

京都市における固定資産税の 住宅用地特例の解除の取組について

京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室

京都市の空き家対策について

- 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
※ 平成27年5月 空家特措法が前面施行
- 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 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。「住宅用途以外の空き家活用の方策や税の制度・運用の在り方等」を検討
- 令和元年 11月～ 部会開催（令和元年6月まで計4回開催）
- 令和元年 8月 協議会開催
同 「空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策～持続可能な都市の構築に向けて～（以下「抜本的な空き家対策」という。）」を取りまとめた。

<空き家率> 住宅・土地統計調査

	平成25年	平成30年	増減
京都市	114,300(14.0%)	106,000(12.9%)	△8,300(△1.1%)
全 国	8,195,600(13.5%)	8,488,600(13.6%)	293,000(0.1%)

空き家の更なる活用促進に向けた抜本的な空き家対策

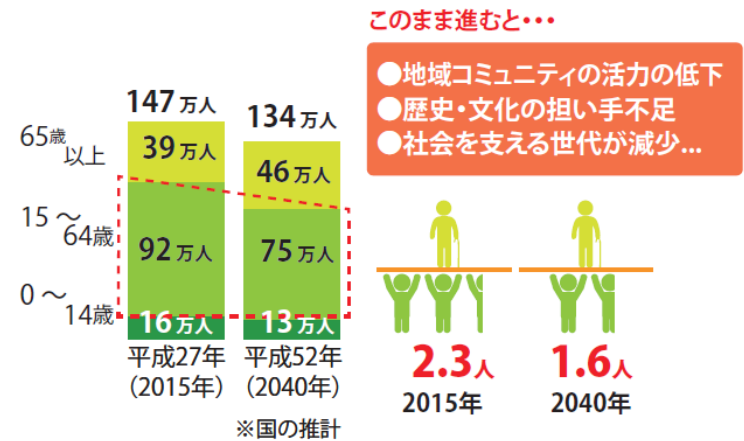
今後の少子高齢化の進展，人口や世帯数の減少も見込まれるなど，空き家問題の更なる深刻化が予測されることから，空き家の更なる活用促進のための抜本的な空き家対策を検討するため，「京都市空き家等対策協議会」及び同部会で議論を進めてきた。

★京都市の人口推移

平成27（2015）年 147万人
令和22（2040）年 137万人

★地域コミュニティの活力の低下

人口減少・少子高齢化が進展 人口推移



京都市持続可能な都市構築プラン(平成31年3月策定)

抜本的な空き家対策の概要

1 空き家の更なる活用方策

- (1) 空き家問題に関わる各種団体との連携による活用困難事案等の問題解決
- (2) 「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

2 放置空き家を発生させない，継続させない方策

(1) 固定資産税の住宅用地特例の解除

- (2) 新税の創設及び課徴金の徴収 ⇒空き家の活用・流通の促進及び適正指導の徹底強化と2(1)の状況等を踏まえ，改めて検討する。

放置空き家を発生させない、継続させない方策

昭和48年度に導入。住宅を持った際に生じる税負担をできるだけ緩和するため、住宅政策上の見地から設けられた特例。

固定資産税の住宅用地特例の解除

固定資産税の住宅用地特例は、居住に対する税負担の軽減措置として、政策的に配慮された措置である趣旨から、居住の用に供される見込みのない家屋の敷地については、特例が適用されるのは不適切であり、その厳格な運用がなされるべきである。居住に必要な管理を怠っているなど一定の条件の空き家の敷地について、特例を解除することは、適正課税の観点からも合理性がある。

特例を解除する空き家の要件

空家特措法で定義する「空家」(例えば概ね年間を通して使用実績のないこと(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(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示))を基本とし、行政の執行能力なども考慮し、管理不全があるなど社会的に影響が大きいと考えられる空き家や長期間にわたる空き家等から順次取り組む。

総務省通知（平成9年4月1日付け自治固第13号）

自治固第13号
平成9年4月1日

各道府県総務部長 } 殿
東京都総務・主税局長 }

自治省税務局固定資産税課長

地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について

地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の具体的な認定に際して、下記のとおり取り扱うことが適当と考えますので、管下市町村への指導方よろしくお願ひします。

なお、昭和48年4月26日付け自治省税務局固定資産税課長内かん及び昭和49年3月18日付け自治省税務局固定資産税課長内かんは廃止します。

(赤字は、平成27年5月26日付け通知による一部改正に伴う加筆箇所を示す。)

なお、家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであること。したがって、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態であるものでなければならず、現況がこうした状態にないものは家屋には該当しないことに留意する必要がある。

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 住宅に該当するかどうかは、一個の家屋ごとに判断するものとし、この場合原則として一棟の家屋をもって一個の家屋とする。なお、複数棟から構成される家屋で不動産登記法上一个の家屋として取り扱われるものについては、構造、利用実態、外観等からみて別個の家屋と判断できる場合には、例外として別個の家屋として取り扱って差し支えない。
- (2) 附属的な家屋（物置、納屋、土蔵等）については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、一個の家屋に含めるものとする。
- (3) 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。
- (4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする。
- (5) 併用住宅の共用部分については、専用部分の床面積の割合によってあん分し、それぞれの専用部分に含める。

ただし、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取り壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で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は、住宅には該当しないものであるので、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

住宅用地特例の適用の厳格化

- 1 京都市が独自に住宅用地特例の解除対象とする空き家
住宅用地特例の適用の厳格化を図るため、次の2つの条件を満たすものを対象とする。
 - ・ 空家特措法及び条例に基づき、建築物の主要構造部（屋根、外壁、基礎等）に管理不全状態（空家特措法の「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がある状態」と同義）があるもの。
 - ・ 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もの。
 - 2 「住宅用地特例解除」の流れ（イメージ）
 - 5～8月 （水道閉栓情報を基に）空き家調査＜空き家対策部門＞
 - 9月 空き家所有者に対し、管理不全状態の速やかな解消と、賦課期日（翌年1月1日時点）までに管理不全状態が改善されない場合、特例を解除する可能性があることを通知＜空き家対策部門＞
 - 12月上旬 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物件に対し、特例を解除することを通知＜税務部門＞
 - 翌年1月1日 固定資産税に係る賦課期日
 - 4月1日 納税通知書発送＜税務部門＞
- 令和2年度以降、水道閉栓期間が古いものから、順次、空き家調査を行うこととしており、令和年度は、まず、条例の「著しい管理不全状態」にある空き家（約100件）で試行実施した。