

# 空き家対策の取組状況（令和5年3月末時点）について

（令和5年度京都市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

令和4年度は、引き続き、チラシの作成・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。

##### イ おしかけ講座の開催

空き家の発生の予防のため、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がお伺いし、相続登記や遺言などについて御説明する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 |
|-----|------|--------|
| H26 | 16回  | 467人   |
| H27 | 25回  | 617人   |
| H28 | 19回  | 471人   |
| H29 | 17回  | 394人   |
| H30 | 13回  | 403人   |
| R1  | 24回  | 808人   |
| R2  | 5回   | 89人    |
| R3  | 3回   | 95人    |
| R4  | 13回  | 361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)

国において、令和3年4月の民事基本法制（民法、不動産登記法及び相続土地国庫帰属）の改正により、令和6年4月1日から相続登記が義務化されることとなりました。

#### (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 地域主体の空き家対策」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)

令和2年6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」を要望しました。

令和3年4月の民事基本法制の改正により、相続登記の申請の義務化（過料の罰則）及び登記名義人の死亡等の事実の公示等の制度が整備されることとなりました。

## 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

本市の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相談に応じる制度です。

令和4年度は、登録更新研修を実施しました。非居住住宅利活用促進税の制度概要やオーナー負担を減らす空き家活用手法等を内容とし、空き家相談員のスキルアップを図りました。

【令和4年度相談実績（相談員からの四半期の回答による(令和5年3月31日時点)）】

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| 相談件数    | 780件                  |
| 流通件数    | 346件                  |
| 契約件数    | 206件                  |
| 相談員登録者数 | 281名<br>(令和5年3月31日時点) |

平成29年12月に区役所・支所に定期的な空き家相談窓口を設置し、また、令和3年度からは、全14区役所・支所において、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ます(月1回設置)。

【各区役所・支所の開設時期】

| 開設時期     | 開設会場                     |
|----------|--------------------------|
| 平成29年12月 | 北区                       |
| 平成31年 4月 | 伏見区                      |
| 令和 元年10月 | 左京区、下京区、右京区              |
| 令和 2年 4月 | 上京区、中京区、山科区、南区、深草支所、醍醐支所 |
| 令和 3年 4月 | 洛西支所、東山区、西京区             |

【相談員による区役所・支所での空き家相談窓口の開催実績】

| 開催年度 | 相談組数 |
|------|------|
| H29  | 8組   |
| H30  | 28組  |
| R1   | 83組  |
| R2※  | 57組  |
| R3   | 117組 |
| R4   | 66組  |



＜地域の空き家相談員による  
空き家相談会の様子＞

※ 新型コロナウイルスの影響により、令和2年4月から7月まで相談会を休止。8月から12月までは代替措置として市役所、オンラインにて開催(うち市役所29組、オンライン6組)。令和3年1月から各区役所・支所にて再開。

## 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。令和2年度からは、司法書士にも御協力いただき、更に相続、登記についての相談にも対応しています。

### 【派遣実績】

| 年度  | 派遣件数 |
|-----|------|
| H26 | 30件  |
| H27 | 63件  |
| H28 | 57件  |
| H29 | 61件  |
| H30 | 92件  |
| R1  | 81件  |
| R2  | 79件  |
| R3  | 76件  |
| R4  | 69件  |

## (2) 活用・流通に向けた所有者への働き掛け

### 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206学区（令和4年度末時点）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、空き家所有者向け相談会、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＞



＜空き家相談会＞

(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。（本市の厳しい財政状況を鑑み、令和4年度から当面の間、新規学区の募集は休止）

取組学区数 累計63学区（令和4年度末時点）

【取組開始時期】

| 年度     | 学区数 |
|--------|-----|
| H22～25 | 11  |
| H26    | 17  |
| H27    | 5   |
| H28    | 8   |
| H29    | 14  |
| H30    | 1   |
| R1     | 2   |
| R2     | 1   |
| R3     | 4   |

(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： 2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：141学区（(a)、(b)と重複する学区は除く）

◎ 「地域主体の空き家対策」の行政区別の取組学区数（令和4年度末）

| 行政区 | 取組学区／全学区 | 取組学区名                        |
|-----|----------|------------------------------|
| 北区  | 18／18    | 全ての学区                        |
| 上京区 | 17／17    | 全ての学区                        |
| 左京区 | 28／28    | 全ての学区                        |
| 中京区 | 23／23    | 全ての学区                        |
| 東山区 | 11／11    | 全ての学区                        |
| 山科区 | 13／13    | 全ての学区                        |
| 下京区 | 7／23     | 有隣、修徳、菊浜、光徳、大内、稚松、尚徳         |
| 南区  | 14／15    | 陶化を除く全学区                     |
| 右京区 | 26／27    | 常盤野を除く全ての学区 ※京北は6学区として計上している |
| 西京区 | 17／17    | 全ての学区                        |
| 伏見区 | 32／35    | 竹田、向島、小栗栖を除く全ての学区            |
| 合計  | 206／227  |                              |

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

平成28年度から平成30年度まで、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ました。

令和元年度は、これまでに設定した重点取組地区の空き家所有者への働き掛け及び平成 30 年度に本市が実施した空き家実態調査の対象学区のうち 6 学区を対象に空き家所有者へ働き掛けを実施しました。

＜重点取組地区における空き家所有者への働き掛け＞

アンケート回答数：96件（送付数261件、回答率36.7%）

＜空き家実態調査の対象学区の空き家所有者への働き掛け＞

アンケート回答数：69件（送付数394件、回答率17.5%）

### (3) 改修費に対する助成等

#### 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（最大90万円）
- ・ 地域の居場所づくり、移住者や学生の住まい、若手芸術家の居住・制作・発表の場、京町家等の活用・流通等の本市の政策目的に合致する改修内容に対し補助
- ・ 本市の厳しい財政状況を鑑み、令和4年度から当面の間、補助金の交付は休止しています。

【交付実績】

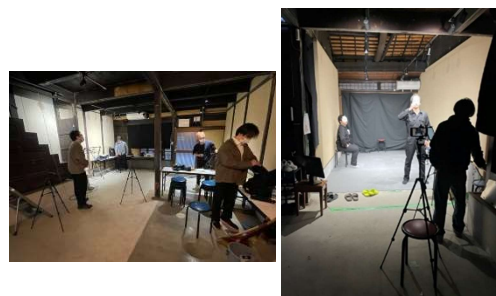
| 年度  | 交付件数 |
|-----|------|
| H26 | 46件  |
| H27 | 89件  |
| H28 | 76件  |
| H29 | 58件  |
| H30 | 47件  |
| R1  | 36件  |
| R2  | 35件  |
| R3  | 31件  |

【活用事例】

【商店街の街区内での活用】



【地域の居場所づくり(多世代交流の場)】



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、省エネリフォーム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                              |              | H26 | H27 | H28 | H29 | H30       | R 1 | R 2 | R 3 | R 4       | 累計    | 開始年度          |
|---------------------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|-----------|-------|---------------|
| 指定京町家改修補助金                      |              | —   | —   | —   | —   | 7         | 24  | 87  | 85  | 76        | 279   | H30<br>(10月~) |
| 個別指定京町家維持修繕補助金                  |              | —   | —   | —   | —   | 1         | 7   | 7   | 5   | 10        | 30    | H30<br>(10月~) |
| 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   | 0         | 0   | 0   | 0   | 0<br>(廃止) | 1     | H28           |
| 京町家まちづくりファンド                    |              | 4   | 3   | 2   | 3   | 4         | 4   | 1   | 3   | 3         | 96    | H18           |
| 木造住宅及び京町家耐震診断士派遣事業              | 木造           | 138 | 179 | 237 | 152 | 277       | 132 | 113 | 164 | 144       | 3,870 | H8            |
|                                 | 京町家等         | 105 | 188 | 201 | 153 | 184       | 126 | 143 | 152 | 140       | 1,866 | H19           |
|                                 | 基本計画作成<br>※1 | —   | 45  | 63  | 44  | 52        | 48  | 52  | 39  | 23        | 366   | H27           |
| まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業※2 |              | 562 | 823 | 677 | 703 | 853       | 741 | 608 | 545 | 17        | 6,744 | H24           |
| 既存住宅省エネリフォーム支援事業※4              |              | 604 | 438 | 645 | 586 | 602       | 350 | 678 | 331 | 0         | 4,234 | H26           |
| 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   | 1<br>(※3) | 0   | 0   | 0   | 0         | 8     | H28           |

※1 令和3年度から京町家のみを対象

※2 令和4年度は新規受付を休止。実績は前年度からの繰越しを含む。

※3 京都市セーフティネット住宅供給促進モデル事業による改修費補助

※4 令和4年度から休止

#### (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、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<br>(平成28年度) | 参加者数(平成29年度) |           | 参加者数(平成30年度) |            | 参加者数(令和元年度) |            |
|-----|------------------|--------------|-----------|--------------|------------|-------------|------------|
|     |                  | 1回目(京都駅前)    | 2回目(洛西NT) | 1回目(中京区役所)   | 2回目(下京区役所) | 1回目(左京区役所)  | 2回目(伏見区役所) |
| 説明会 | 34人              | 14人          | 33人       | 32人          | 18人        | 47名         | 25名        |
| 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

平成30年6月に、本市に登録された建築関連団体や不動産関連団体の専門事業者が、京町家の改修方法や活用方法、京町家を継承・活用したい方とのマッチング等を提案する制度を開始しています。

利用件数： 51件(令和4年度末時点)

(ロ) 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)に登録する制度(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： 5,843戸(令和3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)

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。

補助件数： 2件（令和4年度末時点）

(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）や後退距離の緩和（3項道路指定）する制度を活用し、建替え等がしやすくなる取組を実施しています。

【指定実績】（令和4年度末時点）

| 指定      |            | 路線数                    |
|---------|------------|------------------------|
| 一般細街路   | 3 項        | 1 路線                   |
|         | 袋路 2 項     | 2 路線                   |
|         | 袋路 2 項+3 項 | 0 路線                   |
| 特定防災細街路 | 6 項        | 1 路線                   |
|         | 6 項+3 項    | 0 路線                   |
| 歴史的細街路  | 3 項        | 1 0 路線<br>(祇園町南側、膏薬辻子) |
| 合計      |            | 1 4 路線                 |

(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 |
|-----|------|
| H28 | 318件 |
| H29 | 449件 |
| H30 | 702件 |
| R1  | 460件 |
| R2  | 282件 |
| R3  | 209件 |
| R4  | 394件 |

※ 東京事務所での相談件数含む。

(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」を開設しています。

【対応件数】

| 年度  | 相談件数 |
|-----|------|
| H28 | 174件 |
| H29 | 243件 |
| H30 | 236件 |
| R1  | 315件 |
| R2  | 295件 |
| R3  | 278件 |
| R4  | 227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。

【助成件数】（交付件数）

| 項目      | H28 | H29 | H30 | R1  | R2  | R3  | R4 |
|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 地域の取組支援 | 12件 | 10件 | 11件 | 11件 | 10件 | 11件 | 8件 |
| 定着支援    | 6件  | 9件  | 9件  | 10件 | 9件  | 9件  | 7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 |
|-----|-----|
| H28 | 2軒  |
| H29 | 2軒  |
| H30 | 2軒  |
| R1  | 4軒  |
| R2  | 4軒  |
| R3  | 4軒  |
| R4  | 4軒  |

(オ) 空き家に付随した農地の取得に係る下限面積要件の撤廃

農地法の改正により、令和5年4月1日から農地法第3条に基づく農地の権利取得に係る許可要件の下限面積（3,000㎡（一部地域 1,000㎡））の要件が撤廃されたため、これまでより農地付き空き家の売買や賃貸がしやすくなりました。

**イ 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。

※本市の厳しい財政状況を鑑み、令和4年度から当面の間、補助金の交付は休止しています。

**【補助金交付実績】**

| 活用方法               | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R 1 | R 2 | R 3 | 累計  |
|--------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 中山間地域へ移住する者の住まい    | —   | 2件  | 0件  | 0件  | 0件  | 0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  | 4件  | 0件  | 4件  | 1件  | 13件 |
| 若手芸術家の制作・発表の場      | 4件  | 10件 | 1件  | 3件  | 3件  | 1件  | 1件  | 0件  | 23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

(イ) 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

住まいや高齢者および障害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、高齢者および障害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(令和4年度末時点) |
|-------------------|--------------|
| 「すこやか賃貸住宅」登録戸数    | 5,539件       |
| 「すこやか賃貸住宅協力店」登録店舗 | 170件         |

(ロ) 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   |
|--------|------|
| H26～R4 | 105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) 既存住宅流通の促進

ア 既存住宅流通の促進(計画 P36)

「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策」の推進

令和元年8月に、京都市空き家等対策協議会において取りまとめた「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策」に基づき、空き家のより一層の活用や放置空き家の発生の抑制を図ることとしました。

【抜本的な空き家対策】

(ア) 地域主体の空き家対策の充実

空き家問題を地域が「自分ごと」、「みんなごと」として取り組めるよう、引き続き、地域主体の空き家対策の更なる地域の拡大や取組の充実を図ります（再掲）。

(イ) 空き家問題に関わる各種専門団体との連携

各種専門団体との連携を推進します。

(ロ) 管理不全状態にある空き家の敷地の固定資産税住宅用地特例の解除

住宅用地特例の適用の適正化を進めるため、管理不全状態にある空き家を対象とし、「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」について、税部局において本市独自基準を設け、住宅用地特例の解除を行っています（令和4年度課税で17件解除）。

(ハ) 非居住住宅利活用促進税

空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅の所有者に課税する新税（非居住住宅利活用促進税）について、令和5年3月に地方税法に基づく総務大臣の同意を得て、導入が正式決定しました。今後、制度の周知やシステム構築の期間を経て、令和8年以降に課税を開始する予定です。

(ニ) 市民の安心安全を確保する徹底した危険空き家対策

市民から通報があった管理不全空き家について、引き続き、所有者への意識啓発及び指導等業務の強化・迅速化を図っていきます（「3 適正な管理」参照）。

また、令和3年度から、市民の安心・安全を確保するため、所有者が判明しており、かつ、特に危険性が高い管理不全空き家に対し、これまで以上に厳しく、勧告予告、勧告、命令の事前通知、命令の4段階で適正指導を行っており、その約半数の管理不全空き家が解消しています。

|       |    |      |
|-------|----|------|
| 令和4年度 | 勧告 | 149件 |
|       | 命令 | 29件  |

### 3 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 P37)

引き続き、「空き家の情報冊子」等により空き家の所有者の啓発を行うとともに、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】

＜事業者と連携した現地調査＞通報のあった空き家の現地調査（一次調査）を実施。

| 年度  | 件数   |
|-----|------|
| R 1 | 207件 |
| R 2 | 261件 |
| R 3 | 361件 |
| R 4 | 292件 |

＜専門家と連携した現地調査＞管理不全状態の判定を実施。

| 年度  | 件数   |
|-----|------|
| H26 | 500件 |
| H27 | 450件 |
| H28 | 400件 |
| H29 | 400件 |
| H30 | 300件 |
| R 1 | 192件 |
| R 2 | 250件 |
| R 3 | 207件 |
| R 4 | 80件  |

＜事業者と連携した空き家のパトロール調査＞管理不全空き家の経年変化の調査を実施

| 年度  | 件数     |
|-----|--------|
| H29 | 550件   |
| H30 | 550件   |
| R1  | 550件   |
| R2  | 700件   |
| R3  | 761件   |
| R4  | 1,780件 |

＜専門家と連携した所有者調査＞所有者調査を実施

| 年度  | 件数   |
|-----|------|
| H28 | 51件  |
| H29 | 51件  |
| H30 | 41件  |
| R1  | 181件 |
| R2  | 401件 |
| R3  | 209件 |
| R4  | 233件 |

＜事業者と連携した空き家所有者の現況調査＞管理不全空き家の所有者の現況調査を実施

| 年度  | 件数     |
|-----|--------|
| H29 | 1,115件 |
| H30 | 1,000件 |

R1以降は実施なし

# 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                          | H28年度末 | H29年度末 | H30年度末 | R元年度末  | R2年度末  | R3年度末  | R4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 | 2,118件 | 2,233件 | 3,109件 | 3,838件 | 4,163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   | 1,018件 | 1,192件 | 1,793件 | 2,010件 | 2,394件 |
| ○解決率(B/A)                   | 34.8%  | 43.5%  | 48.1%  | 53.4%  | 57.7%  | 52.4%  | 57.5%  |
| ○空家特措法又は空き家条例に基づく勧告(累計)     | 52件    | 68件    | 68件    | 71件    | 76件    | 181件   | 330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     | 3件     | 3件     | 3件     | 14件    | 43件    |
| ○行政代執行数(累計)                 | 2件     | 2件     | 2件     | 3件     | 4件     | 4件     | 5件     |
| (うち、空家特措法に基づく代執行)           | (0件)   | (0件)   | (0件)   | (1件)   | (2件)   | (2件)   | (2件)   |
| (うち、行政代執行法に基づく代執行)          | (0件)   | (0件)   | (0件)   | (0件)   | (0件)   | (0件)   | (1件)   |
| (うち、建築基準法に基づく略式代執行)         | (2件)   | (2件)   | (2件)   | (2件)   | (2件)   | (2件)   | (2件)   |

## 4 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  |
|-----|-----|
| H26 | 4件  |
| H27 | 11件 |
| H28 | 12件 |
| H29 | 3件  |
| H30 | 7件  |
| R1  | 4件  |
| R2  | 3件  |
| R3  | 7件  |
| R4  | 7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(累計)】 3件 (令和4年度末時点)

## 5 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ぶ管理不全空き家が、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)

#### (ア) 略式代執行の実施

倒壊の恐れが高く、著しい管理不全状態にあった空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、令和5年10月に代執行に着手し、当該空き家の解体撤去工事を実施しました。

#### 【代執行着手前の状況】



#### 【代執行後の状況】



#### (イ) 財産管理人制度の活用

所有者不明の空き家について、地方公共団体の長による財産管理人の選任の申立てが可能となるよう国に要望し、令和2年に実現しました。

令和2年度に3件、令和3年度に3件、令和4年度には5件の管理不全空き家について家庭裁判所に相続財産管理人の選任申立てを行い、相続財産管理人が選任されました。管理不全空き家の解消に向けた動きが進んでおり、これまでに5件の空き家について管理不全状態が解消されました。

また、所有者不明土地においては、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、地方公共団体の長による財産管理人の選任の申立てが可能と同法に明記されています。

## 6 取組指標

【各取組指標に対する令和4年度末時点の状況】

| 項目                            | R4年度末          | 指標                        | 達成年度              |
|-------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| 地域の空き家相談員への<br>相談件数（年間）       | 780件           | 1,500件                    | 毎年                |
| 専門家派遣の派遣件数<br>（年間）            | 69件            | 80件                       | 毎年                |
| 地域主体の空き家対策に取り<br>組んでいる学区数（累計） | 206学区          | 全学区                       | H35年度末<br>(R5年度末) |
| 通報のあった管理不全空き家<br>の解決率（累計）     | 57.5%          | 100%                      | H38年度末<br>(R8年度末) |
| 市場に流通していない空き家<br>の増加の抑制（調査時点） | 45,100戸<br>(※) | 推計：68,700戸<br>⇒55,000戸に抑制 | H35年<br>(R5年)     |

※ 平成30年住宅・土地統計調査の結果