

京都市空き家等対策計画

平成 29 年 3 月



目次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
第2章 京都市の空き家の状況	3
1 空き家率	3
2 種類別の空き家の状況	6
3 行政区別の空き家の状況	10
4 京町家の空き家について	12
5 人口の推移と空き家数について	12
6 接道状況と空き家の発生	13
7 管理不全空き家の通報状況	14
8 まとめと考察	15
第3章 空き家対策の基本的な方針	16
1 計画期間	16
2 空き家対策の対象とする地区	16
3 空き家対策の対象とする空き家等の種類	16
4 空き家の調査	16
5 空き家対策の基本理念, 各主体の役割	17
第4章 具体的な施策	18
1 空き家が発生し放置される要因と対応の方向性	18
2 空き家の発生の予防	19
3 活用・流通の促進	22
(1) 総合的なコンサルティング体制の整備	22
(2) 活用・流通に向けた所有者への働き掛け	23
(3) 改修費用に対する助成等	27
(4) 個人住宅の賃貸活用等の推進	31
(5) 再建築・改修等の円滑化	32
(6) 需給のマッチング	33
(7) 既存住宅流通の促進	35
4 適正な管理	37
(1) 所有者の管理責任に係る意識啓発	37
(2) 適正管理に対する支援	38
(3) 所有者に対する指導等	38
5 跡地の活用	41
6 共通する施策	42

(1) 所有者が多数に及ぶ場合の対策	42
(2) 所有者の特定が困難な場合の対策	43
7 空き家数についての取組指標	44

第5章 空き家対策の実施体制に関する事項	45
----------------------	----

第6章 計画の進行管理等	47
1 計画の進行管理・公表	47
2 国との連携に関する事項	47

巻末 京都市の空き家対策における「これまでの主な取組」,「新たな施策・充実させる施策の方向性」 一覧表	
--	--

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

平成25年住宅・土地統計調査（総務省）によると、京都市の空き家数は11万4290戸、空き家率は14.0%であり、全国平均の空き家率13.5%を上回っています。

また、京都市の空き家数は年々増加しており、人口減少社会の中、空き家が更に増加するものと見込まれています。

空き家の増加は、防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上多くの問題を生じさせ、さらには地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つにもなっています。

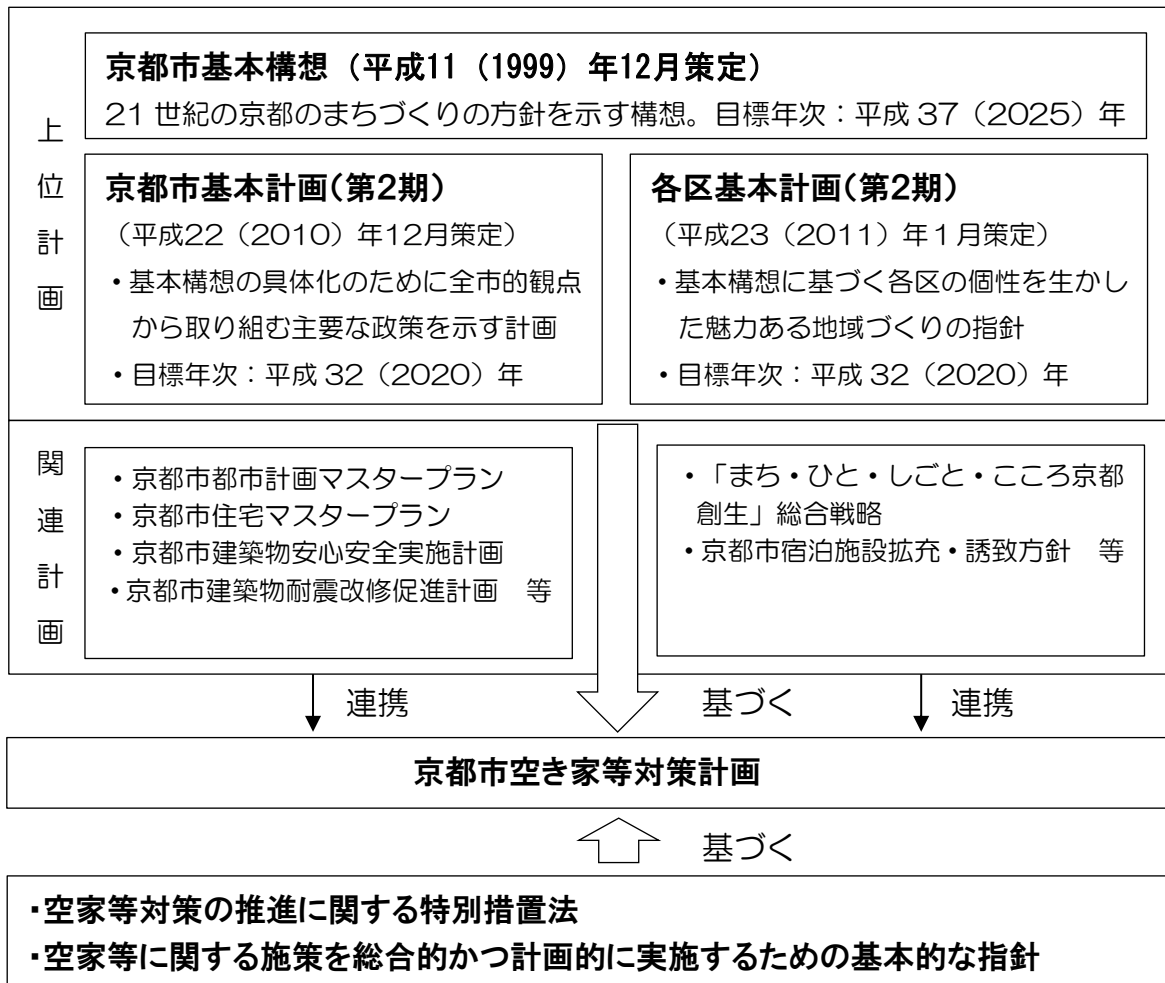
そこで、京都市では「総合的な空き家対策の取組方針（平成25年7月策定）」、「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例（平成26年4月施行、平成27年12月一部改正）」（以下「条例」という。）に基づき、「空き家の発生の予防」「活用・流通の促進」「適正な管理」「跡地の活用」といった総合的な空き家対策を地域（市民）、事業者、行政等が一体となって推進しているところです。

一方、国においても、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が制定され、平成27年5月に全面施行されました。

こうした状況の下、より総合的・計画的に空き家対策を推進していくため、この間の本市の空き家対策の進捗状況を検証するとともに、学識者・専門家・事業者・地域の代表の皆様に参加していただいている「京都市空き家等対策協議会」での議論を踏まえ、「京都市空き家等対策計画」を策定しました。

2 計画の位置付け

- 本計画は、法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して、京都市空き家等対策協議会での協議を踏まえ策定するものです。
- 本計画は、国が定める「基本指針」のほか、「京都市基本構想」、「京都市基本計画」を上位計画として、空き家対策の方針・施策を示すものです。



第2章 京都市の空き家の状況

1 空き家率

① 住宅数及び空き家数

- 平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空き家は、全国で約 819 万戸（空き家率は 13.5%）、政令市平均で約 9 万戸（13.0%）となっています。
- 本市においては、空き家は約 11 万戸、空き家率は 14.0%となっており、全国及び政令市平均の空き家率を上回っています。

表1 住宅数の内訳（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

	住宅数	空き家数	空き家率
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5%
政令市平均	705,000	91,300	13.0%
京都市	814,400	114,300	14.0%

※空き家：別荘等の二次的住宅、賃貸・売却用住宅を含む

※空き家には、一戸建ての空き家、長屋建ての空き住戸だけでなく、「共同住宅の空き家」も含まれています。

※住宅・土地統計調査は標本調査であるため、調査結果の数値は標本誤差を含んでいます。（詳しくは、「総務省統計局ホームページ」の「平成 25 年住宅・土地統計調査 利用上の注意」を御覧ください。）

「空き家」の定義

●「住宅・土地統計調査」における「空き家」

戸建て、長屋建ての住戸、マンションの住戸など、住宅を調査対象としており、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅（市場に流通していない空き家）が「空き家」とされる。

⇒ 長屋建てやマンションについては住戸単位で「空き家」とされる。

●「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定される「空家等」

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

⇒ （例）一戸建ての空き家、全てが空き住戸の長屋建て・共同住宅

●「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」に規定する「空き家等」

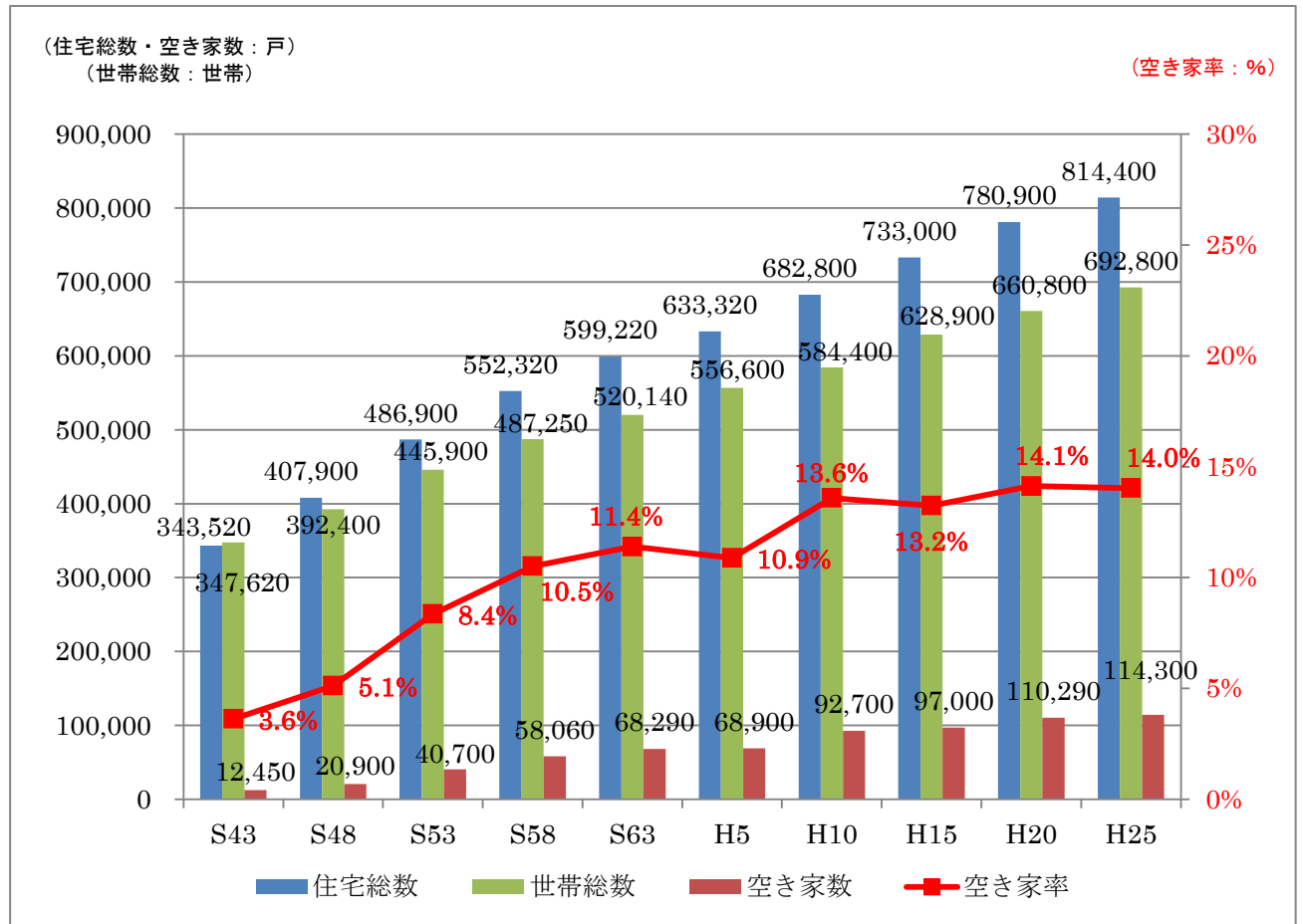
本市の区域内に存する建築物（長屋及び共同住宅にあっては、これらの住戸）又はこれに附属する工作物で、現に人が居住せず、若しくは使用していない状態又はこれらに準じる状態にあるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

⇒ （例）一戸建ての空き家、全てが空き住戸の長屋建て・共同住宅、長屋建て・共同住宅の一部の空き住戸

②住宅数及び空き家率の推移

- 本市では、昭和 48 年頃から住宅総数が世帯総数を上回り、それに伴い、空き家率もほぼ右肩上がりで増加し続けています。

図 1 本市住宅総数・世帯総数・空き家数・空き家率（資料：各年住宅・土地統計調査）



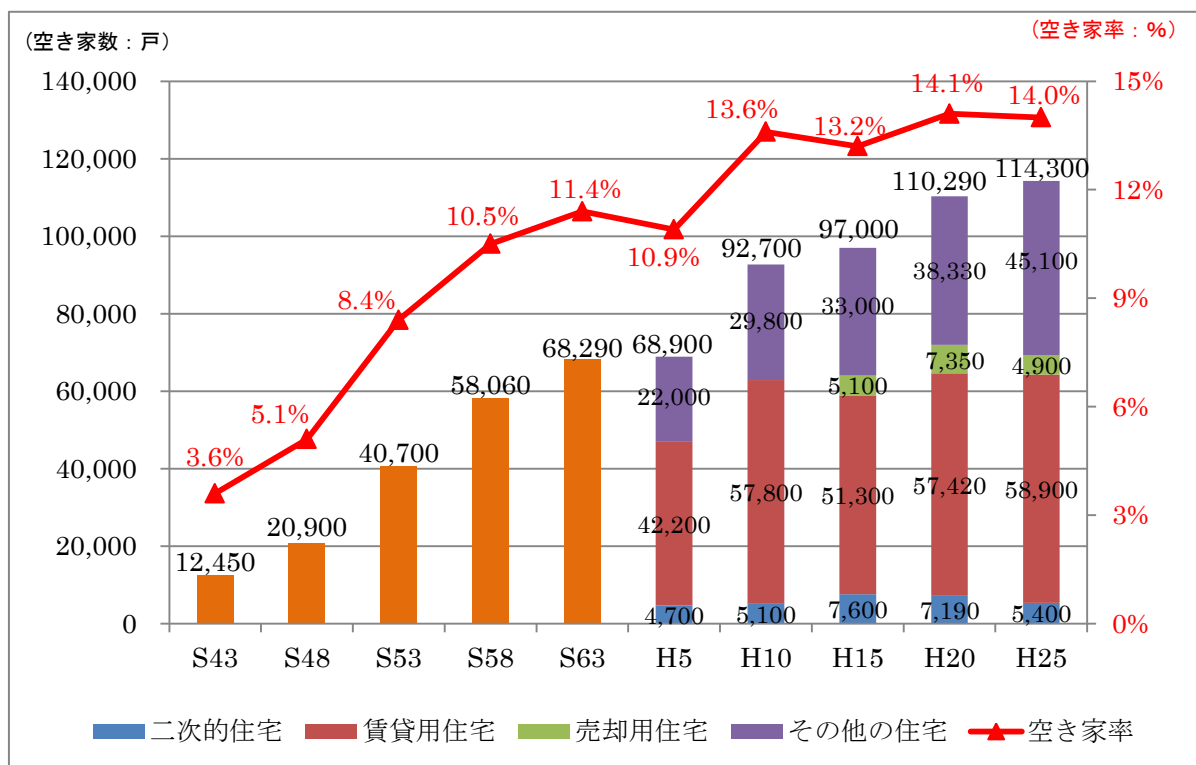
2 種類別の空き家の状況

①種類別の空き家の状況の推移

- 本市の空き家の総数は、平成5年～10年にかけて大きく増加し、平成25年の空き家数は平成5年の約1.66倍となっています。
- 空き家の種類別にみると、平成25年の空き家数は平成5年に比べて、「二次的住宅」と「賃貸用・売却用の住宅」が1.15倍と1.40倍（二次的住宅：4,700戸→5,400戸 賃貸用・売却用住宅：42,200戸→58,900戸）であるのに対して、「その他の住宅（※）」は2.05倍（22,000戸→45,100戸）となっています。

※ 市場に流通していない空き家

図2 本市の種類別の空き家数の推移（資料：各年住宅・土地統計調査）

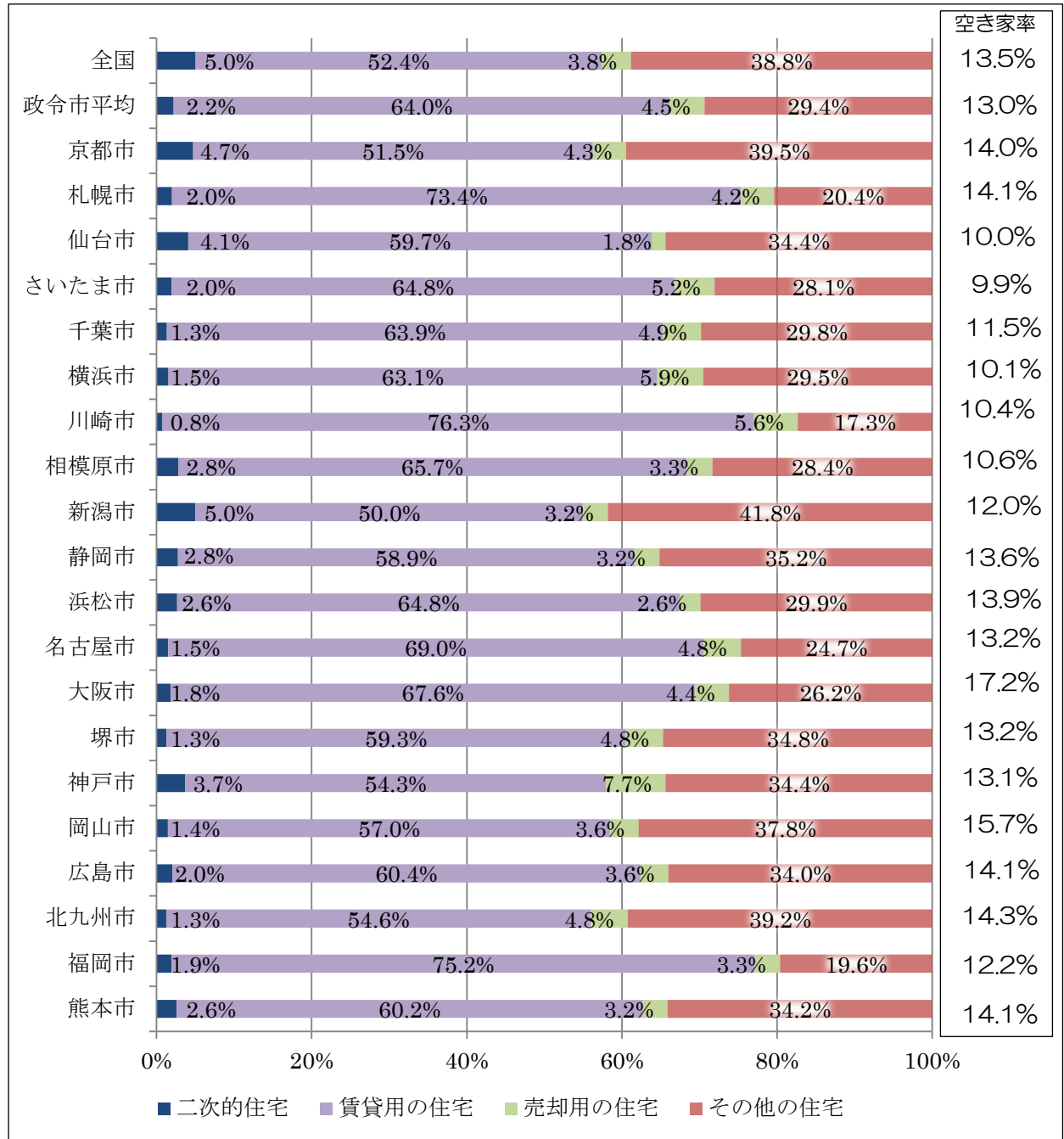


※ 昭和63年以前の調査に関しては、空き家の種類別の集計がない。

※ 平成10年以前の調査に関しては、賃貸用住宅・売却用住宅の区別がない。

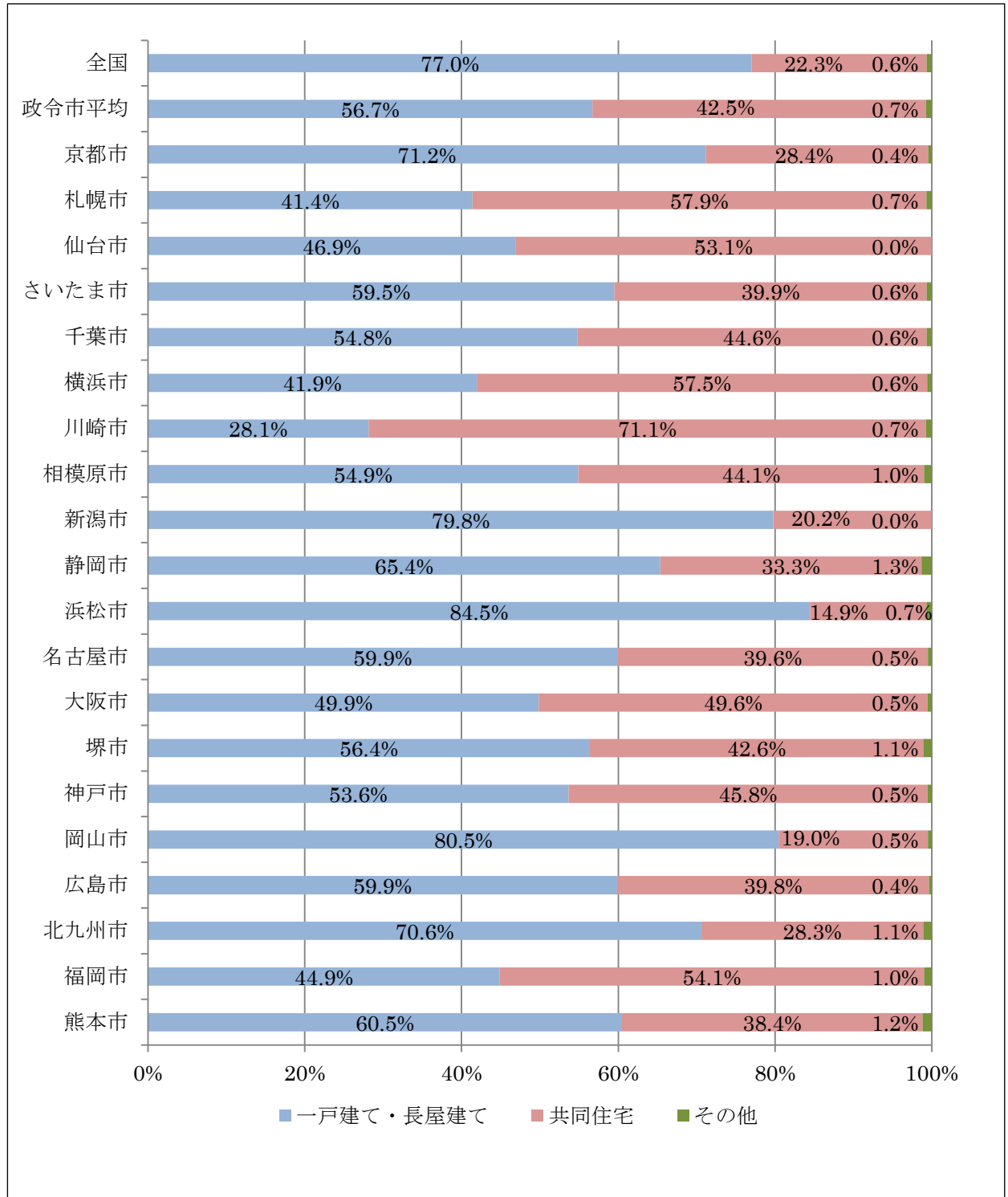
○ 本市の種類別に見た空き家の状況は、全国的な傾向と似た傾向を示していますが、他の政令市と比較すると、市場に流通していない「その他の住宅」の割合が高くなっています。

図3 政令指定都市別の空き家の分類（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



○ 本市の市場に流通していない「その他の住宅」の内訳を見ると、他の政令市と比べて、一戸建て・長屋建ての空き家の占める割合が多いという特徴があります。

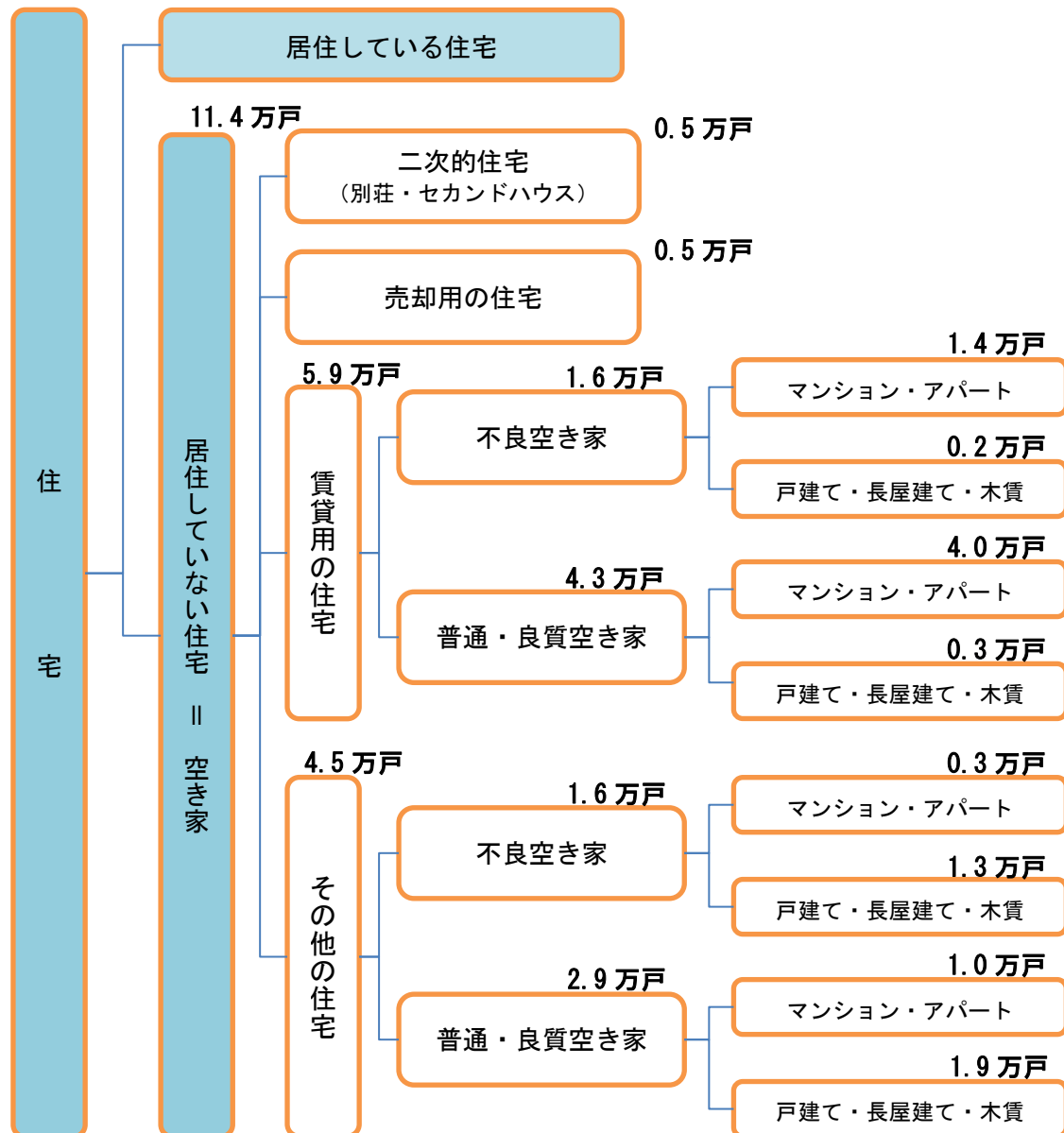
図4 政令指定都市別の「その他の住宅」の分類（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



②空き家の内訳

- 平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の空き家約 11.4 万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が約 5.9 万戸（51.8％）で最も多く、空き家全体の半数以上を占めています。次いで、「その他の住宅」が約 4.5 万戸（39.5％）となっており、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」で全体の 91％以上を占めています。
- また、「その他の住宅」についてみると、「普通・良質空き家」、「不良空き家」とともに戸建て、長屋建て、木賃の割合がマンション・アパートより多く、特に「不良空き家」1.6 万戸のうち、1.3 万戸（81.2％）を「戸建て・長屋建て・木賃」が占めています。

図5 本市の空き家の分類（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



※「不良空き家」とは、腐朽・汚損があるもの

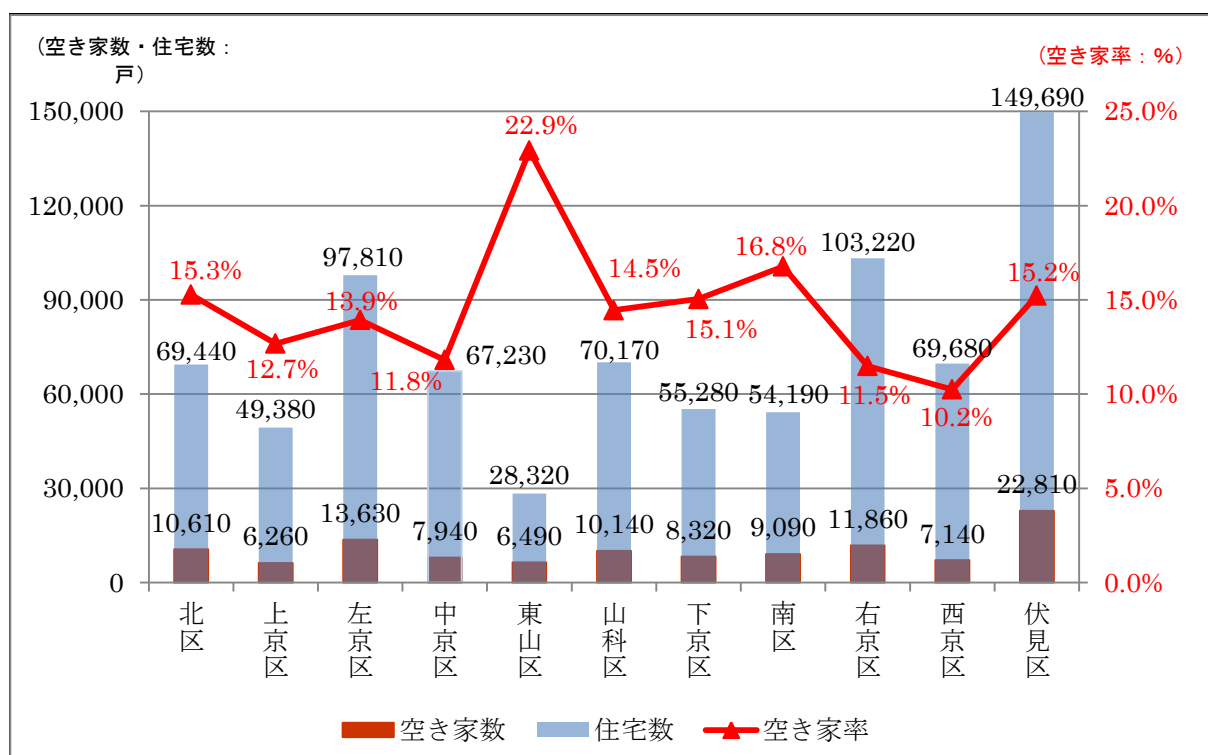
※「マンション・アパート」とは、共同住宅のうち非木造のもの

※「木賃」とは、共同住宅のうち木造のもの

3 行政区別の空き家の状況

- 行政区別にみると、空き家数については、伏見区が最も多く 22,810 戸（空き家率 15.2%）、次いで左京区が 13,630 戸（空き家率 13.9%）、右京区が 11,860 戸（空き家率 11.5%）となっています。
- また、空き家率については、最も高い東山区で 22.9%となっており、次いで南区が 16.8%、北区が 15.3%となっています。一方、西京区は、10.2%と最も低くなっています。

図6 行政区別の住宅数，空き家数，空き家率（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



- 東山区は高齢化率と空き家率について、ともに最も高くなっています。
- 国土交通省が実施した平成26年空家実態調査の結果における利用状況別の住宅を取得した経緯を分析すると、調査時点で空き家となっている住宅を取得した経緯のうち「相続」が一番多い(57.4%)ことから、高齢化率が高い地域においては、他の地域と比較して空き家の相続が多数発生することにより、空き家率も高い傾向にあると推測されます。
- また、平成24年人口推計及び平成25年住宅・土地統計調査から、高齢化率が高い都道府県ほど、その他の空き家率が高い傾向にあるという結果が出ています。

図7 行政区ごとの空き家数、空き家率、高齢化率（資料：空き家数及び空き家率：平成25年住宅・土地統計調査、高齢化率：平成26年京都市統計解析No. 73）

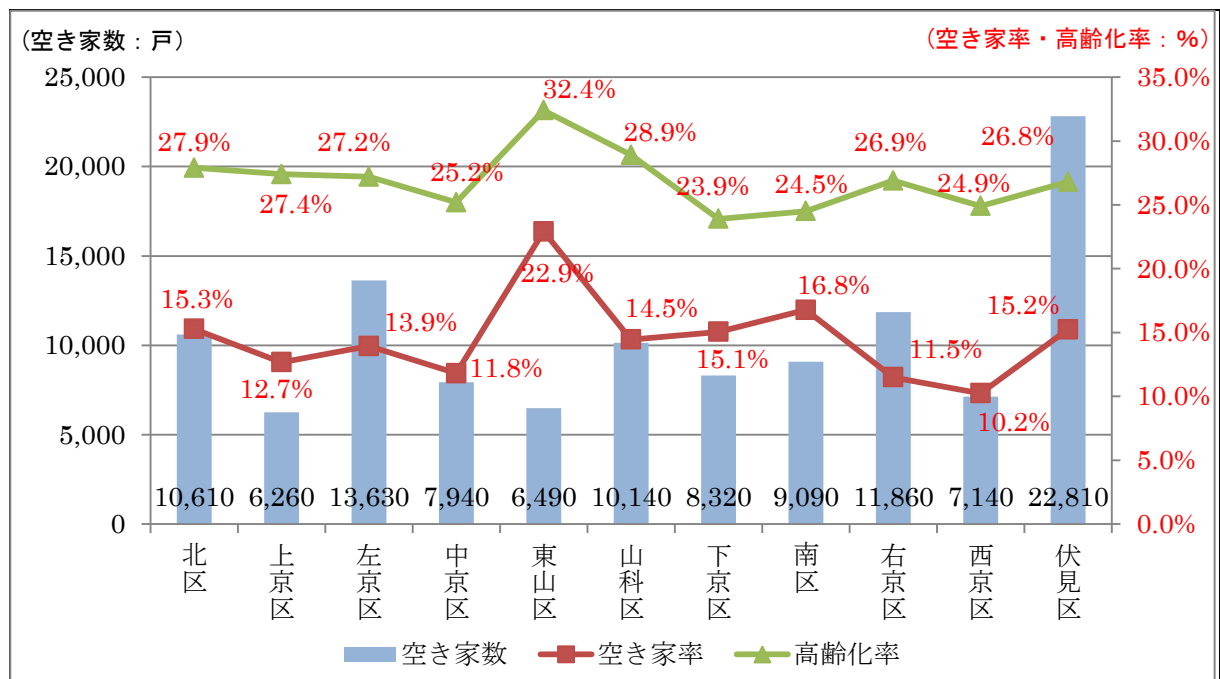
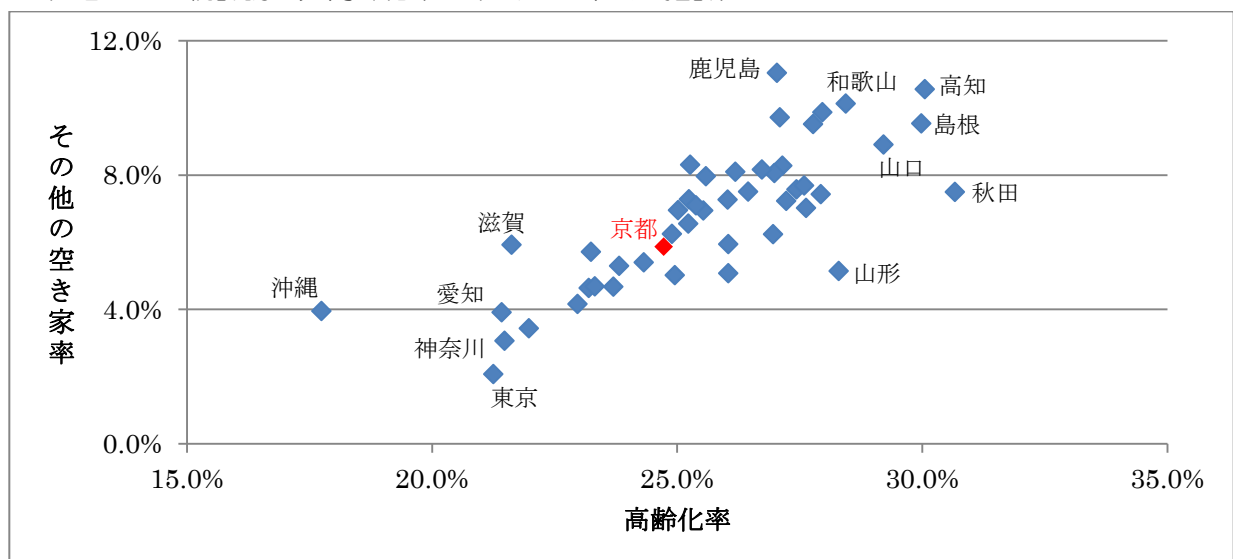


図8 都道府県別のその他の空き家率と高齢化率の相関図（資料：その他の空き家率：平成25年住宅・土地統計調査、高齢化率：平成24年人口推計）



4 京町家の空き家について

- 平成20・21年度に実施した京町家まちづくり調査によると、京都市内には約48,000軒の京町家があり、そのうち、10.5%にあたる約5,000軒が空き家とされています。
- 住宅全体による空き家率（14.0%）と比較すると、京町家の空き家率は低いといえますが、歴史都市・京都の歴史・文化・町並みの象徴である京町家の減失が続いているため、空き家対策と一体的に保全・活用を進める必要があります。

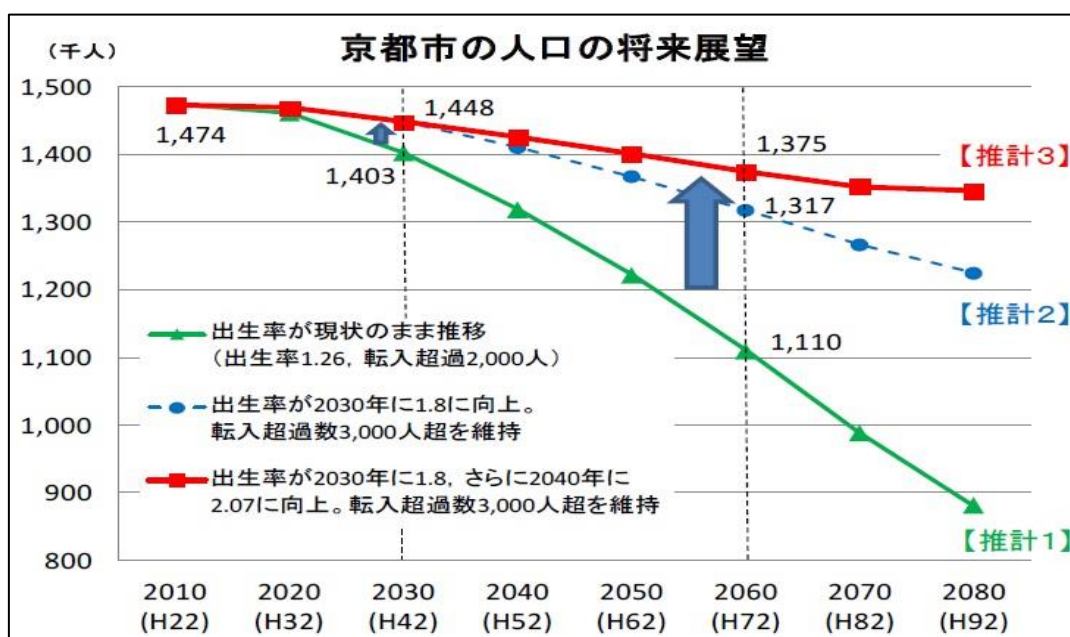
表2 京町家の数、空き家数、空き家率（資料：平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集）

京町家数（軒）	空き家数（軒）	空き家率（%）
47,735	5,002	10.5

5 人口の推移と空き家数について

- 平成27年9月策定の「「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略」における本市の人口の将来展望によると、合計特殊出生率が向上（平成42（2030）年に1.8、平成52年（2040）年に2.07）し、転入超過数3,000人超を維持した場合においても、現在より人口は減少すると見込まれています。少子高齢化に伴う人口減少と空き家の増加の悪循環に対応するため、空き家の発生の予防・空き家の活用の促進を更に進めていくことが必要です。

図9 京都市の人口の将来展望（資料：平成27年「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略）



6 接道状況と空き家の発生

- 幅員4m未満の道路のみに接道する建築物は、建物更新の際に制限がかかり、特に、幅員1.8m未満の道路のみに接道する建築物は、建築基準法の規定により、建替えや大きな修繕が困難であることから、細街路に面する建築物は、相対的に空き家が多いと言われています。
- 接道状況と空き家率を行政区別にみると、細街路が多く存在する東山区は、幅員4m未満の道路に接する空き家の割合が52.3%で最も高く、次いで、右京区（45.7%）、下京区（45.1%）、伏見区（40.2%）となっています。
- 接道している道の幅員が狭いほど、空き家率が高い傾向にあります。

図10 行政区ごとの空き家における接道状況別の割合（資料：平成25年住宅・土地統計調査）

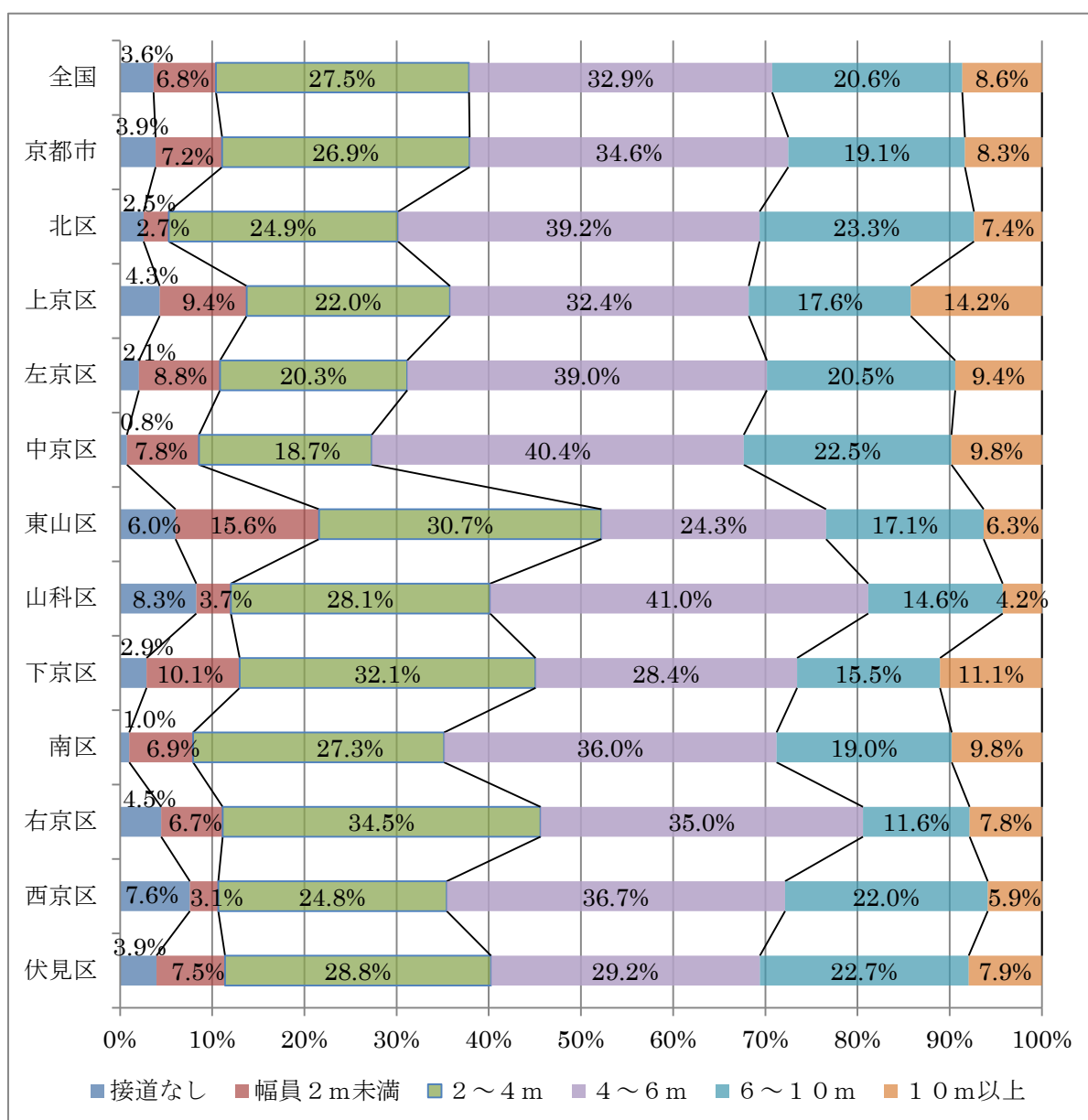
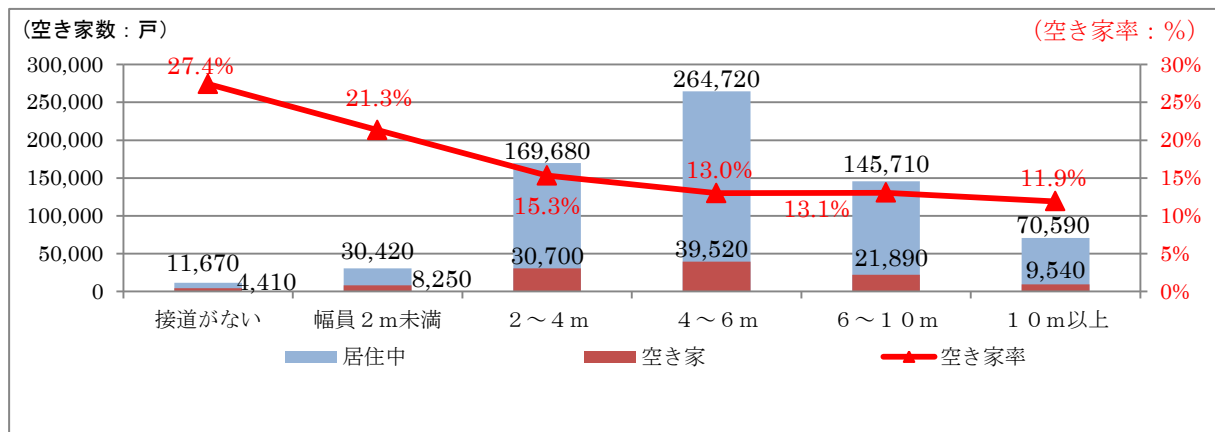


図 1 1 京都市の空き家における接道状況別の割合（平成 2 5 年住宅・土地統計調査）



7 管理不全空き家の通報状況

- 条例を施行した平成 2 6 年 4 月以降、管理不全空き家に関する通報は、平成 2 5 年度以前と比較して大幅に増加しています。

図 1 2 管理不全空き家の通報数等

	～平成 2 5 年度末	平成 2 6 年度末	平成 2 7 年度末
通報受理件数（累計）	—	7 1 9	1, 3 0 4
要対応件数（累計）	2 0 2	5 3 8	9 5 3
解決済件数（累計）	—	8 0	2 5 4
解決済の割合	0%	1 4. 9%	2 6. 7%

※通報受理件数には、空き家ではない、管理不全状態ではない等、指導等の対応を要しない案件も含む。

※要対応件数は、通報受理件数のうち、空き家が管理不全状態にあるため本市が指導等の対応を実施する必要があるものの件数である。

8 まとめと考察

(1) 空き家の状況のまとめ

京都市の空き家の状況を見ると、

- ・ 空き家数の増加傾向が続いていること
- ・ 空き家のうち「賃貸用住宅」の空き家の数が最も多いこと
- ・ 市場に流通していない空き家である「その他の住宅」の増加が著しく、空き家に占める「その他の住宅」の割合が他の政令市と比べて大きくなっていること。また、「その他の住宅」に占める一戸建て・長屋建ての割合が大きいこと
- ・ 高齢化率が高い行政区において空き家率が高くなっていること
- ・ 接道している道の幅員が狭い敷地の建築物ほど、空き家率が高くなる傾向があること
- ・ 空き家条例を施行した平成26年4月以降、管理不全空き家に関する通報が増大していることが主たる特徴として挙げられます。

(2) 考察

本市の空き家数の増加傾向が続いているため、更に空き家の発生の予防や活用・流通の促進といった対策を推進していく必要があります。

本市の空き家を種類別に見ると、「賃貸用住宅」の空き家の数が最も多いものの、「賃貸用住宅」の空き家のように市場に流通しているものについては、一定の管理が行われていると考えられる一方、市場に流通していない「その他の住宅」の空き家については、適切な管理が行われないまま放置される危険性が非常に高いと考えられます。

また、空き家率と高齢化率には、一定の相関関係が見られ、少子高齢化による人口減少と空き家の増加の悪循環に対応していくことが必要であり、空き家の発生・放置の要因となっている法的制限等への対応の観点からの取組も必要です。

さらに、市民から多くの通報を受けている管理不全空き家への対応は喫緊の課題です。

このため、

- ・ 一戸建て・長屋建ての「その他の住宅」を主な対象とした活用・流通の促進
- ・ 移住促進や交流人口増加など人口減少対策の取組と連携した空き家の活用促進
- ・ 細街路における再建築等の円滑化など法的制限の緩和等の取組
- ・ 管理不全空き家への対応の更なる強化・迅速化

といった取組が必要です。

第3章 空き家対策の基本的な方針

1 計画期間

- 平成29年度～平成38年度の10年間とします。社会情勢の変化及び施策等の効果を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行うことがあります。

2 空き家対策の対象とする地区

- 市内全域を計画の対象とします。ただし、施策の実施にあたっては、立地特性に応じたものとします。

3 空き家対策の対象とする空き家等の種類

- 平成25年住宅・土地統計調査の結果において、本市の空き家のうち、マンション・アパート等の共同住宅については「賃貸用の住宅」が多くを占めており、市場で一定数が流通しているものと考えられる一方、「一戸建て、長屋建ての住宅」については、市場に流通していない「その他の住宅」が多くを占めています。

このため、一戸建ての空き家、長屋建て・共同住宅の空き住戸といった全ての種類の空き家を本市の対策の対象としますが、空き家の活用・流通の促進に係る対策については、「一戸建ての空き家及び長屋建ての空き住戸」を主な対象として実施することとします。

また、空き家に係る指導等については、法及び条例に基づき、全ての種類の空き家を対象に指導等を実施することとします。

4 空き家の調査

- 空き家の状況は常に変化するため、定期的な調査が必要となります。しかしながら、本市が独自に市域の空き家全戸の状況を定期的に把握するための調査を行うことは、現実的には困難であるため、本市全域の空き家の状況は、国が実施する住宅・土地統計調査の結果により把握することとします。

一方で、重点取組地区の空き家調査等により、立地特性に応じた空き家の状況の把握を図ります。

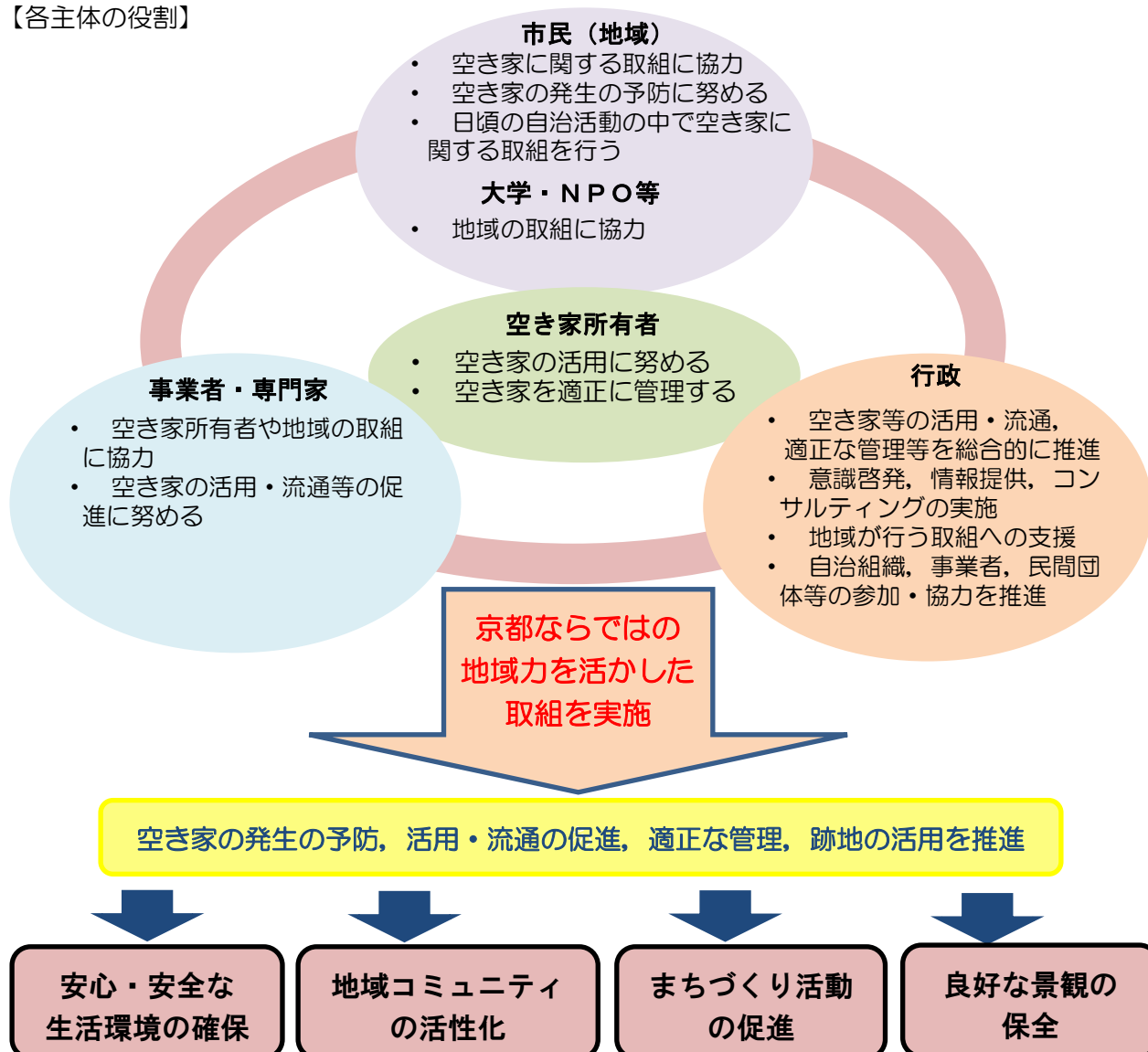
5 空き家対策の基本理念, 各主体の役割

平成25年7月策定の「総合的な空き家対策の取組方針」, 空家特措法及び空き家条例に基づき, これまで「空き家の発生の予防」「活用・流通の促進」「適正な管理」「跡地の活用」といった総合的な空き家対策を推進してきました。

これまでの取組の成果や課題, 協議会での議論等を踏まえ, 引き続き, 本市空き家条例に定める以下の4つの基本理念に基づき, 総合的な空き家対策を推進していきます。

- (1) 建築物は, まちを構成する重要な要素として, 安心かつ安全な生活環境の確保及び地域の良好な景観の保全をはじめとする公共的価値の実現に大きな役割を担うことに鑑み, その利用及び管理が図られること。
- (2) 空き家等は, 地域コミュニティの有用な資源として, 積極的な活用が図られること。
- (3) 空き家等の活用等は, 既存の建築物の保全, 活用及び流通を促進する見地から推進されること。
- (4) 空き家等の発生の予防及び活用並びに跡地の活用は, 地域コミュニティの活性化を図る観点から推進されること。

【各主体の役割】



第4章 具体的な施策

1 空き家が発生し放置される要因と対応の方向性

空き家が発生し放置される要因は、所有者の意識や経済的要因、法的制限、需要と供給のバランスなど、様々なものが存在します。こうした要因とそこから生じる課題を的確に捉え「空き家の発生の予防」、「活用・流通の促進」、「適正な管理」、「跡地の活用」といった対策を効果的に実施していかなければなりません。

＜巻末＞京都市の空き家対策における「これまでの主な取組」、「新たな施策・充実させる施策の方向性」一覧表 参照

	空き家が放置される要因 ＜ミクロ的要因＞	主な 対応の方向性	対応する 項目
活用可能性のある空き家の放置	<u>○所有者の意識</u> ・貸したい・売りたいと思わない。（特に困っていない、物置として利用、仏壇がある等） ・貸したら返ってこない、知らない人に貸したくない等の理由から、貸すことに抵抗がある。 <u>○経済的要因</u> ・活用・流通に必要な改修費用が負担。 ・住宅以外の用途として活用する場合、敷地に係る住宅用地特例（住宅の敷地に係る固定資産税等の軽減措置）が解除され、税負担が増大してしまう。 <u>○所有者への情報・知識の伝達不足</u> ・空き家の活用方法や相談先がわからない。 ・行政が実施している支援制度を知らない。 <u>○法的制限等</u> ・建築基準法上の接道要件等により、空き家の再建築・改修等が難しい。 ・他人の土地を使用しなければ給水装置工事ができない場合に、その土地の所有者等から承諾を得るのが難しい。	○活用・流通に向けた所有者への働き掛け ○個人住宅の賃貸活用等の推進 ○改修費用に対する助成等 ○総合的なコンサルティング体制の整備 ○再建築・改修等の円滑化	3 活用・流通の促進
活用可能性の低い空き家の放置	<u>○所有者の意識</u> ・所有者に管理責任があるという認識がない、又は管理意識が希薄。 <u>○物理的距離</u> ・遠方に住んでいる、施設に入所している等により、空き家の管理・除却等の実施が困難である。 <u>○経済的要因</u> ・除却費用等が負担。 ・放置していても、敷地に係る住宅用地特例が継続されるため、税負担が増大しない。	○所有者の管理責任に係る意識啓発 ○所有者に対する指導等 ○適正管理に対する支援 ○跡地利用の誘導	4 適正な管理 5 跡地の活用
権利関係	<u>○相続等による権利関係の複雑化</u> 遺産分割協議が整わないまま数次の法定相続が発生したことなどにより ・所有者が多数存在し、意思決定が困難。 ・所有者又は所有者の所在が特定できない。	○権利関係が複雑化する前の意識啓発 ○所有者間の意思決定の円滑化 ○所有者の特定等	2 空き家の発生の予防 6 共通する施策

	空き家が発生する要因 ＜マクロ的要因＞	主な 対応の方向性	対応する 項目
全ての家屋	○需要と供給のバランス ・住宅供給量が住宅需要を上回っている。 ・需要と供給のミスマッチが発生している。	○需要の喚起 ○既存住宅流通の促進	➡ 3 活用・流通の促進

2 空き家の発生の予防

空き家が発生し放置される要因としては、相続や登記が適切に行われず、所有者や管理者がはっきりしないことなどが挙げられます。一度、空き家となり、放置されてしまうと、老朽化が急速に進み、管理不全状態となる危険性が高まってしまいます。また、権利関係の整理が適切に行われないうまま空き家が放置されると、空き家の活用・処分に必要な合意形成が困難になり、問題の解決が困難になってしまいます。

このため、自らの住まい・建物について、居住中・使用中から維持管理をしっかりとする、現状に合わせて登記を変更する、引き継ぎ方をあらかじめ決めておくなど、空き家としない、また、長期にわたり空き家のまま放置しないための予防の取組が重要です。

【現 状】

○様々な媒体を通じた意識啓発

- ・空き家に係る意識啓発を図るために、「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ています。
- ・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ています。平成28年度は約53万通を送付しました。
- ・新聞の特集記事、市民しんぶんの特集記事、地下鉄・鉄道車内広告の掲載、啓発チラシの市内全戸回覧など、様々な媒体により、空き家に係る意識啓発を実施しています。



【空き家の便利帳】



【市民しんぶん特集記事】



【納税通知に同封した啓発チラシ】



○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。

開催件数 平成26年度：16回，平成27年度：25回



【おしかけ講座】

【検 証】

- ・引き続き、住まいの適切な承継について意識啓発していく必要性は高いと考えられます。
- ・地域の集まり等で意識啓発する他、個々の家屋所有者に住まいの適切な承継を直接働き掛けていく取組が必要です。

【今後の方向性】

事業分類の凡例は、以下のとおり。

＜新規性に関するもの＞

充実 : 平成28年度以前から実施している取組を充実させるもの

新規 : 平成29年度以降に新たに取組むもの

＜着手時期の目途に関するもの＞

短期 : 計画期間の中間年度までの着手を目指すもの

中・長期 : 実施期間中の着手を目指すもの

＜実施主体に関するもの＞

所有者等 : 空き家所有者等に取り組んでいただくもの

地域等 : 地域等に取り組んでいただくもの

専門家等 : 専門家・事業者に取り組んでいただくもの

行政 : 行政（公的機関等を含む。）が取り組むもの

○ 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 **充実** **短期**

（実施主体：**地域等** **専門家等** **行政**）

引き続き、関係部局、団体、地域等と連携し、様々な機会・媒体を利用した情報発信を継続します。

また、相続等に関する講座にとどまらず、本市の支援制度、税の優遇制度など、空き家に関する様々な啓発を行うことにより、空き家の発生の予防の取組を発展させていきます。

○ 関係団体と連携した相続登記の更なる促進 **充実** **短期**

(実施主体:**専門家等** **行政**)

本市が実施する様々な機会・媒体を利用した情報発信による相続登記の促進にとどまらず、関係団体と連携し、市民に様々な場面で相続登記についての啓発を行うことにより、相続登記の更なる促進を目指します。

○ 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

充実 **短期** (実施主体:**地域等** **専門家等** **行政**)

地域主体の空き家対策(「3 活用・流通の促進」の「(2) 活用・流通に向けた所有者への働き掛け」参照)において実施されている、空き家所有者への啓発や空き家に係る勉強会などの取組と連携し、家屋所有者に対して、相続登記の実施や家族信託など、適切な相続等の実施を直接働き掛けていきます。

○ 権利関係の複雑化を予防する仕組みの検討 **新規** **中・長期** (実施主体:**行政**)

空き家の正確な所有者が登記に表示されるよう、相続登記を促進するほか、権利関係の複雑化を予防する仕組みの検討を進めます。

3 活用・流通の促進

地域に空き家が増えると、地域コミュニティの活力の低下につながるため、空き家を、住まいはもとより、地域住民の交流スペースや芸術家の制作・発表の場、宿泊施設など、様々な形で活用できるまちづくりの資源として捉え、空き家所有者、地域、事業者、本市の連携の下、活用・流通を更に促進することにより、定住促進、交流人口の増加につなげていくことが重要です。

(1) 総合的なコンサルティング体制の整備

空き家が放置される要因として、空き家の活用方法や相談先、行政が実施している支援制度が知られていないといったことがあると考えられるため、空き家に係る意識啓発の取組や、空き家所有者や地域の方が気軽に相談できる環境の整備が必要です。

【現 状】

○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。

登録相談員数 平成27年度末時点：304名



【地域の空き家相談員による空き家相談会】

○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。

派遣件数 平成26年度：30件 平成27年度：63件

○様々な媒体を通じた意識啓発(再掲)

【検 証】

- ・地域の空き家相談員に相談された方や専門家派遣制度を利用された方々からは「活用・流通のきっかけとなった。」「安心して相談できる制度だ。」との声をいただいています。（平成27年度の専門家派遣制度利用者アンケートにおいて、「大変満足」及び「満足」との回答が77.8%）
- ・一方で、依然として、空き家についての相談窓口が分からないという声もあるため、相談員や専門家派遣制度について、様々な媒体を通じて更に情報発信することが必要です。
- ・地域の空き家相談員から、「相談案件の中には、権利関係が複雑化していて、活用・流通に繋げるのが困難なものが見られる。」との声をいただいています。
- ・解決が困難な課題については、関係行政機関、様々な分野の専門家等と連携して相談対応・支援していくことが必要です。

【今後の方向性】

○ 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

充実 **短期**（実施主体：**地域等** **専門家等** **行政**）

- ・ 更なる制度周知により、これまで以上に空き家所有者等が相談員や専門家に相談しやすい環境の整備を図ります。
- ・ 個別案件に専門家をつなぐ取組などにより、権利関係が複雑化した案件の解決を支援していきます。
- ・ 重点取組地区における取組など、専門家と連携した活用の働き掛けを更に促進します。

【取組指標】

地域の空き家相談員が所有者の賃貸、売却、活用方法等の相談に応じることにより、空き家の活用・流通につなげます。

取組指標

地域の空き家相談員への相談件数（戸建て・長屋建てについて）：年間1,500件

建築士・不動産事業者等の専門家を派遣し、所有者に対して必要な助言や情報提供等を行うことにより、空き家の活用・流通につなげます。

取組指標

専門家派遣の派遣回数：年間80件

(2) 活用・流通に向けた所有者への働き掛け

空き家が放置される要因として、貸したい、売りたいと思わないといった所有者の意識によるものがあると考えられるため、意識啓発のほか、行政や地域による空き家所有者に対する活用・流通に向けた働き掛けが必要です。

【現 状】

○地域連携型空き家流通促進事業

- ・ 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。

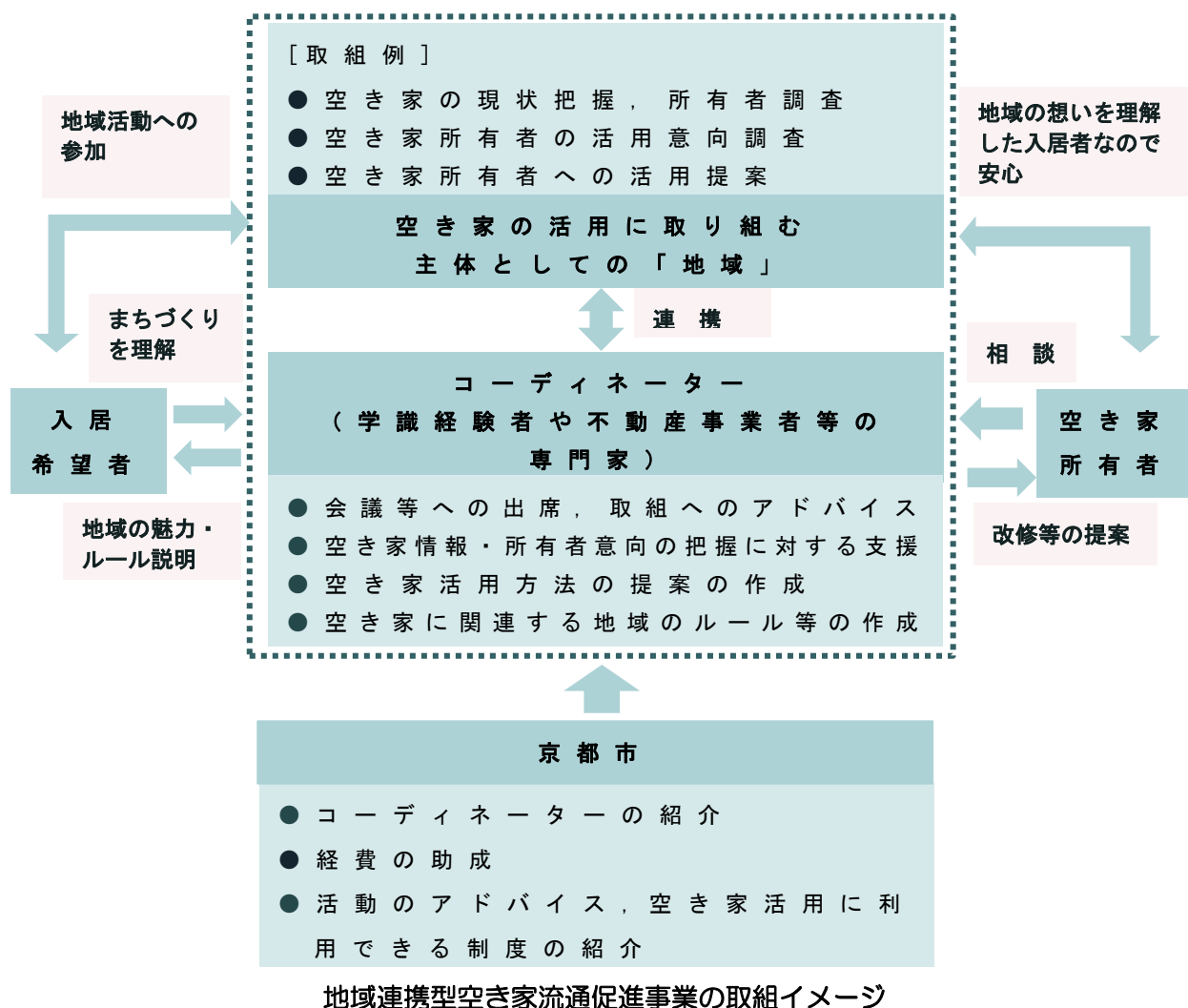
取組地域 平成27年度末時点の累計：33学区（24団体）（平成22年度～）



【まち歩きによる空き家調査】



【ワークショップ】



地域連携型空き家流通促進事業の取組イメージ

○重点取組地区における空き家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、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。（平成28年度取組開始）

○様々な媒体を通じた意識啓発【再掲】

【検証】

- ・地域連携型空き家流通促進事業に取り組む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、無料相談会の実施、空き家所有者への活用提案など、空き家の発生の予防、活用・流通、適正管理等につながる、様々な地域主体の空き家対策が展開されています。また、空き家対策に取り組む民間団体の設立につながっています。
- ・一方で、地域連携型空き家流通促進事業に取り組む地域団体において、特定の方に負担が集中するといった課題や、地域主体で空き家対策に取り組むことにより地域の思いが実現できるというメリットが広く伝わっていないという課題があり、取組地域が十分に広がっていません。

- 今後の方向性として、地域主体で空き家対策に取り組むメリットの発信，地域の特定の方に負担が集中しない仕組みの検討，積極的に空き家対策に取り組む地域に対するインセンティブとなる制度の検討が考えられます。

【今後の方向性】

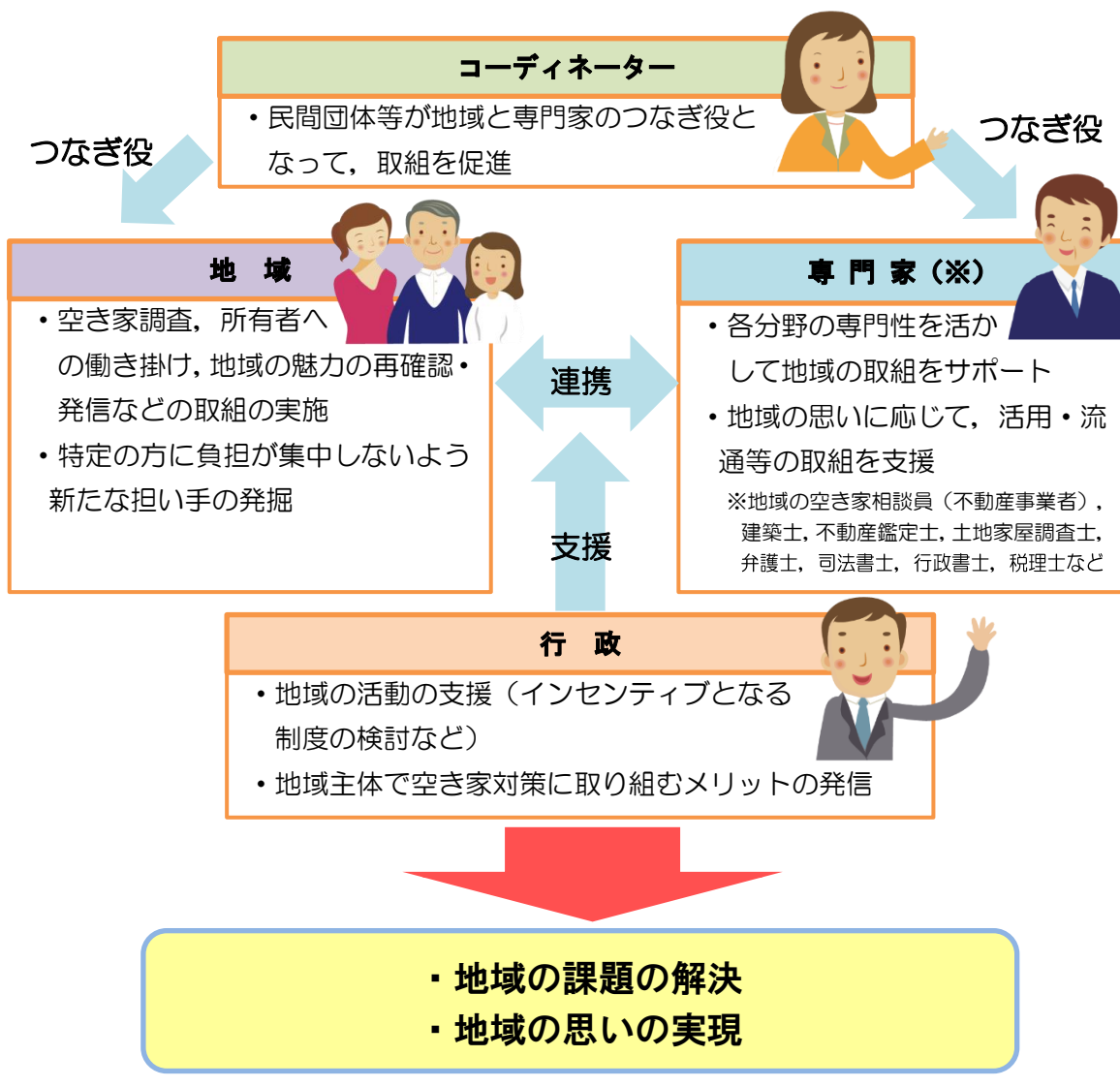
○地域力と専門家の知見を活かした地域主体の空き家対策の全市展開

充実 短期（実施主体：**所有者等** **地域等** **専門家等** **行政**）

地域・専門家・コーディネーター・行政が連携し、地域主体の空き家対策の全市展開を図ります。それぞれの主体が以下の役割を担うことにより、地域特性や地域の思いに応じた空き家対策を実施します。

- ・地 域：新たな担い手の発掘，空き家調査，所有者への働き掛けなど
- ・専門家等：専門家等（※）が，地域の活動をサポート
※地域の空き家相談員，建築士，不動産鑑定士，土地家屋調査士，弁護士，司法書士，行政書士，税理士など
- ・コーディネーター：民間団体等がつなぎ役となり，地域と専門家との連携を促進
- ・行 政：空き家対策に取り組む地域の支援（インセンティブとなる制度の検討など），地域主体で空き家対策に取り組むメリットの発信

【取組イメージ】



【取組指標】

地域連携型空き家流通促進事業等，地域の特性を踏まえた空き家対策の取組により，空き家の活用・流通，適正管理が進められている地域を全市に広げていきます。

取組指標

地域主体の空き家対策に取り組んでいる学区数：

33学区（平成27年度末）

⇒ 100学区（平成30年度末） ⇒ 全学区（平成35年度末）

(3) 改修費用に対する助成等

空き家が放置される要因として，活用・流通に必要な費用に対する負担感，住宅以外の用途で活用する場合の税負担の増大といった経済的要因があると考えられるため，改修費用に対する助成など，経済的な支援による活用の後押しが有効です。

【現 状】

○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）

活用・流通促進タイプ：1年以上，居住者又は利用者がおらず，かつ市場に流通していない空き家を，賃貸用又は売却用として流通させる場合に使えるタイプ

特定目的活用支援タイプ：現に居住者又は利用者がいない空き家をまちづくりの活動拠点，市外からの移住者や住宅確保要配慮者（高齢者，障がいのある方，子育て世帯等）の住まいなど，本市の政策目的に資する特定の目的で活用する場合に使えるタイプ

補助件数 平成26年度：46件，平成27年度：90件

【空き家活用・流通支援等補助金の活用事例】



○「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）

選定件数

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軒の空き家の中庭で繋げ、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

【プロジェクト事例】

プロジェクト名：itonowa
2軒の京町家の空き家を改修し、地域住民が集うマーケットとして活用

【プロジェクトイメージ図】



【改修前】



【改修後】

○京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業

- ・事業者と投資家をインターネット上で結びつけ、多数の投資家から小額ずつ資金を集める「クラウドファンディング」の仕組みを活用した京町家の改修に対して支援しています。（初期費用負担金：最大100万円、支援投資：最大300万円）

平成28年4月に活用事業者の募集を開始しており、事業者を選定のうえ支援を行います。

○京町家まちづくりファンド

- ・京町家に宿る暮らしの文化・空間の文化・まちづくりの文化の継承と発展、まちなみ景観の保全及び創造、さらには地域の活性化を図ることを目的に、良好な景観の形成に資する京町家の改修助成事業を実施しています。（最大250万円）

助成件数 平成26年度：4件、平成27年度：3件（累計：77件（平成18年度～））

○木造住宅及び京町家耐震診断士派遣事業

- ・昭和56年5月31日以前に着工した木造住宅及び京町家等を対象に耐震診断士を派遣し、耐震診断を実施しています。

派遣件数 平成26年度：木造138件 京町家105件

平成27年度：木造179件 京町家188件

（累計：木造2,651件（平成8年度～）、京町家767件（平成19年度～））

○木造住宅耐震改修計画作成助成事業

- ・耐震診断から耐震改修に繋げるため、耐震改修計画の作成費用を補助しています。（最大15万円。ただし、本市の耐震診断士派遣事業と併せて利用する場合は、自己負担2万円で利用可能。）

実績 平成26年度：44件、平成27年度：89件（累計：296件（平成24年度～））

○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

- ・木造住宅の耐震化を支援するため、「まちの匠」と呼ばれる職人さん達の知恵を結集し、耐震性が確実に向上する様々な耐震工事を補助対象工事としてメニュー化し、対象工事の費用を補助しています。（最大60万円。ただし、密集市街地において併せて一定の防火対策を行う場合、最大15万円を上乗せ）

実績 平成26年度：535件、平成27年度：798件

（累計：2,334件（平成24年度～））

○木造住宅及び京町家等耐震改修助成事業

- ・昭和56年5月31日以前に着工し、耐震診断の結果、安全性が低いと診断された木造住宅及び京町家等を、一定の耐震基準に適合するように耐震改修する場合、その費用の一部を補助しています。（木造住宅は最大60万円、京町家等は最大90万円。密集市街地等において、耐震改修と併せて一定の防火対策を行う場合、最大60万円を上乗せ）

実績 平成26年度：木造24件 京町家等2件、H27：木造21件 京町家等4件

（累計：木造227件（平成16年度～）、京町家等40件（平成19年度～））

○既存住宅省エネリフォーム支援事業

- ・既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進し、家庭部門のエネルギー使用量を削減するとともに、二酸化炭素排出量を削減することを目的として、予めメニュー化した窓や躯体の断熱化等、

住宅の省エネ改修に係る費用の一部を補助（最大50万円）

実績 平成26年度：604件、平成27年度：438件

○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

- ・国の地域優良賃貸住宅制度（子育て支援タイプ）を活用し、子育て・新婚世帯向けに民間賃貸住宅をリノベーションする際の整備費用の一部を補助しています。（1戸当たり最大200万円。（戸建て住宅において耐震改修工事を行う場合は、上限100万円までを追加可能））

（国の取組）

○所得税特例措置（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除）

- ・相続後、耐震リフォームをした空き家又は取壊し後の土地を譲渡した場合、当該空き家又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除することにより、所得税及び個人住民税を軽減する制度を、平成28年4月～平成31年12月の期間で実施することとしている。

【検 証】

- ・各種助成制度の活用により、空き家が住宅のみならず、地域のコミュニティスペース、若手芸術家等の居住・制作・発表の場等として利活用されています。
- ・外国人観光客の増加に伴い住宅を活用した宿泊施設が急増しており、地域住民にとって居住環境保持の点で問題になっています。京都市では、平成28年度に「宿泊施設拡充・誘致方針」を策定し、周辺地域との調和を前提に、空き家を宿泊施設として活用していくことを検討することとしています。

【今後の方向性】

○ 地域特性や物的特性（京町家等）に応じた支援策の検討 **充実** **短期**（実施主体：**行政**）

引き続き、「空き家活用・流通支援等補助金」等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ます。

○ 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

新規 **中・長期**（実施主体：**行政**）

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。

○ 京町家保全・活用対策など、他施策と連携した施策の実施 **充実** **短期**

（実施主体：**所有者等** **地域等** **専門家等** **行政**）

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きます。

(4) 個人住宅の賃貸活用等の推進

空き家が放置される要因として、貸したら返ってこない、知らない人に貸したくない等の理由から貸すことに抵抗があるといった所有者の意識によるものがあると考えられるため、空き家を安心して貸すことができる制度の普及・促進など、個人住宅の賃貸活用等の推進の取組が必要です。

【現 状】

○定期借家制度の普及・促進

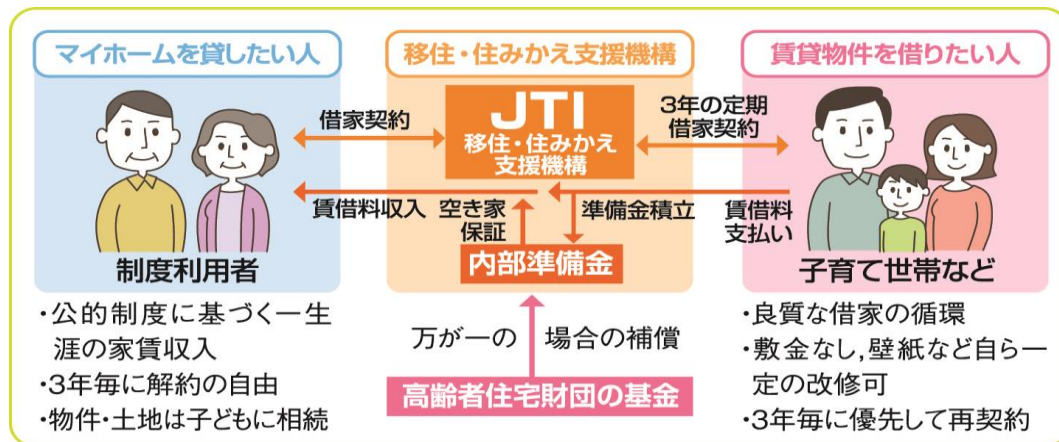
- ・空き家の賃貸住宅としての利活用が進まない原因として、「一度空き家を貸したら返ってこないのではないか」といった不安を所有者が抱えていることが考えられます。
- ・そういった空き家所有者の不安を取り除くために、情報冊子等により定期借家制度についての周知を図っています。

○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、不動産事業者のJTI協賛事業者への登録に対する支援などを実施しています。(平成28年度取組開始)

※ JTIが空き家を借り上げて、子育て世代等へ転貸し、空き家所有者に賃料を支払う制度。

【マイホーム借上げ制度イメージ】



(国の取組)

○「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」の作成 等

- ・空き家を活用するための知恵袋として、賃貸借契約と住宅管理についての工夫を紹介している。
- ・借主のリフォームニーズに対応して、DIY 型も含めた賃貸借のタイプを紹介している。
- ・空き家管理のガイドラインとして、管理業務の内容を示している。

【検 証】

- ・引き続き、空き家の賃貸活用を推進する必要性は高いと考えられます。
- ・一方で、他人に貸すことに抵抗感を持つ所有者が依然として存在しています。
- ・今後の方向性として、「マイホーム借上げ制度」等との連携、サブリースや借主負担 DIY 型賃貸借等の普及促進などにより、空き家の賃貸活用を更に推進するとともに、空き家の活用に対する所有者の抵抗感を緩和するため、信用力のある主体によるマッチング、借上げ、寄付受納等の検討が必要です。

【今後の方向性】

○ 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

新規 **中・長期** （ 実施主体：**専門家等** **行政** ）

引き続き、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」等と連携した空き家の活用促進の取組を実施するとともに、サブリースや借主負担型 D I Y 型賃貸借等の普及啓発を図っていきます。また、空き家を他人に貸すことに対する所有者の抵抗感を緩和するため、京町家所有者と活用希望者のマッチング制度など、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を検討します。

○ 信用力のある主体による寄付受納・借上げ等の検討 **新規** **中・長期**

（ 実施主体：**行政** ）

空き家を公共の利益に資する方法で使用して欲しいといった思いを持つ所有者のニーズに、信用力のある主体が応じられるよう、信用力のある主体による寄付受納・借上げ等について検討します。

(5) 再建築・改修等の円滑化

空き家が放置される要因として、建築基準法上の接道要件等により空き家の再建築・改修等が難しいといった法的制限等があると考えられるため、密集市街地・細街路対策等とも連携し、法令上の要件の緩和など、再建築・改修等の円滑化の取組が必要です。

【現 状】

○「京町家できること集」の作成・公表

- ・京町家の保全、再生及び活用が円滑かつ適切に行えることを目的として、ガイドブックを作成しています。
- ・京町家の増築などに関して、適用される建築基準法の現行基準を分かりやすくまとめ、適切な改修方法等を具体的に紹介しています。

○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。

実績：平成27年度末時点累計：2項道路指定3件、3項道路指定1件（平成26年度～）

○京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の施行

- ・景観的・文化的に価値のある歴史的建築物等について、建築基準法の適用を除外することで、増築や用途変更等を可能とし、意匠や形態を保存しながらの活用を推進しています。

指定実績：平成27年度末時点累計：6件（町家1件、寺院3件、近代建築2件）

（平成24年度～）

○京町家に係る旅館業法に基づく義務の緩和

- ・京町家を活用して宿泊施設とする場合、玄関帳場等の設置義務を免除することにより京町家の活用を促し、京町家の保存を図っています。

実績 累計 145 件（平成24年度～）

○給水装置工事に係る条例改正及び手続の変更

- ・他人の土地を使用しなければ給水装置工事を行うことが困難な場合、関係土地所有者等は、正当な理由なく給水装置工事に必要な土地の使用を拒んではならないことを条例に規定しました。併せて、関係土地所有者等の承諾が得られていることを確認するための「承諾書」を本市に提出する取扱いを廃止するとともに、工事承認申請書の誓約事項に、「工事施行時に関係土地所有者等から異議があった際には申請者の責任で対応する」旨を追加することにより、給水申請者への円滑な給水の促進を図っています。（平成27年度～）

【検 証】

- ・京町家については、再建築・改修等の円滑化の取組によって、建築基準法等に則った適切な改修や用途変更による活用が見られるようになっていきます。
- ・細街路対策との連携については、「優先的に防災まちづくりを進める地区」を中心とする防災まちづくりを通しての取組が主であり、今後は、より広い展開が求められます。
- ・今後の方向性として、細街路対策について市民や事業者による自発的取組を広く促すべく、更なる普及促進を図ることが考えられます。

【今後の方向性】

○ 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

充実 **短期**（実施主体：**所有者等** **地域等** **専門家等** **行政**）

引き続き、再建築・改修等の円滑化に向けた各施策を推進するとともに、特に細街路対策については、建替え等がしやすくなるよう、市民や事業者による自発的な取組を広く促すべく、更なる普及促進を実施します。

(6) 需給のマッチング

空き家が発生する要因として、需要と供給のミスマッチが発生しているといった問題があると考えられるため、移住促進の取組等とも連携し、需給のマッチングを図ることが必要です。

【現 状】

○空き家・京町家相談会等の開催及び様々な媒体を通じた情報発信

- ・不動産事業者や建築士、司法書士等の専門職と連携して空き家・京町家相談会等を開催するとともに、様々な媒体を通じた情報発信を行っています。

○移住サポートセンター「住むなら京都」を開設・運営

- ・平成 27 年度にチーム京都「移住応援チーム」を結成し、「京都市移住応援ガイド」の作成や東京での移住相談会の開催等、本市への移住促進に取り組んでいます。
- ・平成 28 年度に「京都市移住サポートセンター『住むなら京都(みやこ)』」を開設し、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。

○民間主体による移住促進(京都移住計画、あきや活用まちづくりセンター等)

- ・京都移住計画、あきや活用まちづくりセンター等の民間団体とも連携を図り、移住促進や空き家対策を推進しています。

○北部山間移住相談コーナーの開設

- ・平成 28 年度は特に山間地域の移住促進元年に位置づけ、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。(平成 28 年度取組開始)

○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。(平成 28 年度取組開始)

＜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。)(平成 28 年度取組開始)

○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が、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っています。(平成 28 年度取組開始)
- ・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。

○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。

具体的には、高齢を理由に入居を拒まない民間賃貸住宅を「すこやか賃貸住宅」として登録することや、高齢者の住まい探しに御協力いただける仲介業者を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録し、当協議会のホームページに掲載するなどの取組を行っております。

実績 平成 28 年度 12 月末時点

「すこやか賃貸住宅」登録戸数 : 累計 4, 794 件 (平成 24 年度～)

「すこやか賃貸住宅協力店」登録店舗 : 累計 111 件 (平成 24 年度～)

○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提供しています。

実績 平成28年度12月末時点：累計44件（平成26年度～）

※「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。

【検証】

- ・本市の人口については、平成23年度以降は転入超過が続く（平成26年度：2,711人転入超過）一方、人口の自然減はカバーできておらず人口減少傾向は続く見込みですが、移住・定住促進の取組による転入者数の増加が、住宅需要の減少の緩和につながっているものと見込まれます。
- ・今後の方向性として、引き続き、移住促進、京町家保全・活用対策など他の施策や民間団体と連携した施策の実施が必要です。

【今後の方向性】

○ 移住促進の取組と連携した施策の実施 **充実** **短期**

（実施主体：**所有者等** **地域等** **専門家等** **行政**）

人口減少と空き家増加の悪循環に対応する必要があるため、引き続き、移住促進の取組と連携した施策を実施します。

○ 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 **充実** **短期**（実施主体：**所有者等** **地域等** **専門家等** **行政**）

交流人口の増加に向けて、京都市宿泊施設拡充・誘致方針に基づく周辺地域との調和を前提とした宿泊施設、観光施設、文化体験施設等の地域交流施設等としての空き家の活用を更に促進していきます。

○ 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 **充実** **短期**（実施主体：**所有者等** **地域等** **専門家等** **行政**）

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、既存住宅の更なる需要の喚起を図っていきます。

（7）既存住宅流通の促進

空き家が発生する要因として、住宅供給量が住宅需要を上回っているといった需要と供給のバランスの問題があると考えられるため、住宅政策とも連携した既存住宅流通の促進が必要です。

【現状】

○既存住宅の流通活性化のための条件整備

- ・良質な既存住宅が正当に評価されるための仕組みづくり（京町家カルテの整備等）及び良質な既存住宅を安心して取得できる環境整備（既存住宅の取得や住宅診断に関するセミナーの開催、

各種制度の紹介等）を実施しています。

○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)

○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(再掲)

○高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施(再掲)

(国の取組)

○既存住宅価格査定マニュアルの改訂

- ・中古住宅は、築後20年から25年程度で一律に市場価値がゼロになる取引慣行があり、流通を促進するために改善が求められている。
- ・住宅の性能やリフォームの状況等を的確に反映した評価がなされるよう、国が中古戸建て住宅の評価改善に向けた指針を策定している。

○既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定

- ・中古住宅を購入する場合、その品質や性能に不安があることから、中古住宅市場を活性化させるために、物件状態を把握するインスペクションサービス（住宅診断）のニーズが高まっている。
- ・既存住宅インスペクション（住宅診断）に対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的として、国が既存住宅の検査方法やサービス提供等について指針を示している。

○既存住宅売買瑕疵保険の整備 等

- ・購入した中古住宅において構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分などで瑕疵が見つかった場合は、保険でその補修費用をまかなうことができる。
- ・既存住宅売買瑕疵保険の普及によって、中古住宅流通の活性化を図る。

【検 証】

- ・京都市内の持ち家のうち、中古住宅の取得によるものの割合は平成25年において26.1%であり、平成20年の25.1%と比較して増加しているものの、中古住宅の取得を促進する余地はあると考えられます。
- ・今後の方向性として、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が考えられます。

【今後の方向性】

○ 既存住宅の流通の促進 **充実** **中・長期** （ 実施主体：**専門家等** **行政** ）

国の動向を踏まえつつ、リフォーム履歴をはじめとする住情報の発信や既存住宅の更なる需要の喚起など、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、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います。

4 適正な管理

建築物は、まちを構成する重要な要素として、安心かつ安全な生活環境の確保、及び地域の良好な景観の保全をはじめとする公共的価値の実現に大きな役割を担うことに鑑み、適切な管理が図られる必要があります。

本市空き家条例の施行後、多くの管理不全空き家の通報が本市に寄せられる中、国における空家特措法の制定や、固定資産税等の住宅用地特例の取扱いの見直しも踏まえ、空き家の所有者に適正な管理の責務を改めて認識していただくとともに、法・条例に基づく指導等により迅速な解決を図っていかねばなりません。

(1) 所有者の管理責任に係る意識啓発

空き家が放置される要因として、所有者に管理責任があるという認識がない又は管理意識が希薄といった所有者の意識によるものがあると考えられるため、所有者の管理責任に係る意識啓発の取組が必要です。

【現 状】

○様々な媒体を通じた意識啓発(再掲)

○通報により把握した空き家に対して啓発文書を発送

- ・地域等からの通報により把握した空き家については、管理不全空き家に対する指導等はもとより、管理不全状態ではないものについても、所有者等に対して、管理不全状態となることを予防するための啓発文書を発送しています。

【検 証】

- ・本市からの意識啓発により、管理不全状態が解消された空き家がある一方、依然として多くの空き家が適正に管理されずに放置されています。
- ・引き続き、様々な媒体による意識啓発が必要です。

【今後の方向性】

○ 様々な媒体による意識啓発を実施 **充実** **短期** (実施主体:**地域等** **専門家等** **行政**)

引き続き、様々な媒体を通じて空き家の適正な管理についての意識啓発を実施するとともに、高齢者向けの相続相談会の開催等とのタイアップなど、効果的な意識啓発の方策についても検討します。

(2) 適正管理に対する支援

空き家が放置される要因として、所有者が、遠方に住んでいる、施設に入所している等の理由により、空き家の管理・除却等の実施が困難になっているといった背景があると考えられるため、所有者に代わって事業者が空き家を管理するサービスの紹介など、適正管理を支援する取組が必要です。

【現 状】

○民間事業者による管理代行サービスの紹介

- ・遠方に居住しているなどの理由により空き家の適正な管理が困難である所有者に代わって空き家を管理する管理代行サービスを実施している民間事業者を紹介しています。

（国の取組）

○所得税特例措置(空き家の譲渡所得3,000万円特別控除)(再掲)

【検 証】

- ・引き続き、民間事業者による管理代行サービスを促進するとともに、地域等が所有者に代わって管理する仕組み等についても検討することが必要です。

【今後の方向性】

○ 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(再掲)

○ 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

新規 **中・長期** (実施主体:**地域等** **行政**)

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。

○ 事業者、専門家と連携した適正な管理の支援 **充実** **短期** (実施主体:**専門家等** **行政**)

引き続き、地域の空き家相談員による相談対応や民間事業者による管理代行サービスの紹介を行うとともに、弁護士、司法書士、行政書士、不動産鑑定士など、様々な専門家と連携し、空き家所有者が様々な専門家に適正な管理について相談できる環境の整備を図ります。

(3) 所有者に対する指導等

空き家が放置される要因として、所有者に管理責任があるという認識がない又は管理意識が希薄といった所有者の意識によるものがあると考えられるため、管理責任に係る意識啓発に加え、空き家が管理不全状態となっている場合には、所有者に対する指導等により解決を図る必要があります。

【現 状】

○通報により把握した空き家等の現地調査

- ・通報により把握した空き家等について、建築士と連携し、現地調査を実施しています。

○通報により把握した空き家等に係る登記記録・戸籍・税情報等を利用した所有者調査

- ・通報により把握した空き家等について、登記記録、戸籍、固定資産税の課税情報等により、所有者調査を実施しています。しかし、所在が不明、所有者が数十人存在するなど、権利関係が複雑な案件については、調査に時間を要しており、司法書士等の専門家と連携することにより、調査の迅速化を図っています。

○空家特措法・空き家条例に基づく指導・勧告・命令等

- ・通報により把握した特定空き家等（※）について、空家特措法・空き家条例に基づく指導・勧告・命令等を実施しています。
- ・法は戸建ての空き家など、建築物の全てが使用されていないもののみを対象としているため、戸建て空き家は法、長屋建ての一部の空き住戸は条例に基づき、指導等を実施しています。

※次のいずれかの管理不全状態に該当する空き家をいいます。

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

※京都市の規則、基準において、「管理不全状態」と「著しい管理不全状態」に区分したうえで、詳細な判定基準を明示しています。

実績（平成 27 年度末時点）

通報受理件数（累計）		1,304 件
要対応件数（累計）		953 件
うち	調査中など	246 件
	指導中	453 件
	うち 勧告中	9 件
	解決済件数（累計）	254 件
	うち 勧告実施	6 件
	代執行実施	1 件
解決済の割合		26.7%

※通報受理件数には、空き家ではない、管理不全状態ではない等、指導等の対応を要しない案件も含む。

※要対応件数は、通報受理件数のうち、空き家が管理不全状態にあるため本市が指導等の対応を実施する必要のあるものの件数である。

○所有者を確知できない案件について、略式代執行を実施

- ・平成 27 年度に所有者が確知できず、建物が倒壊することにより、周辺に危害を及ぼす恐れが高い空き家について略式代執行を実施しました。

○固定資産税等の住宅用地特例解除

- ・空家特措法により勧告した空き家の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることになるため、従前のように空き家を危険なまま放置することが得策でないことを所有者に啓発することにより、適正な管理の推進を図っています。

実績 平成 28 年度：4 件（賦課期日（平成 28 年 1 月 1 日）時点で勧告中であった件数）

○特定空き家等に対する緊急安全措置

- ・条例に基づき、人の生命、身体又は財産に危害が及びこと避けるため緊急の必要がある場合、空き家所有者等の負担において、当該空き家等に対して緊急安全措置を実施しています。

実績累計 2件（平成27年度末時点）

○特定空き家等に対する軽微な措置

- ・条例に基づき、草刈り、枝打ち等を実施することにより、特定空き家等による地域に対する支障を除去又は軽減することができる場合、当該空き家等に対して軽微な措置を実施しています。

実績累計 51件（平成27年度末時点）

【検証】

- ・本市からの指導等により、管理不全状態が解消された空き家がある一方、依然として多くの空き家が適正に管理されずに放置されています。
- ・空き家所有者の特定に多大な労力・時間を要しています。また、調査の結果、所有者又は所有者の所在地が不明な場合があります。
- ・空き家所有者には、空家特措法、空き家条例に基づく空き家を適正に管理する責務があることを踏まえ、本市が所有者に対して指導・勧告・命令等を適確に実施していく必要があります。
- ・今後の方向性として、現地調査、所有者調査をより効率的に行うとともに、管理不全空き家等に対する指導等を強化・迅速化する必要があります。

【今後の方向性】

○ 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 **充実** **短期**

（実施主体：**専門家等** **行政**）

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、迅速化を図ります。

○ 管理不全空き家等に対する指導等の強化・迅速化 **充実** **短期**（実施主体：**専門家等** **行政**）

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・迅速化を図ります。

個々の空き家の管理不全状態、近隣環境への影響、所有者の対応状況を勘案し、命令・行政代執行についても遅滞なく実施するなど、断固たる姿勢で臨んでいくこととします。

また、行政代執行や緊急安全措置に要した費用の回収については、費用対効果の観点も踏まえ、可能な限り回収を図ることとします。

【取組指標】

指導業務の強化・迅速化により、本市に通報のあった管理不全空き家の全ての解決を目指します。

取組指標

通報のあった管理不全空き家の解決率：

26.7%（解決済み254件／要対応案件953件）（平成27年度末）

⇒ 指導業務の強化・迅速化により100%（平成38年度末）を目指す。

5 跡地の活用

管理不全状態が一定程度以上進行し、活用が困難な空き家については、速やかに除却を行うことが有効な対策のひとつですが、除却だけを進めると、空き地が増加し、それが放置されることにより周辺の生活環境に悪影響を及ぼしてしまいます。

このため、管理不全状態の空き家の除却を進めるだけでなく、跡地が管理されないまま放置されないよう、跡地の活用も促していく必要があります。

【現 状】

○老朽木造建築物除却事業

- ・密集市街地・細街路の防災性向上を目的として、老朽化した木造建築物を除却し、菜園など適切に管理された空地として利用する場合や隣地と一体利用する場合に、その費用の一部を補助しています。（最大60万円）

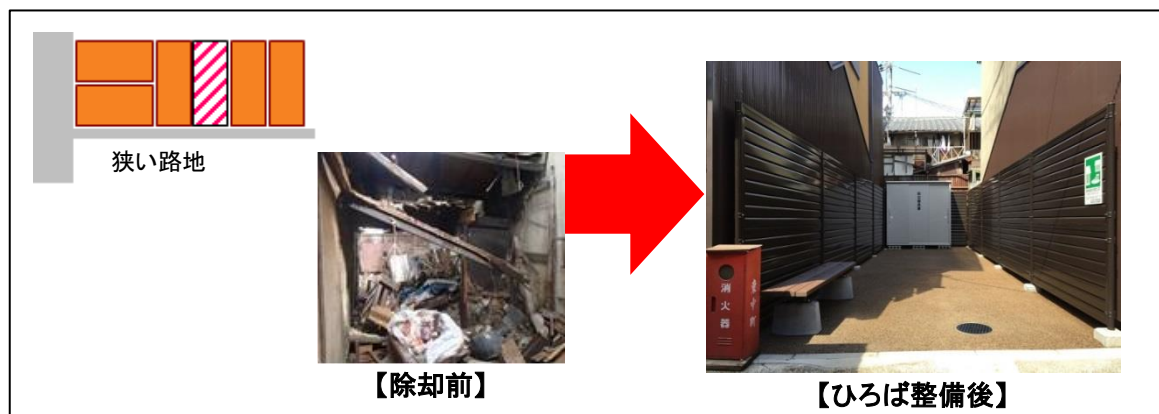
補助件数 平成26年度：4件、平成27年度：11件

○まちなかコモンズ整備事業

- ・密集市街地・細街路の防災性向上を目的として、空き地又は空き家等の除却跡地を地域のための防災ひろばとして整備する場合に、空き地の整備費用及び空き家等の除却費用の一部を補助しています。（整備費最大200万円、除却費最大100万円）

補助件数 平成26年度：1件、平成27年度：1件

【まちなかコモンズ整備事業の活用事例】



○細街路対策との連携(再掲)

【検 証】

- ・密集市街地における防災まちづくりの取組との連携により、助成事業については、着実に実績があがってきています。
- ・除却費助成については、現在、密集市街地対策として目的や立地を限定しているところ、空き家一般に拡大してほしいとのニーズがあるものの、その場合、モラルハザード（放置することへのインセンティブ）が発生するおそれがあります。
- ・引き続き、防災まちづくりの取組と連携し、老朽化した空き家の除却、防災ひろばの整備等を推進する必要があります。

【今後の方向性】

- 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 **充実** **短期**（実施主体：**所有者等** **地域等** **行政**）

密集市街地・細街路対策の一環として実施している防災まちづくりの取組と連携し、老朽化した空き家の除却や防災ひろばの整備等を実施することにより、管理不全空き家の解消や跡地の活用を推進します。

- 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（再掲）

6 共通する施策

空き家には、法定相続が繰り返された結果、所有者が数十人にも及ぶもの、相続登記が行われていないため所有者を調査することが困難であるもの、所有者が行方不明などにより確知できないものなど、権利関係が複雑化したものが存在します。

こうした権利関係が複雑化した空き家については、活用・除却に向けての複数の所有者による合意形成が非常に難しくなってしまう、空き家の放置、老朽化の進行につながってしまうため、「空き家の発生の予防」、「活用・流通の促進」、「適正な管理」、「跡地の活用」の全ての観点から、権利関係の複雑化への対策が必要です。

（1）所有者が多数に及ぶ場合の対策

【現 状】

○「空き家の権利関係調整ガイドライン」の作成

- ・京都府不動産コンサルティング協会との連携の下、権利関係が複雑化した空き家の活用等に向けた方策等の調査・検討を行い、検討結果を基に「空き家の権利関係調整ガイドライン」をまとめました。

【検 証】

- ・権利関係調整ガイドラインを活用して、地域の空き家相談員に相談対応していただくほか、権利関係が複雑化した案件の解決を促進するためには、弁護士、司法書士等の専門家との連携を深める必要があります。

- ・権利関係が複雑化した空き家について活用・除却などを実現するためには、意思決定を円滑化する仕組みが必要です。

【今後の方向性】

- 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
充実 **短期**（実施主体：**専門家等** **行政**）

空き家の権利関係が複雑化し、他の所有者がわからない、他の所有者と連絡がとれないといった場合に、空き家相談員の相談業務などにおいて権利関係調整ガイドラインを有効活用するとともに、弁護士、司法書士等の専門家と連携し、当該空き家の全ての所有者及びその連絡先の調査又は権利関係の整理を促進します。

- 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
充実 **中・長期**（実施主体：**行政**）

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

【現 状】

- 通報により把握した空き家等に係る登記記録・戸籍・税情報等を利用した所有者調査(再掲)
- 所有者を確知できない案件について、略式代執行を実施(再掲)

【検 証】

- ・所有者が確知できない空き家については、適正な管理や跡地の活用が極めて困難です。
- ・所有者の特定を迅速化する仕組みの検討や、所有者不明の空き家又はその跡地について、その処分・活用を円滑化する仕組みが必要です。
- ・所有者不明の空き家等の処分・活用を円滑化させる方策として、財産管理人制度の活用が有効であると考えられます。

【今後の方向性】

- 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
新規 **中・長期**（実施主体：**行政**）

所有者が確知できない（所有者が不明又は所在が不明）空き家について、略式代執行の実施のほか、財産管理人制度の活用などにより、除却・売却を円滑化する仕組みについても検討します。

- 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(再掲)

7 空き家数についての取組指標

「空き家の発生の予防」「活用・流通の促進」等の取組を実施し、1万戸超の空き家を活用・流通等させることにより市内に存する「市場に流通していない空き家（※1）」の増加を抑制（※2）します。

取組指標

市場に流通していない空き家の数：55,000戸に抑える。（平成35年（※3））

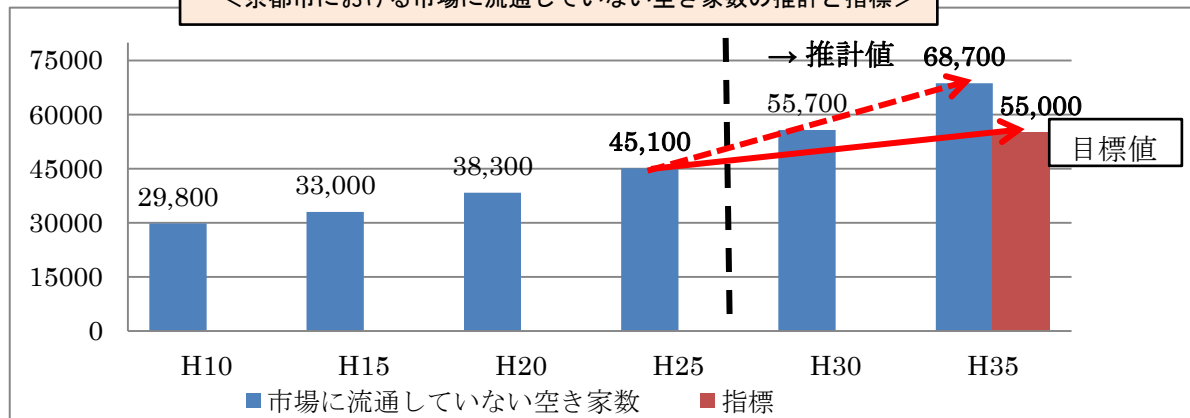
本市において、市場に流通していない空き家は、平成25年時点で45,100戸存在し、何も対策を実施しない場合、平成35年時点では68,700戸まで増加すると見込まれるところ、平成35年までに1万戸超の空き家を活用・流通等させることにより、55,000戸に抑えることを目指します。

※1 総務省の住宅・土地統計調査において「その他の住宅」に分類される空き家

※2 平成27年度策定の国の「住生活基本計画」において「その他の住宅の増加の抑制（500万戸 ⇒ 400万戸）」が目標に設定されており、これを踏まえ、本市の指標を設定しています。

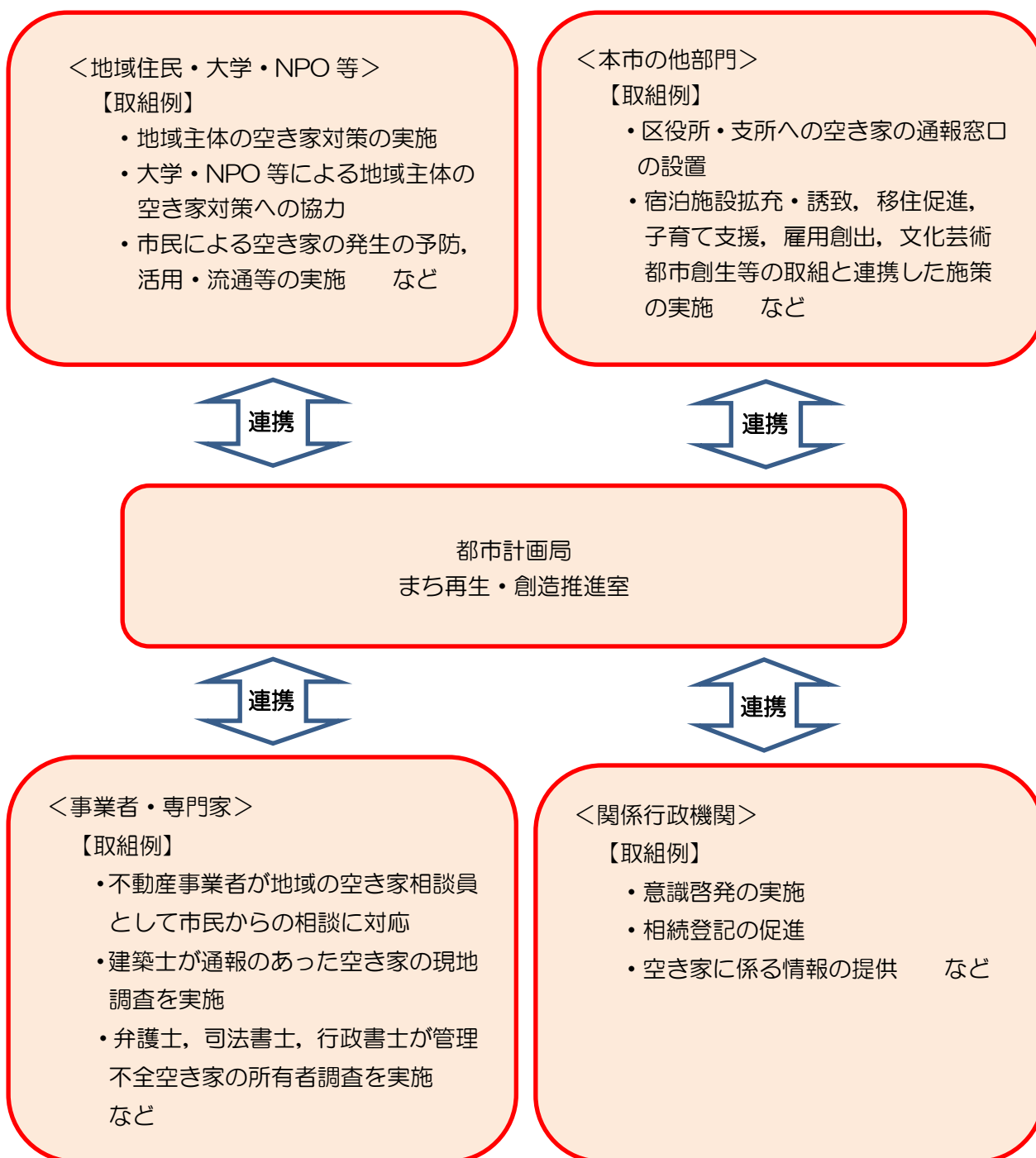
※3 平成36年度末に公表される平成35年住宅・土地統計調査結果で確認します。

＜京都市における市場に流通していない空き家数の推計と指標＞



第5章 空き家対策の実施体制に関する事項

- 空き家対策を所管する都市計画局まち再生・創造推進室を中心に、本市他部門との連携にとどまらず、地域住民・大学・NPO等、不動産・建築・法務等の事業者・専門家、関係行政機関などと連携して、空き家対策に取り組めます。



- 空き家等対策計画を策定するため、不動産、建築、法務など、様々な分野の事業者・専門家や地域の代表者に参画いただき空き家等対策協議会を設置しました。

計画に基づく施策の推進にあたっては協議会委員・各関係団体等と連携していきます。

京都市空き家等対策協議会委員（平成28年度時点）

氏 名	役職等
阿部 大輔	龍谷大学政策学部 准教授
池垣 真理子	京都府行政書士会 常任理事
井上 えり子	京都女子大学家政学部 准教授
岡嶋 緑	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部 レディース部会長
香水 義三	洛西ニュータウン創生推進連絡会住まいと景観チーム チーム長
門川 大作	京都市長
岸本 千佳	市民公募委員
久保 敏隆	京北自治振興会 会長
辻 伸子	一般社団法人京都府建築士事務所協会
辻本 尚子	公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 副会長
内藤 卓	京都司法書士会 副会長
長村 美弥	市民公募委員
南部 孝男	京都弁護士会
◎ 西垣 泰幸	龍谷大学経済学部 教授
古田 彰男	公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 常務理事
松本 修一	春日学区自治連合会 会長
山下 善彦	一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会 理事
山田 一博	京都土地家屋調査士会 会長
山領 正	一般社団法人京都府建築士会 副会長
渡邊 博子	公益社団法人全日本不動産協会京都府本部 教育研修委員

（◎：会長，五十音順，敬称略）

第6章 計画の進行管理等

1 計画の進行管理・公表

- 本計画に掲げる空き家対策の各施策の実現に向けて、計画の適切な進行管理を行います。
- 本計画に掲げる施策を適切に進行し、庁内関係部局間の更なる連携や情報提供はもちろんのこと、地域や事業者・専門家等との連携をより一層深め、総合的な空き家対策に取り組む体制を確保していきます。
- 年に1回程度「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、公表することとします。

2 国との連携に関する事項

- 国が定めた「住生活基本計画」、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」等を踏まえ、計画を進めていきます。
- 国等が行う補助・税制等の支援制度を活用しながら、空き家対策を進めていきます。
- 法制度、税制度が空き家対策により効果的なものとなるよう、国へ積極的に働きかけていきます。