

空き家対策の取組状況について

(令和 7 年度京都市空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

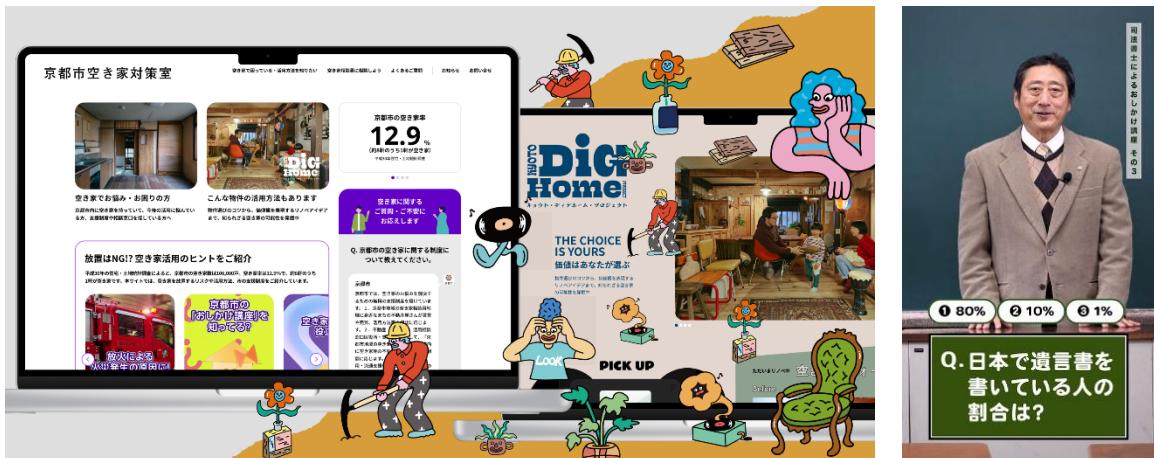
1 空き家の発生の予防

(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5年度に空き家対策のウェブサイト「京都市空き家対策室/Kyoto Dig Home Project」を開設し、空き家の利活用等に関する情報提供や各種支援制度、空き家をイメージアップさせるようなDIYやリノベーション事例、創造的な取組や暮らし方の情報を発信しています。(既存住宅流通の促進に関しては、2(7)参照)

その他、周知啓発チラシを市内全戸に回覧するほか、空き家化予防に関する動画を制作してインターネット広告やSNS広告を配信することで、プッシュ型の情報発信や意識啓発を行いました。



ウェブサイト「京都市空き家対策室/Kyoto Dig Home Project」 空き家化予防に関する動画

イ どうする空き家？カードゲーム

幅広い世代に空き家所有者になる可能性を「自分ごと」として捉え、気付きや学びにつなげていただくためのカードゲームを令和6年度に開発しました。令和7年5月からは、カードゲームの無料貸出しを開始し、学校の授業や地域にて実施しています。



ウ おしあげ講座の開催

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、専門家（司法書士や地域の空き家相談員）がお伺いし、空き家の発生原因から予防策、空き家の放置リスク、登記簿の見方、相続や遺言などについて御説明するおしあげ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	577人
H28	19回	471人
H29	17回	394人
H30	13回	443人
R1	24回	808人

年度	開催回数	延べ参加人数
R2	5回	112人
R3	3回	95人
R4	13回	361人
R5	17回	367人
R6	14回	249人



＜おしあげ講座の様子＞

(2) 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（2）ア（ア）参照）。

(3) 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、令和6年4月1日に施行されました。

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

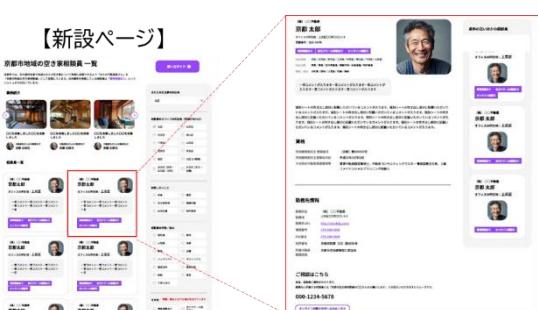
地域の空き家相談員、専門家派遣制度及び専門家と連携した所有者への働き掛け等の実施(計画 P23)

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6年度は、新規の相談員を募集して40名の応募があり、新規登録研修を実施のうえ登録しました。また、既存の相談員に対しては、京都市の空き家対策の取組のトレンド等を紹介する登録更新研修を実施しました。

その他、空き家対策のウェブサイト「京都市空き家対策室」において、空き家相談員を簡単に検索できる新たなページの開設するほか、空き家相談員制度等を紹介する動画を制作してインターネット広告やSNS広告を実施しました。



新設した空き家相談員検索ページ



空き家相談員制度等の紹介動画

【令和6年度相談実績（相談員からの四半期の回答による（令和7年3月31日時点）】

相談件数	766件
流通件数	330件
成約件数	224件
相談員登録者数 (令和7年3月31日時点)	247名

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、現在、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る（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会の開催実績】

開催年度	相談組数 (うち、オンライン相談)
H29	8組
H30	28組
R1	90組
R2※	57(6)組
R3	122(5)組
R4	70(4)組
R5	135(3)組
R6	150(6)組



＜地域の空き家相談員による相談会の様子＞

※ 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 空き家活用・流通支援専門家派遣制度

空き家現地に、空き家の活用・流通について、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
R5	111件
R6	107件



<専門家派遣制度の様子>

(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223学区（令和6年度末時点）で取り組んでいただいており、各地域団体において、おしきかけ講座の受講、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・空き家調査>



<空き家に関するワークショップ>

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。（令和4年度から新規学区の募集は休止）

取組学区数 累計63学区（令和6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 おしあけ講座を開催した学区

累計： 158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6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	23／23	全ての学区
南区	14／15	陶化を除く全学区
右京区	27／27	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	223／227	

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（平成26年度～令和3年度）

- ・ 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

【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續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	R1	R2	R3	R4	R5	R6	累計	開始年度
指定京町家改修補助金		—	—	—	—	7	24	87	85	76	42	44	365	H30 (10月~)
個別指定京町家維持修繕補助金		—	—	—	—	1	7	7	5	10	4	8	42	H30 (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	— (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	2	0	98	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	186	424	4,480	H8
	京町家等	105	188	201	153	184	126	143	152	140	170	272	2,308	H19
	基本計画作成※1	—	45	63	44	52	48	52	39	23	61	108	535	H27
「まちの匠・ぷらす」京 町家・木造住宅 耐震・防 火改修支援事業※2		562	823	677	703	853	741	608	545	17	0	399	7,143	H24
既存住宅省エネ リフォーム支援事業		604	438	645	586	602	350	678	331	— (廃止)	—	—	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 (廃止)	—	—	—	—	—	—	—	7	H28

※1 令和3年度から京町家のみを対象

※2 旧：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。令和4年度及び
令和5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。

(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の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)		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： 60件（令和6年度末時点）

(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： 6,900件（令和6年度末時点）

(エ) 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6年度末時点)
「すこやか賃貸住宅」登録戸数	5,675件
「すこやか賃貸住宅協力店」登録店舗	137件

(オ) 京都安心すまいバンク

宅地建物取引士、建築士、司法書士、行政書士など専門家と連携して、「空き家を売りたい・貸したい所有者」や「京都ですまいを探している方」を全面的に支援し、マッチングにつなげる仕組みとして、令和7年4月に「京都安心すまいバンク」を創設しました。幅広くマッチングできる機会を提供するため、空き家の物件情報は、本市のホームページで発信するほか「全国版空き家バンク」にも掲載しています。また、空き家の利用希望情報についても本市のホームページに掲載しています。

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)

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) 密集市街地のこみち改善事業（旧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： 7件（令和6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6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	10路線 (祇園町南側、膏薬辻子)
合計		14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
R5	497件
R6	601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	235件
R1	315件
R2	285件
R3	278件
R4	227件
R5	122件
R6	337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け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	R5	R6
地域の取組支援	12件	10件	11件	11件	10件	11件	8件	11件	12件
定着支援	6件	9件	9件	10件	9件	9件	7件	9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
H28	2軒
H29	2軒
H30	2軒
R1	4軒
R2	4軒
R3	4軒
R4	4軒
R5	4軒
R6	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 m²（一部地域 1,000 m²））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。

【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	一	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(※)	一	一	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（再掲）

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。

(ウ) 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て提供しています。

【実績】

年度	累計
H26～R6	112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。

(ウ) 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7年度課税で1件解除）。

(エ) 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11年度の課税開始に向けてシステム構築などの取組を進めるとともに、課税開始前から空き家等の利活用を促進できるよう、固定資産税納税通知書へのチラシ同封などによる周知・広報を行っています。

(オ) 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）。

【活用・流通促進の取組】

(カ) 空き家等の活用・流通補助金

昭和以前に建築された市場に流通しづらい空き家が放置され、老朽化が進むことを予防し、空き家の活用・流通支援を促進させるため、空き家の建物を活用するために売却を促す「建物活用補助」と、そのままでは活用が難しい狭小敷地に建つ空き家を解体し、その敷地の活用を促す「敷地活用補助」の2つの空き家所有者向けの補助金制度を実施しています。

※令和6年度・7年度限定

項目	R6
建物活用補助（仲介手数料）申請件数	67件
敷地活用補助（解体費用）申請件数	16件

(イ) 京都安心すまい応援金

未就学の子どもがいる世帯が既存住宅を購入した場合に最大 200 万円を交付する制度を実施しています。

※令和6年度・7年度限定

項目	R6
エントリー件数	309件
うち交付済件数	114件

(ウ) 京都安心すまいバンク（再掲）

宅地建物取引士、建築士、司法書士、行政書士など専門家と連携して、「空き家を売りたい・貸したい所有者」や「京都ですまいを探している方」を全面的に支援し、マッチングにつなげる仕組みとして、令和7年4月に「京都安心すまいバンク」を創設しました。幅広くマッチングできる機会を提供するため、空き家の物件情報は、本市のホームページで発信するほか「全国版空き家バンク」にも掲載しています。また、空き家の利用希望情報についても本市のホームページに掲載しています。

(エ) 社会的な機運醸成

空き家の利活用の機運醸成を図るため、中古住宅での魅力的な暮らし方やDIY・リノベーションの実例を通じ、暮らしている方の考え方や改修する際のお得な方法、住まい先の候補として地域の魅力の紹介、市のサポート情報などのウェブ記事を、令和6年度からウェブサイト「Kyoto Dig Home Project」で毎月配信しています。

「Kyoto Dig Home Project」について

「掘り出し物」を探し出すことを意味する「Dig」という言葉に注目した、中古住宅の活用を進める取組。ウェブサイトでは、「価値はあるが選ぶ」をテーマに、自分にとって価値がある中古住宅を掘り出す視点やアイデア、物件の活用方法を紹介中。



また、中古住宅に住まうメリットや京都市の支援制度等を紹介するリーフレット「『中古住宅（ユーズドハウス）』活用の手引」を作成し、市内の保育施設を通じて、未就学児のいる子育て世帯に（約46,000部）、令和6年9月からは育成推進課と連携して、出産お祝いレターに同封することで子育て世帯（R6は約5,000世帯）に配布しています。そのほかにも、令和6年度には、住み替えを検討している若者・子育て世帯等をターゲットとして、中古住宅に住む魅力等の情報を直接届けるイベント「KYOTO DIG HOME MARKET—暮らしの価値を再発見するマーケット」を開催しました。

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、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
R1	207件
R2	261件
R3	361件
R4	292件
R5	300件
R6	300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
R5	1, 769件
R6	2, 200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
R1	192件
R2	250件
R3	207件
R4	80件

※ 令和5年度以降は職員により実施

＜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
R5	218件
R6	96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。

また、令和5年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」において、市町村が空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）を指定できる制度が創設されました。京都市では、これまでから不動産や建築、法務の専門家に御協力いただき、空き家の利活用の取組を進めています。この連携を更に強化し、空家等対策の取組をより一層推進していくため、以下の5団体を支援法人として指定しました。

- ・公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
- ・一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会
- ・特定非営利活動法人京町家再生研究会
- ・公益社団法人全日本不動産協会
- ・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

支援法人と連携して、特定空家等の予備軍である管理不全空家等など比較的不全度合いが軽微な空き家の所有者に対し、空き家放置のリスクを伝え、専門家への活用相談を促す取組（助言）を実施しています。

【指導状況】（累計）

項目	H28末	H29末	H30末	R1末	R2末	R3末	R4末	R5末	R6末
管理不全状態の解消など 対応を要する件数（A）	1, 315	1, 722	2, 118	2, 233	3, 109	3, 838	4, 163	4, 472	4, 887
○本市による指導等を受け 除却されたなど、 解決済み件数（B）	458	750	1, 018	1, 192	1, 793	2, 010	2, 394	2, 778	3, 355
○解決率（B/A）	34. 8%	43. 6%	48. 1%	53. 4%	57. 7%	52. 4%	57. 5%	62. 1%	68. 7%
○空家等活用支援法人と連 携した活用啓発（送付件数）	—	—	—	—	—	—	—	—	221
○空家特措法又は空家条例 に基づく勧告数（累計）	51	65	65	69	74	184	333	401	508
○空家特措法又は空家条例 に基づく命令数（累計）	1	3	3	3	3	14	43	52	54
○行政代執行数（累計）	2	2	2	3	4	4	5	6	7
（うち、空家特措法に に基づく代執行）	(0)	(0)	(0)	(1)	(2)	(2)	(2)	(3)	(4)
（うち、行政代執行法に に基づく代執行）	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(1)	(1)
（うち、建築基準法に に基づく略式代執行）	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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
R5	11件
R6	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（累計）】 3件（令和6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) 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。財産管理人の選任の申立てを行うことで、選任された財産管理人により所有者不明の空き家の解消が進んでいます。

【財産管理人の選任申立件数】

項目	R2	R3	R4	R5	R6	累計
申立件数	3件	3件	5件	5件	7件	23件

(イ) 行政代執行による解体

倒壊の恐れが高く著しい管理不全状態にあった空き家（所有者が確知できていないものも含む）について、代執行を実施しました。（令和6年度末時点 累計7件）

6 取組指標

【各取組指標に対する令和6年度末時点の状況】

項目	令和6年度末	指標	指標年度
地域の空き家相談員への相談件数（年間）	766件	1, 500件	毎年
専門家派遣の派遣件数（年間）	107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）	223学区	全区区 (227学区)	令和5年度末
通報のあった管理不全空き家の解決率（累計）	68. 7%	100%	令和8年度末
市場に流通していない空き家の数	44, 300戸 ※令和5年住宅・土地統計調査結果	推計：68, 700戸 ⇒55, 000戸に抑制	令和5年住宅・土地統計調査