

# 京都市における管理不全空き家への 適正指導の強化、迅速化について

都市計画局 住宅室 住宅政策課

# 京都市の空き家対策

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 「京都市空き家等の活用，適正管理等に関する条例」施行

＜特徴＞緊急安全措置(即時執行)，所有者調査に関する規定  
管理不全判定基準の検討

※ 平成27年5月 空家特措法が全面施行，同年12月 条例改正

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

「空き家の発生」「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

平成30年 8月 「京都市空き家等対策協議会」開催

放置されている空き家の活用を更に促進する抜本的な対策を構築するため，協議会に部会を設置。

令和元年 11月～8月 協議会部会開催（令和元年6月まで計4回開催）  
「京都市空き家等対策協議会」開催  
「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策」  
を取りまとめ

- (1) 固定資産税の住宅用地特例の厳格化 ⇒ 令和2年度から実施
- (2) 新税の創設及び課徴金の徴収 ⇒ (1)の状況等の踏まえ改めて議論

令和 3年度～ **管理不全空き家への適正指導の強化、迅速化**

「セカンドハウス所有者等への適正な負担の在り方」を検討し，令和4年2月市会に「非居住住宅利活用促進税条例」を可決。  
総務大臣同意の手続き中。令和8年以降に徴収開始予定。

# 京都市の空き家対策の取組（総合的な空き家対策）

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空き家条例を、空家特措法に先駆け平成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、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。

## ① 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（休止中）、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

- 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

## 管理不全空き家対策 ※令和2年度末時点

- 市民からの通報等を受けた空き家の件数：3,727件(令和2年度末)
  - ・管理不全の解消などの対応を要する件数：3,109件
  - ・本市による指導等を受け解決した件数：1,793件(解決率57.7%)  
(解決率は、平成27年度末と比較して31.0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
  - ・H30年度は、台風や地震により7月～10月の通報件数は、H29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

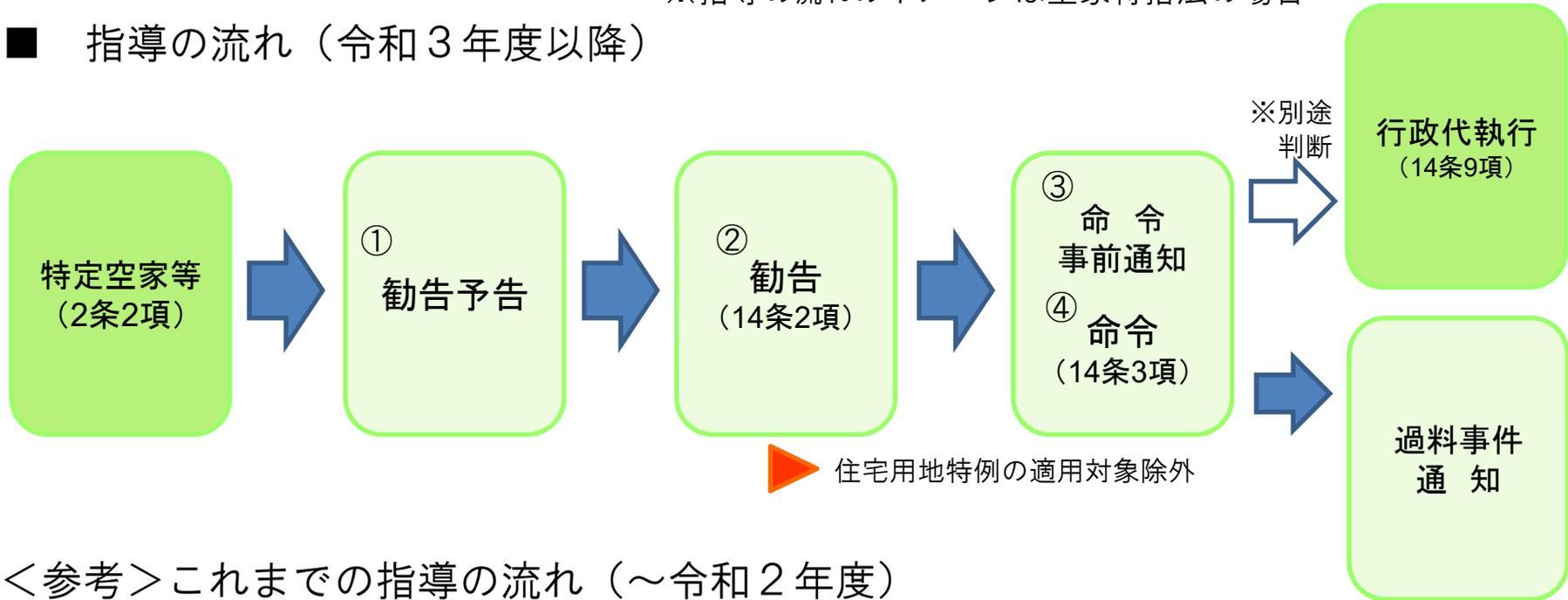
(参考)所有者調査に難航するケースが多い。  
理由:登記簿が更新されていない。  
相続人等が京都市外の場合住民票等の請求に時間がかかる。

- 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2年度末 緊急安全措置22件, 軽微措置305件)
  - ・代執行  
管理不全空き家に対する代執行は、これまでに4件実施。  
(平成27年4月, 平成29年1月, 令和2年2月, 令和3年2月)

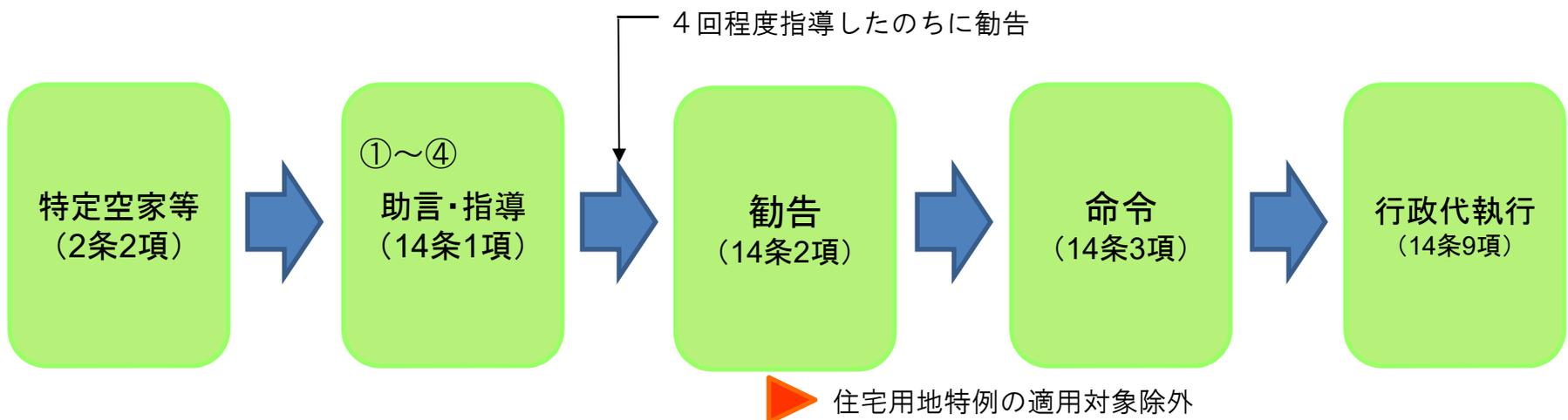
# 管理不全空き家への適正指導の強化、迅速化 指導の流れ

※指導の流れのイメージは空家特措法の場合

## ■ 指導の流れ（令和3年度以降）



## <参考>これまでの指導の流れ（～令和2年度）



# 管理不全空き家への適正指導の強化、迅速化 件数推移

## ■ 勧告、命令等の件数の推移

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
勧告 ( )法	5 (0)	10 (5)	36 (25)	14 (9)	—	4 (3)	5 (4)	108 (83)	182 (129)
命令 ( )法	—	—	1	2 (2)	—	—	—	11 (6)	14 (8)
過料 事件通知	—	—	—	1	1	—	—	2	4
過料 処分	—	—	—	—	—	—	—	— ※1件告知 済み	—

### <参考>

○京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例(法の規定が適用されない特定空き家等に対する措置)  
(過料)

第33条 次の各号のいずれかに該当する者は、50,000円以下の過料に処する。

(1) 第16条において準用する法第14条第3項又はこの条例第17条第1項の規定による命令に違反した者

# 管理不全空き家への適正指導の強化、迅速化 取組の成果

## ■ 取組の成果 ※令和3年度末時点

通報を受けた管理不全空き家(約1,300件)のうち  
所有者が判明し、危険性が高いもの **185件** を選定

⇒令和3年度、令和4年度の2年間で、改善されない全件に、命令を発出する計画

＜令和3年度末時点＞ ※2年間のうちの1年目終了時点での成果

・解決 102件 ← 勧告108件、命令11件(命令事前通知16件)を発出

※うち行政代執行は1件(令和4年度に実施)

・命令違反 8件 → (空家特措法) 4件  
地方裁判所に過料(50万円以下)事件として通知

→ (空き家条例) 4件  
過料(5万円)を徴収

※対象件数、勧告件数等には、京都市の空き家条例の対象となる長屋の一部空き住戸を含む。