事例No.	3692
公表年度	R7
団体の属性	指定都市
団体名	京都府京都市

事例区分	地域活性化

タグ	・少子化・人口減少 ・移住定住 ・人材確保・育成

事例種類	住まい・空き家対策

事例内容・タイトル

総合的な空き家対策の推進

出典

地方自治研究機構　先進事例調査研究（令和7年度）

総合的な空き家対策の推進

取組のあらまし

取組団体　京都府京都市

取組内容　平成 26 年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に先立ち、平成 25 年に全国に先駆けて、空き家の発生の予防、活用・流通の促進、適正管理、跡地の活用といった総合的な空き家対策を規定した「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」を制定。地域（市民）、事業者、行政等が一体となって空き家対策を推進。

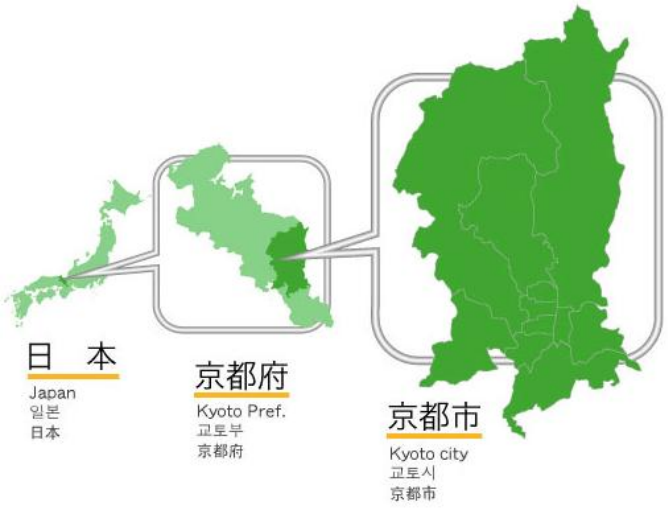
推進体制　21 名（令和７年度）

予算等　102,141 千円（令和７年度）

1　京都府京都市の概要

人口	1,369,518 人	令和 8 年 1 月 1 日現在（住民基本台帳人口）
職員数	18,287 人	令和 7 年 4 月 1 日現在（京都市人事行政白書）
総面積	827.83 ㎢	令和 7 年 10 月 1 日現在（国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」）

図表 1　京都府京都市の位置図



出所：京都市ホームページ

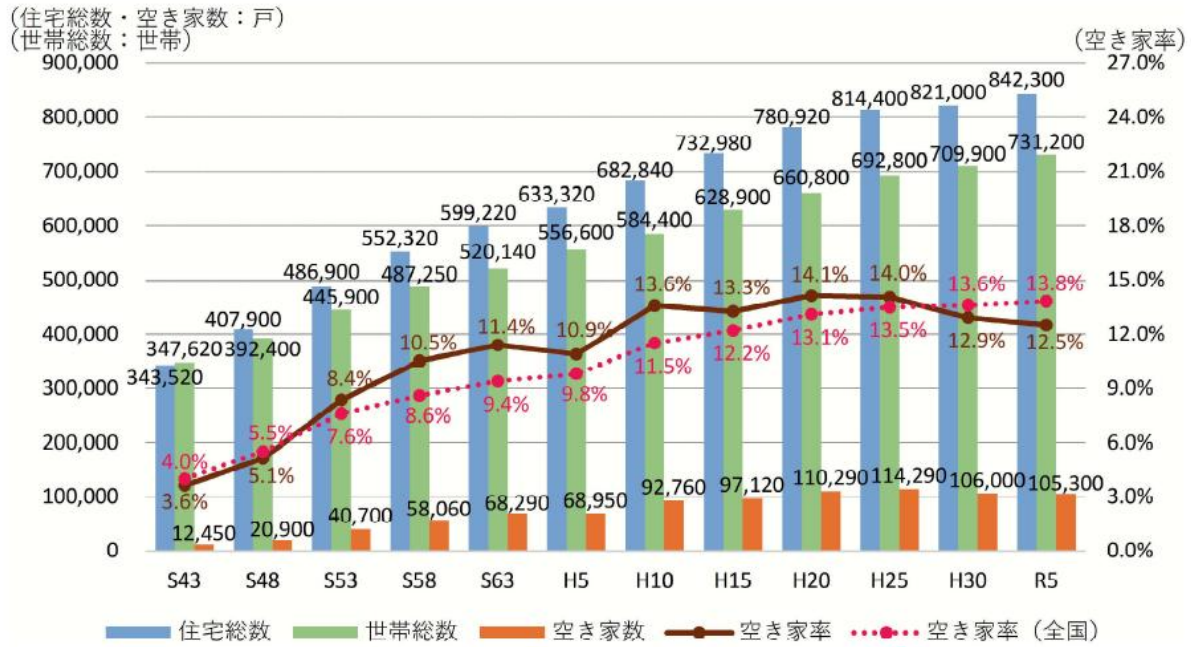
2　取組の背景・目的

(1) 京都市における空き家対策の経過

空き家が適切に管理されずに放置されると、防災、防犯、衛生など、地域の生活環境に様々な問題が生じるだけでなく、空き家の増加は、町並みや地域コミュニティの維持等にも悪影響を及ぼし、地域のまちづくりを進めるうえで大きな課題となる。

京都市では、こうした課題に早くから着目し、空き家対策に取り組んでいたが、空き家数は増加し続け、空き家率も全国平均を上回って推移していた（住宅・土地統計調査（総務省））。危機感を抱いた京都市は、空き家対策を加速させるため、平成 25 年に、当時としては全国でも珍しく、空き家の適正な管理に加え、発生の予防、活用・流通の促進、跡地の活用までを一体的に行う総合的な空き家対策を規定した「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」を制定するとともに、平成 26 年に空き家対策の部署を立ち上げ、地域（市民）、事業者、行政等が一体となって総合的な空き家対策を推進してきた。

図表 ２　京都市における住宅総数、世帯総数、空き家数、空き家率の推移



出所：京都市提供資料

(2) 空き家の種類と特徴

住宅・土地統計調査において、空き家は、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の４つに分類される。京都市は、空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合が他の政令市に比べて高い特徴がある。そのため、市場に流通せず眠っているこれらの空き家を掘り起こし、活用・流通につなげていくことが空き家対策の大きなポイントとなっており、京都市では空き家の利活用にも重点を置き、様々な取組を展開している。

３　取組内容

京都市では、安心・安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化、まちづくり活動の促進、良好な景観の保全のために、京都ならではの地域力を活かし、行政、市民（地域）、事業者・専門家が相互に連携を図りながら、空き家対策に関する多様な施策が展開されている。

不動産や建築、相続等の法務等の各種の専門家の協力の下で、空き家で困っている所有者への寄り添った支援と、放置し周囲に悪影響を及ぼしている空き家の所有者への指導の両輪で空き家対策を進めており、（１）空き家の発生予防、（２）空き家の活用・流通の促進、（３）空き家の適正な管理の切り口から具体的な取組内容を説明する。

(1) 空き家の発生の予防

京都市では、居住中の段階から将来空き家としないための取組として、市民意識の醸成・啓発に取り組んでいる。

空き家所有者に向けて、固定資産税の納税通知書への啓発チラシの同封や、啓発チラシの全戸回覧、SNS やデジタルサイネージにより、空き家を放置するリスクや活用するメリットなどの情報を届けている。さらに、地域の集まり等に出向いて、司法書士などの専門家による空き家化予防や空き家の放置リスクなどをテーマとした出前講座「おしかけ講座」を開催している。

また、現在の空き家所有者のみならず、将来空き家所有者になる可能性がある「次の世代」に空き家を「自分事」として捉えてもらえるよう、独自に制作したカードゲームを活用した啓発活動も行われており、市民参加型の取組として注目されている。

(2) 空き家の活用・流通の促進

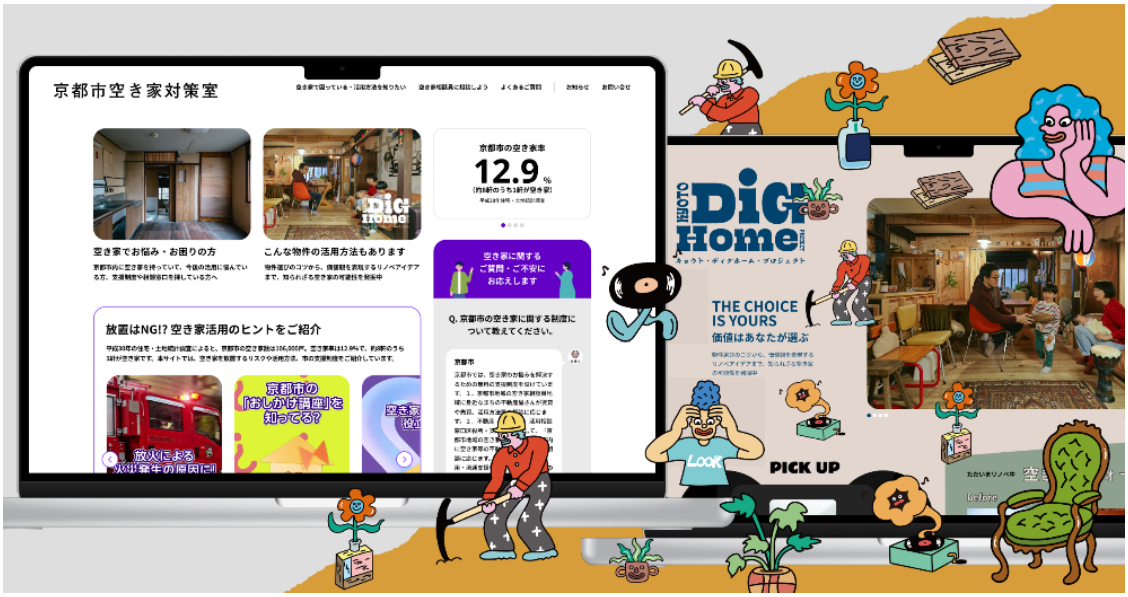
空き家が放置される一因として、所有者がその活用方法や相談先、支援制度を知らないことが挙げられる。京都市は、不動産や建築、相続等の専門家と連携して空き家対策に取り組んでおり、空き家相談窓口の設置のほか、市の研修を受けた、地域に身近なまちの不動産屋さんを「地域の空き家相談員」として登録し、空き家所有者等が無料で気軽に相談できる体制や、空き家現地で地域の空き家相談員や建築士から活用等のアドバイスを無料で受けられる「空き家活用・流通支援専門家派遣」制度、さらには相続や登記についてお困りの方への司法書士による無料相談などにより、所有者に寄り添ったサポートを実施している。これらの専門家によるサポートに加えて、貸したい・売りたい空き家の「物件情報」や借りたい・買いたい物件の希望条件である「利用希望情報」を登録する、京都市版空き家バンク「京都安心すまいバンク」により、マッチング支援を実施している。

さらに、子育て世帯に対する既存住宅取得応援金や、空き家所有者に対する、空き家売却時の仲介手数料補助や空き家解体費用補助など、様々な支援策を提供している。

ほかにも、空き家が利活用される社会的な機運醸成にも取り組んでおり、令和５年 12 月に開設した空き家対策の専用ウェブサイト「京都市空き家対策室／Kyoto Dig Home Project」では、主に若者・子育て世代をターゲットに、空き家のマイナスイメージを払拭させるような、中古住宅の魅力的な暮らし方や DIY・リノベーション事例の紹介や、地域の魅力、市のサポート情報等を発信している。

また、空き家の活用・流通を更に加速させる仕掛けとして、令和 12 年度から空き家等の居住者のない住宅の所有者を対象とした「非居住住宅利活用促進税」の課税が予定されている。

図表 ３　空き家対策の専用ウェブサイト「京都市空き家対策室／ Kyoto Dig Home Project」



出所：京都市提供資料

(3) 空き家の適正な管理

適切に管理されていない空き家は、地域社会に対して悪影響を及ぼすことがある。京都市では、空家等対策の推進に関する特別措置法で対象とされていない長屋等の一部空き住戸についても、京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例により所有者への指導を実施している。

京都市では、市民から通報が寄せられた管理不全の空き家のうち、損傷が軽微なものについては、空き家所有者に通知し、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき指定した空家等管理活用支援法人と連携して空き家所有者からの相談対応を行っている。

また、危険度の高い空き家に対しては、公権力の行使をためらわず、法や条例に基づき、早い段階から積極的に指導、勧告及び命令を発出するなど、厳正な指導を計画的に進めている（結果として、令和３、４年度の２年連続で法に基づく勧告及び命令件数がともに全国最多であった）。なお、所有者が不存在の空き家など、指導による解決が困難なものについては、財産管理人制度の活用や、緊急性の高いものは行政代執行により解決を図っている。

４　成果・課題

(1) 取組の成果

平成 25 年の空家条例制定以降、全国に先駆けて総合的な空き家対策に取り組んできた。空き家の活用・流通においては、地域の空き家相談員への相談を通じて、毎年 200 件以上が売却・賃貸されている。また、通報のあった管理不全の空き家については、７割以上が指導等により解決に至っている。これらの結果、全国的に空き家数・空き家率が増加し続ける中で、京都市では平成 25 年をピークに空き家数は減少に転じ、全国平均を上回っていた空き家率も下回るなど、一定の成果を上げている。

(2) 課題と今後の展望

全国的に人口減少や少子高齢化が進む中、今後、空き家が増加していくおそれがある。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で複合的である。

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く必要がある。そのためには、空き家対策だけでなく、移住・定住促進、都市ブランディング、子育て支援、課税などの様々な施策とのポリシー・ミックスが重要であり、行政はもとより、地域（市民）、事業者等の各主体が一体となって総合的に取り組んでいくことが求められる。

関連・参考資料

一般財団法人地方自治研究機構『空家等対策をめぐる自治体の対応と 今後の課題に関する調査研究』p.119-p.132
http://www.rilg.or.jp/htdocs/uploads/protect/R5_chousa/R06_10-press.pdf
京都市空き家対策室ホームページ「京都市空き家対策室／ Kyoto Dig Home Project」
https://akiya.city.kyoto.lg.jp/dighome/