

空き家の更なる流通促進について

令和2年11月19日 京都市住宅審議会
第3回 都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会

本市における空き家対策

- 本市では、空き家を地域コミュニティの有用な資源と捉え、空き家の活用・流通の促進を盛り込んだ「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」を、空家等対策の推進に関する特別措置法に先駆け平成26年に制定し、地域の実情に合わせ、法では対応できない長屋の一部の空き住戸も対象とした。
- また、空き家対策の専門部署を「まち再生・創造推進室」に設置し、地域や事業者、専門家など多様な主体との連携のもと、「空き家の発生の予防」、「活用・流通の促進」、「適正な管理」など総合的な取組を進めている。

<概要>

平成25年	7月	「総合的な空き家対策の取組方針」策定
平成26年	4月	<u>「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」の施行</u>
平成28年	7月	「京都市空き家等対策協議会」設置
平成29年	3月	「京都市空き家等対策計画」策定
平成30年	8月	「京都市空き家等対策協議会」開催
	11月～	協議会部会開催（令和元年6月まで計4回開催）
令和元年	8月	「京都市空き家等対策協議会」開催
	同	<u>「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策～持続可能な都市の構築に向けて～」を取りまとめ</u>

本市のこれまでの空き家対策の取組（総合的な空き家対策）

① 市民・空き家所有者等の意識啓発，空き家化の予防

- 様々な媒体を通じた意識啓発
- 司法書士等と連携し、「空き家化の予防」をテーマとした説明会（おしかけ講座）の開催

② 活用・流通の促進

- 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」の設置，活用方法等のアドバイスを行う専門家の派遣
- 活用・流通に向けた所有者への働きかけ
地域主体の空き家対策を支援する「地域連携型空き家対策促進事業」
重点取組地区における空き家所有者への空き家活用の直接的な働きかけ
- 空き家活用促進制度の創設
改修助成制度，京町家まちづくりクラウドファンディング

③ 管理不全空き家対策

- 空き家対策に総合的に取り組む体制の整備
「まち再生・創造推進室」の創設，通報窓口を各区役所・支所に設置
- 条例に基づく指導等の適正管理対策の実施
現地調査 ⇒ 所有者調査 ⇒ 助言・指導 ⇒ 勧告 ⇒ 命令 ⇒ 行政代執行

④ 密集市街地・細街路対策との連携（跡地の活用等）

- 密集市街地において，跡地を地域の防災性向上に役立てる場合の支援制度の創設
- 細街路での建替えを可能とする新たな道路指定制度の活用

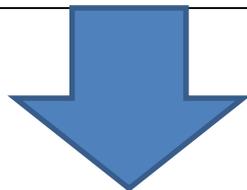
京都市地域の空き家相談員制度について

空き家所有者や地域の方々が、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、研修を受けた「まちの不動産屋さん」を、京都市が『京都市地域の空き家相談員』として登録する制度

【空き家相談員数】計273名の登録（令和2年9月30日時点）

北 区	37名	上京区	18名	左京区	38名	中京区	42名
東山区	7名	山科区	22名	下京区	28名	南 区	11名
右京区	29名	西京区	13名	伏見区	28名		

相談員リストには、「賃貸」「売買」「買取」「転貸」「物件管理」などの相談対応可能分野のほか、「修繕工事」「応急措置」などの応急管理、さらには、Web会議システム「Zoom」を利用したオンライン相談の可否を記載するなど、相談員の特性に応じて、細やかに対応していただいている。



本市には、こうした身近な相談相手として多数の不動産事業者が存在するというメリットを生かし、**不動産事業者と連携しながら、京都ならではの暮らしの発信など、京都に住むことの良さを広く伝えていくことにより、空き家の活用とともに京都に住むことの魅力の発信につなげていくべきではないか？**

不動産事業者と連携した空き家の更なる流通促進

<イメージ：京都市への住替えを検討している方向け>

市内からの住替え検討者
近郊からの住替え検討者
遠方からの移住の検討者 など

<住宅選択に対する不安>

- ・物件の価格は？
- ・物件周辺の施設情報は？
- ・物件の品質は？ など

<まちや日常生活への不安>

- ・どんなまちなのか？
- ・子育てしやすい環境か？
- ・職場への通勤のしやすさは？など

「住むまち」としての住情報発信

物件情報



まちの不動産事業者
(空き家相談員等)



日常生活としての「まち」の
情報(京都に住むことの良さ)



不動産事業者と連携した空き家の更なる流通促進

<イメージ：より京都らしい暮らしを求めている方向け>

より京都らしい暮らしを求めて、
京都市への移住を希望する人

<魅力的な物件の提案希望>

- ・他とは違う物件の魅力は？
- ・物件周辺の魅力は？
- ・京都らしい住まいとは？
など

<京都らしい暮らし方の提案希望>

- ・どこで、どのような暮らしをすることで、より京都らしい暮らしに触れられるか？
- ・京都でしか得られない体験は？
など

「京都らしい暮らし」の住情報発信

物件情報



まちの不動産事業者
(空き家相談員等)



より京都らしさを堪能できる
暮らし方の提案



「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策」（令和元年8月）

<空き家の更なる活用方策>

これまで以上に空き家の活用・流通を図るためには、一義的には住宅としての活用促進を図りながら、空き家の住まい以外の活用需要の掘り起こしが必要

■ 空き家の活用の基本的な考え方

地域との調和を図りつつ、民間の自由な発想に任せ、地域の活性化や人口流入に繋がる活用や、学生の住まいや芸術家の表現の場など、地域にあった活用、起業する人のオフィスや地域おこしの場などとなるように取り組むべき

■ 空き家の活用の方向性

京都市の都市づくりの将来ビジョン（京都市持続可能な都市構築プラン）に定める地域の特性や役割に一定配慮した空き家活用を、地域との連携の中で進めるべき

■ 空き家の更なる活用に向けた取組

○ 空き家問題に関わる各種団体との連携

「地域の空き家相談員（不動産事業者を登録）」をはじめ、空き家問題に関わる各種団体との連携を更に強固なものとするべき

○ 地域との連携

空き家問題を地域が「自分ごと」、「みんなごと」として考え取り組めるよう、地域主体の空き家対策の更なる地域拡大や取組の充実を図るべき。

「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策」（令和元年8月）

＜放置空き家を発生させない，継続させない方策＞

空き家所有者が所有者責任を意識し，管理不全を生じさせないよう，空き家の発生を予防し，空き家を長く継続させない取組が重要であり，放置空き家に起因するコストについて，基本的には所有者に負担を求めるべき

■ 固定資産税の住宅用地特例の解除

住宅用地特例は，居住の用に供する家屋の敷地に対する税負担の軽減措置として，政策的に配慮された措置という制度である趣旨から，居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で，居住の用に供される見込みのない家屋の敷地については，特例が適用されるのは不適切であり，その適正な運用がされるべき。

■ 空き家新税及び課徴金の創設の検討

放置空き家を防ぐための空き家新税や課徴金の創設は，固定資産税との二重課税の課題や現行空家特措法に過料の規定があることから，まずは，空き家の活用・流通の促進，適正指導の徹底強化，住宅用地特例の解除の適切な運用の観点を取り入れ，その後の空き家対策の状況を踏まえ，改めて検討すべき。



現在，「京都市持続可能なまちづくりを支える税財源の在り方に関する検討委員会」において，主に，居住者のない住宅に対する新税の創設等について，議論が行われている。

固定資産税の住宅用地特例の解除について

<従来>

①そのまま放置すれば**倒壊等著しく
保安上危険**となるおそれのある状態



②そのまま放置すれば**著しく衛生上
有害**となるおそれのある状態



③適切な管理が行われていないことにより**著しく景観を損なっている**状態



④**その他**周辺の生活環境の保全を図るために**放置することが不適切**である状態



空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「特定空家等」として勧告を行うことにより、当該空き家の敷地に係る住宅用地特例を解除できる。

さらに、

「総務省自治税務局固定資産税課長による技術的助言（平成27年5月26日）」では、賦課期日において現に人が居住していない家屋について、客観的にみて、

○構造上住宅と認められない状況にある場合

○使用の見込みはなく取壊しを予定している場合

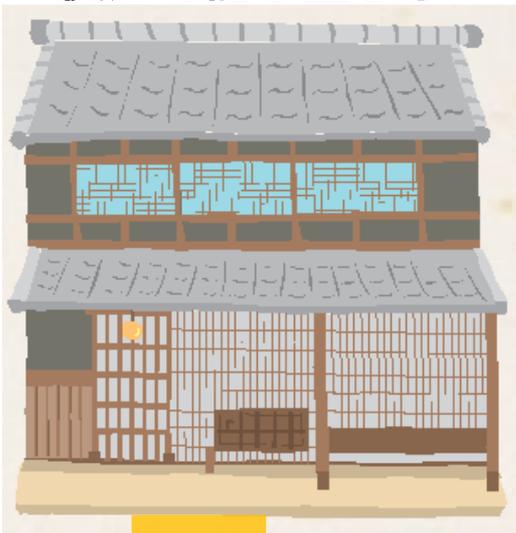
○居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

には、住宅（住宅用地特例の対象）に該当しないとしている。

住宅用地特例の趣旨を十分に踏まえ、より適正な運用に着手（令和2年度～）

空き家の更なる流通促進の方向性

使用可能な空き家



利活用の促進

- 市民・空き家所有者等の意識啓発，空き家化の予防
- 活用・流通の促進

更なる取組の方向性【案】

- 不動産事業者とより連携した更なる流通促進
- 日常生活としての「まち」の情報（京都に住むことの良さ）とセットにした住情報発信 等

まちの不動産事業者



放置空き家を発生させない 継続させないための方策

- 管理不全空き家対策
(指導等の適正管理対策の実施等)



固定資産税の住宅用地特例解除 の適正な運用（着手済）

このほか、現在、主に、居住者のない住宅に対して、新税の創設等を検討中

<参考> 市民・空き家所有者等の意識啓発，空き家化の予防

普及・啓発

空き家についての意識を広く市民の間で醸成するため、様々な媒体を通じて意識啓発

- ・ 各種施策のチラシ，リーフレット，情報冊子，啓発ツールの作成・配布
- ・ 新聞への空き家特集記事の掲載
- ・ 地下鉄・鉄道車内広告の掲載
- ・ 空き家についての啓発チラシの市内全戸回覧
- ・ 固定資産税納税通知に併せた啓発文書送付
- ・ NTTタウンページにチラシを同封



空き家の情報冊子



市民しんぶん
平成27年10月1日号

おしかけ講座（空き家化の予防）

地域や高齢者の集まり等に司法書士等の専門家と職員が伺い、相続登記や遺言・家族信託など、「空き家化の予防」をテーマとした説明会や相談会（おしかけ講座）の開催

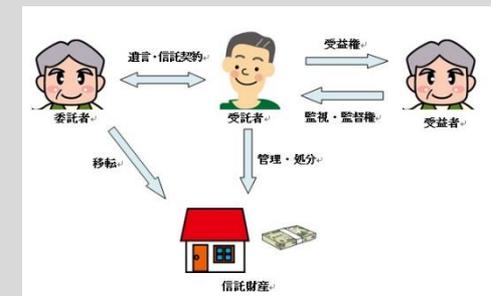
開催実績

平成26～平成30年度：90回

令和元年度：24回



おしかけ講座の様子



家族信託

地域の空き家相談員

空き家所有者や地域の方が、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、本市の研修を受けた地域に身近な「まちの不動産屋さん」を本市が「京都市地域の空き家相談員」として登録（令和2年9月30日現在 273名）。

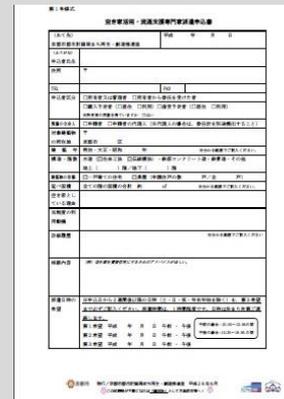
- ・ 賃貸、売却、活用方法等の相談に無料で応じていただいている。
- ・ 区役所支所を会場とした不動産（空き家）相談会をボランティアで開催（月1回）。
会場：北，上京，左京，中京，山科，下京，南，右京，伏見
⇒ コロナの影響で、令和2年度は延期中。



専門家派遣

空き家を活用・流通させようとする場合に、必要な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

派遣実績
平成26～平成30年度：303回
令和元年度：81回



地域連携型空き家対策促進事業

地域の自治組織等が、まち歩きによる空き家マップの作製、空き家所有者への働きかけなど空き家の解消に向けた取組を行う際に、本市が専門家の派遣や活動経費の助成により、支援するもの

◆支援対象：自治会、町内会その他の地域住民の組織する団体又はそれらの団体と連携して活動する住民グループ

◆支援メニュー

*活動経費の助成：助成金額(1団体につき) 年間最大**50万円**

助成期間 **4年間**

*活動のアドバイス、空き家活用に関する制度の紹介など

地域主体の空き家対策

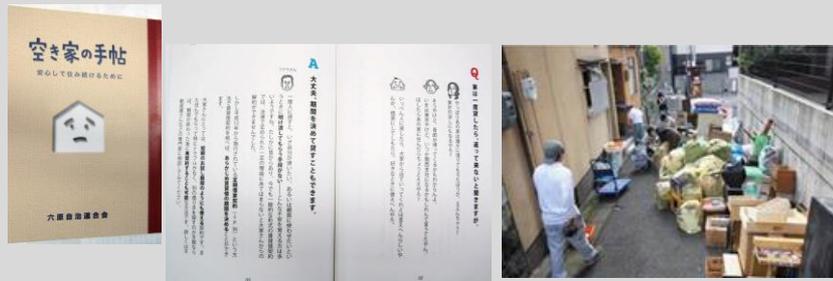
令和5年度に全学区に広げることを目標に取り組んでいる。

令和元年度末実績

地域主体の空き家対策の取組学区数(累計)：141学区(全227学区中) ※京北地域は6学区として計上(内訳)

- ・地域連携型空き家対策促進事業：58学区
- ・密集市街地対策の防災まちづくり活動の中で空き家対策に取り組んだ学区：2学区
- ・おしかけ講座を開催した学区：81学区

六原学区(東山区)(平成22年～)



啓発冊子「空き家の手帖」発行 地域内の空き家片付け支援

洛西ニュータウン(西京区)(平成24年～)



空き家予防化セミナー・相談会の開催

朱雀第三学区(中京区)(平成26年～)



まち歩きによる空き家の外観目視調査の実施

修徳学区(下京区)(平成26年～)



地域住民による空き家活用を
考えるワークショップの開催

ニュースレターの発行

<参考> 活用・流通の促進 – 空き家活用・流通支援等補助金（1）

平成31年度 京都市空き家活用・流通支援等補助金

概要

1年以上、居住者又は利用者がいない一戸建て・長屋建ての空き家を、まちづくり活動の拠点など京都市の活性化につながる活用をする場合に、改修費や家財の撤去費の一部を助成するもの

○補助対象となる活用目的

地域の居場所づくりや京都市外から移住する者の住まいなど

10の特定目的に該当する場合は対象

○補助金額

補助工事費用の2/3, 上限額60万円

(京町家等の場合は90万円)

実績

活用・流通促進タイプ※平成30年度末で終了

平成26年度:21件/ 27年度:25件/ 28年度:31件/ 29年度:18件/ 30年度:18件

特定目的活用支援タイプ

平成26年度:25件/ 27年度:64件/ 28年度:45件/ 29年度:40件/ 30年度:28件

令和元年度:36件



<参考> 活用・流通の促進 – 空き家活用・流通支援等補助金（2）

活用事例



【京町家のゲストハウス】



【ギャラリー兼
ゲストハウス】



【障がいのある方の
就労継続支援施設】



【事業用ショールーム】



<参考> 管理不全空き家対策

○市民からの通報等を受けた空き家の件数：3,280件(令和元年度末)

・管理不全の解消などの対応を要する件数：2,233件

・本市による指導等を受け解決した件数：1,192件(解決率53.4%)

(解決率は、平成27年度末と比較して26.7ポイント向上)

○台風や地震などの自然災害が発生すると通報件数が激増

・平成30年度は、台風や地震により7月～10月の通報件数は、平成29年度の通報件数を上回る468件の通報を受理

・指導の迅速化、解決率向上を図る取組⇒職員は指導業務に専念できる体制の構築

＊通報受理後の現地調査の委託

＊所有者調査の委託数の増加

(参考)所有者調査に難航するケースが多い。

理由:登記簿が更新されていない。

相続人等が京都市外の場合住民票等の請求に時間がかかる。

○軽微措置, 緊急安全措置, 代執行

・軽微措置, 緊急安全措置

周辺地域に危険を及ぼしかねない空き家について、注意の貼り紙やコーンの設置, さらには外壁の落下防止等を実施(令和元年度末 緊急安全措置13件, 軽微措置260件)

・代執行

管理不全空き家に対する代執行は、これまでに3件実施。

(平成27年4月, 平成29年1月, 令和2年2月)