件

【説明会及び相談会】

	参加者数(平成28年度)
説明会	34人
相談会	5組

(イ) 京町家所有者と活用希望者のマッチング制度の検討

平成28年度は、モデル的に、1軒の京町家について、公募型プロポーザル方式で活用希望者と所有者とのマッチングを行いました。平成28年度のモデル実施で得られた知見を踏

まえて、京町家所有者と活用希望者のマッチング制度を検討します。

(ウ) 新たな住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布、公布後6ヶ月以内施行)に基づく新たな住宅セーフティネット制度について、国での検討状況を注視していきます。

イ 信用力のある主体による寄附受納・借上げ等の検討(計画 P32)

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

(5) 再建築・改修等の円滑化

ア 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更なる普及促進を実施(計画 P33)

(ア) 防災みちづくりモデル事業

密集市街地において、地域の防災性及び住環境を向上させるため、防災上重要な細街路の拡幅整備に要する費用を補助しています。

【実績】

年度	件数
28	1件

【補助事例(平成28年度)】



(イ) 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）といった接道要件の緩和等の実施により、建替え等がしやすくなる取組を実施しています。

【交付実績】

指定	件数（平成２６～２８年度）
２項道路	３件
３項道路	１件

(6) 需給のマッチング

ア 移住促進の取組と連携した施策の実施(計画 P35)

(ア) 移住サポートセンター「住むなら京都」を開設・運営

「住むなら京都」では、京都で暮らす魅力の発信や「しごと」、「すまい」、「子育て支援」等に関する相談対応などに取り組んでいます。

【対応件数】

内容	件数（２８年度）
相談件数	３１８件

(イ) 北部山間移住相談コーナーの開設

京都市移住サポートセンター「住むなら京都」に寄せられる田舎暮らしに魅力を感じておられる方からの相談への対応や北部山間地域の紹介、現地案内等の拠点となる「北部山間移住相談コーナー」の開設を実施しています。

【対応件数】

内容	件数（２８年度）
相談件数	１７４件

(ウ) 移住促進地域助成制度

＜地域の取組支援＞

自治会、その他の地域住民の組織する団体が地域において実施される移住者の受入れに向けた取組を支援するため、移住相談や現地案内、田舎暮らし体験イベント、お試し居住体験の実施等の活動に係る費用を助成しています。

＜定着支援＞

自治会、その他の地域住民の組織する団体が移住者の定着を図るために実施される地元農産物の提供等の移住者支援活動に係る費用を助成しています（子育て世帯の移住を支援するため、子どもがいる世帯向けの助成額を増額）。

【助成件数】

項目	交付件数（２８年度）
地域の取組支援	１２件
定着支援	６件

(I) 田舎暮らし体験住宅整備

北部山間地域への移住を検討されている方に向けて、豊かな自然や伝統文化、温かい地域コミュニティ等、田舎暮らしの魅力を体験できる住宅の整備を行い、体験住宅で実際に生活し、地域とのかかわりを深め、住まいや仕事を探していただくことで、円滑な移住につなげます。

【件数】

項目	件数（28年度）
住宅数	2軒

イ 交流人口の増加に向けた空き家の活用(周辺地域との調和を前提とした宿泊施設、観光施設、地域交流施設等)の更なる促進(計画 P35)

(7) 空き家活用・流通支援等補助金における交流人口の増加に向けた空き家の活用

空き家活用・流通支援等補助金の特定目的活用支援タイプを利用し、周辺地域との調和を前提とした宿泊施設、観光施設等、交流人口の増加に向けた空き家の活用が行われています。

【補助金交付実績】

活用方法	26	27	28	累計
京町家のゲストハウス	7件	30件	17件	54件
その他	・観光インフォメーション施設（26年度） ・店舗（本屋）（28年度）			

ウ 移住促進、子育て・高齢者支援、雇用創出、文化芸術都市創生等の取組と連携した更なる需要の喚起(計画 P35)

(7) 空き家活用・流通支援等補助金における移住促進等の取組に係る空き家の活用

空き家活用・流通支援等補助金の特定目的活用支援タイプを利用し、移住促進、子育て・高齢者支援、雇用創出、文化芸術都市創生等に係る空き家の活用が行われています。

【補助金交付実績】

活用方法	26	27	28	累計
中山間地域へ移住する者の住まい	—	2件	0件	2件
京都市外から移住する者の住まい（※）	—	—	4件	4件
住宅確保要配慮者の住まい	0件	2件	3件	5件
若手芸術家の制作・発表の場	4件	10件	1件	15件

※ 移住者・大学等の学生・留学生等の住まいとして補助金を交付

(4) 京都市居住支援協議会によるすこやか賃貸住宅等の実施

住まいや高齢者福祉に係る事業者、京都市や関係機関などのメンバーで構成される居住支援協議会を設置し、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います。

【実績】

項目	累計（平成24～28年度）
「すこやか賃貸住宅」登録戸数	4,794件
「すこやか賃貸住宅協力店」登録店舗	112件

(f) 高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施

高齢者すまい・生活支援モデル事業では、一人暮らしの高齢者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と見守りなどのサービスを組み合わせて提供しています。

【実績】

年度	累計
26～28	44件

※ 「高齢者すまい・生活支援モデル事業」は、平成28年度末で事業終了し、平成29年度から「高齢者すまい・生活支援事業」として継続して実施する。

(7) 既存住宅の流通の促進

ア 既存住宅の流通の促進(計画 P36)

新築住宅購入後の固定資産税減免措置が、新築住宅購入のインセンティブとなっていることから、国に対して、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の見直しを求めています。

4 適正な管理

(1) 所有者の管理責任に係る意識啓発

ア 様々な媒体による意識啓発を実施(計画 P36)

引き続き、「空き家の情報冊子」、固定資産税納税通知封筒への啓発チラシとともに、通報により把握した空き家所有者に対して、管理不全状態となることを予防するための啓発を行っています。

(2) 適正管理に対する支援

ア 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(計画 P38)

- ・ 空き家の適正な管理を更に推進するため、地域やNPO団体等が空き家を管理する場合の支援策について検討します。

イ 事業者、専門家と連携した適正な管理の支援(計画 P38)

管理不全空き家の所有者等に地域の空き家相談員を紹介するほか、地域の空き家相談員をはじめとする民間事業者の管理代行サービスを紹介しています。

(3) 所有者に対する指導等

ア 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(計画 P40)

市民から通報があった管理不全空き家の現地調査，所有者調査などの調査業務において，民間の力を更に活用することにより，迅速化を図っています。

【実績】

＜専門家と連携した現地調査＞

年度	件数
26	500件
27	450件
28	400件

＜専門家と連携した所有者調査＞

年度	件数
28	51件

イ 管理不全空き家等に対する指導等の強化・迅速化(計画 P40)

民間事業者・専門家と更なる連携を図ることで，より効率的に対応を進めることにより生まれた行政のマンパワーを，行政でしか実施できない管理不全空き家の所有者に対する指導・勧告・命令業務に繋げ，指導等業務の強化・迅速化を図っています。

【指導状況】

項目	時点	
	27年度末	28年度末
管理不全状態の解消などの対応を要する件数（A）	953件	1,315件
○本市による指導等を受け除却されたなど，解決済み（B）	254件	458件
○解決率（B／A）	26.7%	34.8%
○著しい管理不全状態であり，所有者調査，指導・勧告中	286件	294件
・空家特措法に基づく勧告中	3件	26件
（空家特措法に基づく勧告（累計））	（5件）	（31件）
・空き家条例に基づく勧告中	6件	11件
（空き家条例に基づく勧告（累計））	（10件）	（21件）
○空き家条例又は空家特措法に基づく命令数（累計）	0件	1件
（うち，空家特措法に基づく命令）	（0件）	（0件）
（うち，空き家条例に基づく命令）	（0件）	（1件）
○行政代執行数（累計）	1件	2件
（うち，空家特措法に基づく代執行）	（0件）	（0件）
（うち，行政代執行法に基づく代執行）	（0件）	（0件）
（うち，建築基準法に基づく略式代執行）	（1件）	（2件）

5 跡地の活用

(1) 密集市街地の防災まちづくりの取組と連携した老朽化した空き家の除却, 防災ひろばの整備等の推進(計画 P42)

ア 老朽木造建築物除却事業

密集市街地の防災性向上を目的として, 古くなった空き家等の除却に要する費用を補助します。

【実績】

年度	件数
26	4件
27	11件
28	12件

イ まちなかコモンズ整備事業

密集市街地の防災性向上を目的として, 空き地や建物除却後の跡地を利用した身近な防災ひろばの整備に要する費用を補助します。

【実績】

年度	件数
26	1件
27	1件
28	0件

6 共通する施策

(1) 所有者が多数に及ぶ場合の対策

ア 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(計画 P43)

(ア) 権利関係調整ガイドラインの活用

空き家相談員に権利関係調整ガイドラインを配布し, 空き家の相談業務において, ガイドラインを活用いただくことにより, 権利関係の整理を促進しています。

(イ) 専門家と連携した権利関係の調整

権利関係が複雑化した空き家について, 専門家と連携の上, 空き家の所有者調査及び権利関係の整理の促進を実施しています。

イ 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の検討(計画 P43)

- ・ 計画では, 以下の内容について検討することと定めているが, 現時点では未着手。
- ・ 多数の者が共有している空き家については, 活用・除却に係る合意形成が困難であることから放置につながりやすいため, こうした空き家の活用・除却に係る意思決定を円滑化させる仕組みを検討します。

(2) 所有者の特定が困難な場合の対策

ア 所有者が確知できない空き家の除却・売却を円滑化する仕組みの検討(計画 P43)

(ア) 略式代執行の実施

平成29年1月に、所有者が確知できない空き家について、建築基準法に基づく略式代執行により、解体撤去を実施。

【実施場所】 東山区本町



(イ) 財産管理人制度の活用

所有者不明の空き家について、地方自治体による財産管理人の選定の申立てが可能となるよう国に要望。

7 取組指標

【各取組指標に対する平成28年度末時点の状況】

項目	28年度	指標	達成年度
地域の空き家相談員への相談 件数（年間）	1,285件	1,500件	毎年
専門家派遣の派遣件数 （年間）	57件	80件	毎年
地域主体の空き家対策に取り 組んでいる学区数（累計）	41学区	100学区	30年度末
		全学区	35年度末
通報のあった管理不全空き家 の解決率（累計）	34.8%	100%	38年度末
市場に流通していない空き家 の増加の抑制（調査時点）	45,100戸 （※）	推計：65,000戸 ⇒ 55,000戸に抑制	35年

※平成25年住宅・土地統計調査の結果