

空き家対策の進捗状況（平成30年3月末時点）について  
（平成30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29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
30	約53万通



＜平成30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
29	17回	394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)

引き続き, 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)**

平成30年5月に、国に対して、「所有者不明不動産の抜本的な発生防止対策としての、不動産名義変更手続の義務化及び罰則の制定」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29年度相談実績(相談員アンケートの回答による)】

相談件数	1,053件
流通件数	366件
契約件数	279件
相談員登録者数	259名 (平成30年3月末時点) ※平成30年に追加募集予定

【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29年 2月	右京区役所	2組
2月	上京区役所	2組
3月	北区役所	5組
10月	上京区役所	9組
11月	山科区役所	6組



**<地域の空き家相談員による  
空き家相談会>**

平成29年12月から、北区役所に定期的な空き家相談窓口を設置し、市民等からの空き家に関する相談に応じていただいている(月1回設置)。

## 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
29	61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) 地域主体の空き家対策

地域主体の空き家対策に計79学区で取り組んでいただいております。各地域団体において、おしかけ講座の受講、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。

また、同志社大学と連携して空き家対策に取り組む朱雀第6学区や、山科区では全ての学区が連携して空き家対策に取り組むなど、新たな取組も見られています。

### 【取組の様子】



<まち歩きによる空き家調査>



<ワークショップ>

(a) 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います。

取組地域数 累計：55地域（46団体）（平成29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）
29	14（14）

(b) 密集市街地対策の防災まちづくりの活動の中で空き家対策に取り組んだ学区

累計：3学区（(a)と重複する学区は除く）

(c) おしかけ講座を開催した学区

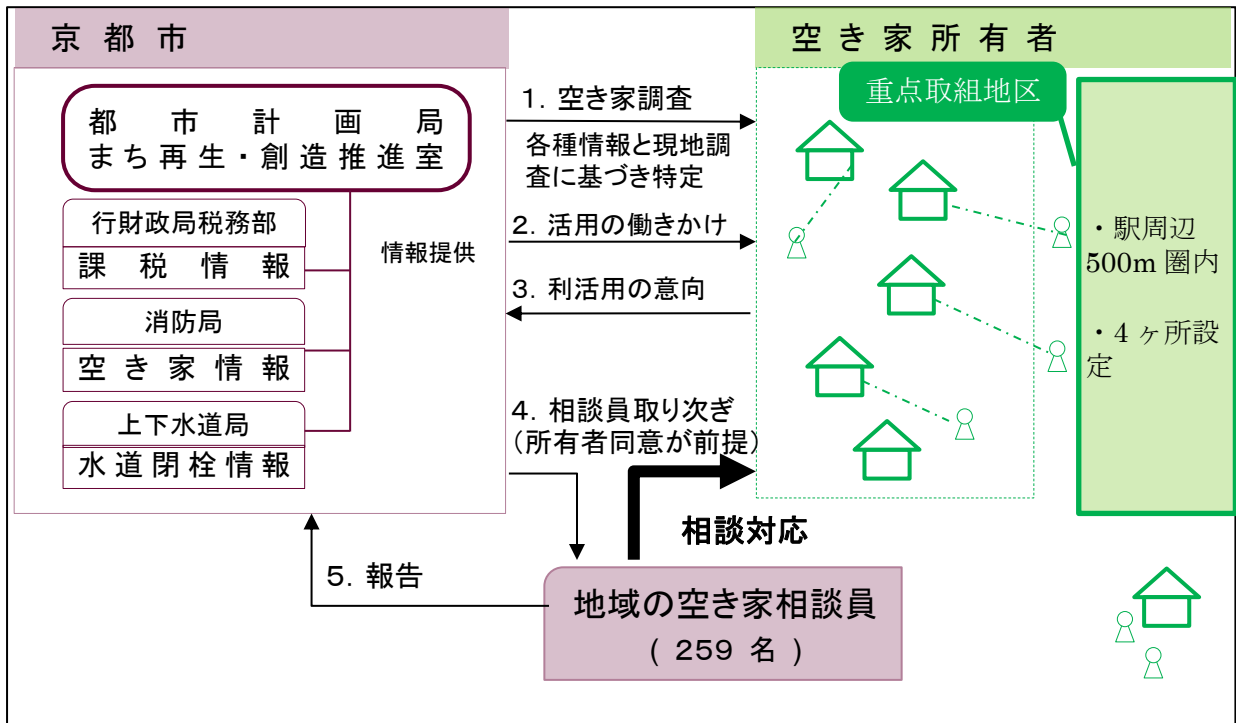
累計：21学区（(a), (b)と重複する学区は除く）

行政区	取組学区／全学区	学区名又は団体名
北区	5／18	紫野学区、小野郷学区、柏野学区、待鳳学区、中川学区
上京区	8／17	春日学区、桃園学区、成逸学区、待賢学区、聚楽学区、正親学区、中立学区、滋野学区
左京区	8／28	大原学区、養徳学区、久多学区、花背学区、広河原学区、別所学区、吉田学区、下鴨学区
中京区	11／23	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、朱雀第六学区、生祥学区、城巽学区、柳池学区、
東山区	8／11	六原学区、栗田学区、今熊野学区、有济学区、月輪学区、新道学区、修道学区、貞教学区
山科区	13／13	全ての学区
下京区	4／23	有隣学区、修徳学区、菊浜学区、光徳学区
南区	1／15	唐橋学区
右京区	9／22	黒田学区、山国学区、弓削学区、周山学区、細野学区、宇津学区、右陰学区、嵐山学区、梅津学区
西京区	7／17	新林学区、竹の里学区、境谷学区、福西学区、川岡学区、桂川学区、松陽学区
伏見区	5／35	砂川学区、稻荷学区、桃山学区、深草学区、醍醐学区
合計	79／222	

(1) 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】

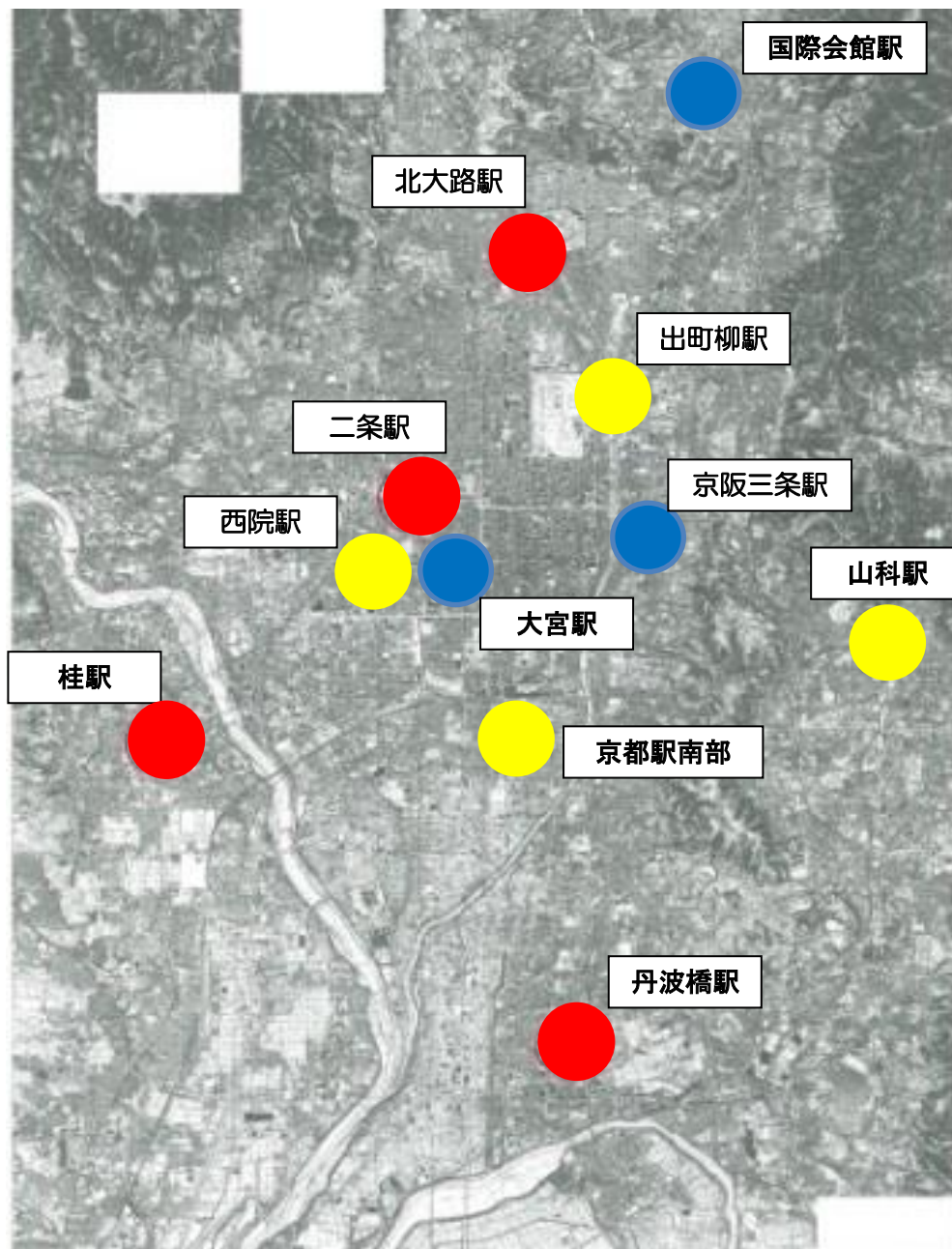


【取組地区】

●・・・平成28年度：北大路駅，二条駅，桂駅，丹波橋駅周辺（500m圏内）

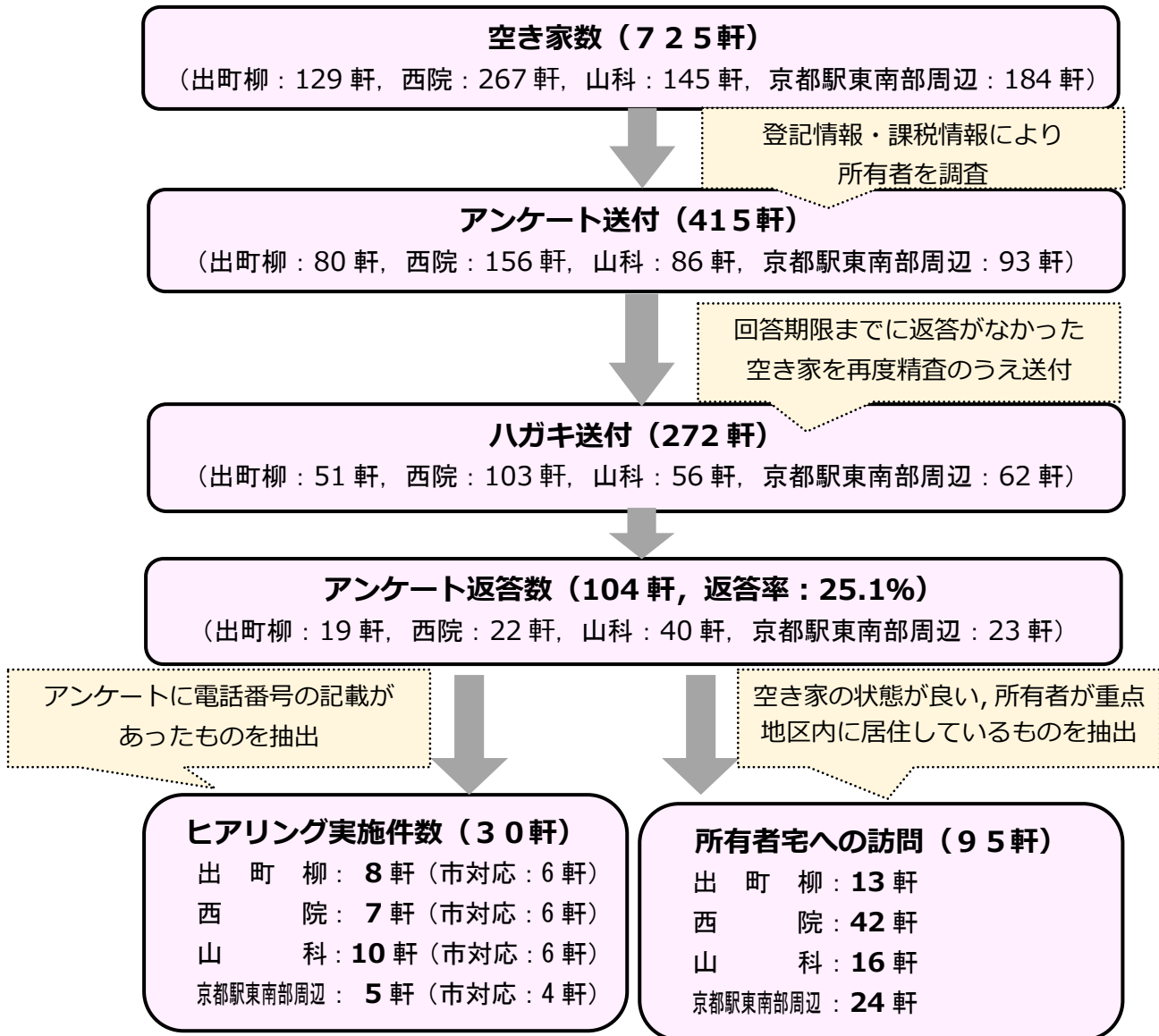
●・・・平成29年度：京都駅東南部エリア，出町柳駅，西院駅，山科駅周辺（500m圏内）

●・・・平成30年度：国際会館駅，京阪三条駅，大宮駅（500m圏内）



【平成29年度取組結果】

＜① 平成29年度重点取組地区における働き掛け等の結果＞



・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があった件数は以下のとおり。

**活用に向けた動きがあった件数 (11 軒)**  
(出町柳：2 軒，西院：3 軒，山科：4 軒，京都駅東南部周辺：2 軒)  
・空き家相談員への紹介：4 軒      ・専門家派遣制度申込み：7 軒

※平成30年4月末時点



<② 平成28年度重点取組地区における継続的な働き掛け等の結果>

**平成28年度分の継続的な働き掛け（59軒）** ※啓発文書送付，架電，メール  
（桂：13軒，丹波橋：20軒，二条：17軒，北大路：9軒）



**新たに活用に向けた動きがあった件数（2軒）**

- ・空き家相談員への紹介：1軒
- ・不動産事業者への相談：1軒

<参考>

**平成28年度に活用に向けた動きがあった件数（13軒）**

（桂：4軒，丹波橋：3軒，二条：3軒，北大路：3軒）

- ・空き家相談員への紹介：10軒
- ・専門家派遣制度申込み：2軒
- ・不動産事業者への相談：1軒



**実際に活用・流通された件数（6軒）**

- ・賃貸物件として活用：4軒（住宅：3軒，カフェ：1軒）
- ・売却：2軒（住宅：1軒，事務所：1軒）

※ その他3軒が活用・流通に向けて，相談員等と相談中。

（賃貸住宅：1軒，グループホーム：1軒，駐車場：1軒）

### (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)

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30年度から、特定目的活用支援タイプに「ゲストハウス(住宅宿泊事業法に基づく届出を行うもの)」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	76件
29	60件

【活用事例】

#### 【若手芸術家の居住・制作・発表の場】



#### 【ゲストハウス】



#### 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、引き続き、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	29	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	0	1	28
京町家まちづくりファンド		4	3	1	3	81	18
木造住宅及び京町家耐震診断士派遣事業	木造	138	179	237	152	3,040	8
	京町家等	105	188	201	153	1,121	19
木造住宅耐震改修計画作成助成事業		44	89	110	73	479	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	680	3,678	24
木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業	木造	24	21	12	14	253	16
	京町家等	2	4	4	9	53	19
既存住宅省エネルギー支援事業		604	438	645	586	2,273	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	5	7	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) JTI（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

JTI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、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。

また、平成29年11月から、京安心すまいセンターにも相談窓口を設置しています。

【説明会及び相談会】

	参加者数 (平成28年度)	参加者数(平成29年度)	
		1回目(京都駅前)	2回目(洛西NT)
説明会	34人	14人	33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30年5月に、京町家の所有者及び管理者等に対して、活用方法の提案及び活用希望者とのマッチングを行う事業者団体募集を開始。7月に3団体を登録し、マッチング制度を開始しています。

(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が改正され、平成29年10月25日から、民間の空き家を活用し、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）を登録する制度（新たな住宅セーフティネット制度）を開始しています。

登録住宅数：6戸（平成29年度末時点）

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)

JTI（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
29	1件

【補助事例（平成29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26～29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】

年度	相談件数
28	318件
29	449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」の開設しています。

【対応件数】

年度	相談件数
28	174件
29	243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）	29年度
地域の取組支援	12件	10件
定着支援	6件	9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】

年度	住宅数
28	2軒
29	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)

(ア) 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	29	累計
ゲストハウス	7件	30件	17件	8件	62件
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光インフォメーション施設（26年度）</li> <li>・店舗（本屋）（28年度）</li> </ul>				

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)

(ア) 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	29	累計
中山間地域へ移住する者の住まい	—	2件	0件	0件	2件
京都市外から移住する者の住まい(※)	—	—	4件	1件	5件
住宅確保要配慮者の住まい	0件	2件	3件	2件	7件
若手芸術家の制作・発表の場	4件	10件	1件	3件	18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24～29年度）
「すこやか賃貸住宅」登録戸数	5,038件
「すこやか賃貸住宅協力店」登録店舗	122件

(5) 高齢者すまい・生活支援事業の実施

高齢者すまい・生活支援事業では、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提供しています。

【実績】

年度	累計
26～29	73件

※ 平成28年度までは「高齢者すまい・生活支援モデル事業」として実施。

(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、平成30年6月に、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要望しました。

## 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、引き続き、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>

通報のあった空き家の現地調査の一次調査を専門家（建築士）が実施。

年度	件数
26	500件
27	450件
28	400件
29	400件

##### <専門家と連携した所有者調査>

所有者調査の一部を専門家（司法書士）が実施

年度	件数
28	51件
29	51件

##### <事業者と連携した空き家所有者の現況調査>

管理不全状態が解消したが再発する恐れのある空き家について、所有者の現況調査を実施

年度	件数
29	1,115件

##### <事業者と連携した空き家のパトロール調査>

管理不全状態が解消したが再発する恐れのある空き家について、現地調査を実施

年度	件数
29	550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。

また、平成29年度中に、著しい管理不全空き家の所有者に対する空家特措法及び空き家条例に基づく除却命令を2件行い、2件とも所有者自身による解体が行われました。



【指導状況】

項目	時点	
	28年度末	29年度末
管理不全状態の解消などの対応を要する件数（A）	1,315件	1,722件
○本市による指導等を受け除却されたなど、解決済み（B）	458件	749件
○解決率（B/A）	34.8%	43.5%
○著しい管理不全状態であり、所有者調査、指導・勧告中	294件	317件
○空家特措法又は空き家条例に基づく勧告（累計）	52件	68件
○空家特措法又は空き家条例に基づく命令数（累計）	1件	3件
○行政代執行数（累計）	2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）	（2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
29	3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
29	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。

実際に、所有者が数十人に及び管理不全空き家が、地域の空き家相談員、司法書士等と連携の下、近隣住民に売却された案件がありました。

**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)**

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)**

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。

また、平成30年6月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立し、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が財産管理人の選任等を請求可能にする制度が創設された。

**7 取組指標**

**【各取組指標に対する平成29年度末時点の状況】**

項目	29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)	1,053件	1,500件	毎年
専門家派遣の派遣件数(年間)	61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)	79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)	43.5%	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