

放置空き家に対する住宅用地特例適用の厳格化（京都市）

○京都市では、放置空き家の所有者に適正な負担を求めるため「固定資産税の住宅用地特例の解除※」に関する条件を新たに設け、令和3年度から住宅用地特例の適用の厳格化を実施している。

※住宅用地の固定資産税評価額について、200㎡以下の部分を1／6、200㎡超の部分（家屋の床面積の10倍まで）を1／3とする特例

新たな特例解除の条件（次の2つを満たすもの） ※1※2

①建築物の主要構造部（屋根、外壁、基礎等）に管理不全状態があるもの※3

→下表※4に該当することが外観調査により確認できるもの。

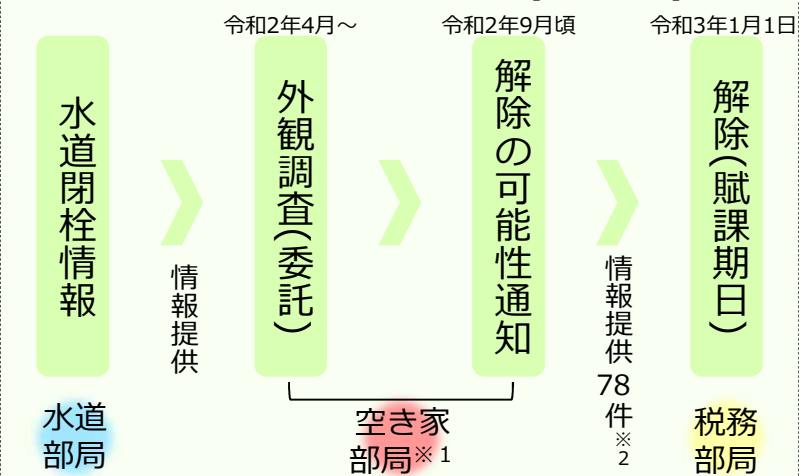
区分	状態
建築物全体	・ 1 以上の階が60分の 1 以上傾斜している。
屋根	・ 一部が崩落している。 ・ 概ね10分の 1 以上の範囲にわたって屋根ふき材が脱落し、剥離し、又はずれている。
外壁及び開口部	・ 外壁の一部が崩落している。 ・ 外壁の概ね10 分の 1以上の範囲にわたって仕上材料に脱落、剥離、破損、変形等が生じている。
構造耐力上主要な部分	・ 基礎又は土台の複数の箇所に腐食、腐朽、破損、ずれ等が生じている。 ・ 柱、はり等の構造耐力上主要な部分の複数の箇所に腐食、腐朽、破損、変形等が生じている。

②今後、人の居住の用に供される見込みがないもの

→水道閉栓から一定期間が経過しているもの。

※1 出典：「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・創造推進室資料）
 ※2 「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」（H9.4.1自治体第13号。H27.5.26総務省第42号により一部改正）—(4)ただし書のうち「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」に該当するものを示したもの。
 ※3 「京都市空き家等の活用、適正管理に関する条例」（H25.12.24条例第80号）第2条第2号アに規定する状態（そのまま放置すれば倒壊等著しく保全上危険となる恐れがある状態）をいい、その判定は「京都市空き家等の活用、管理適正に関する条例に係る管理不全状態の判定等に関する基準」（H27.12.22）により行う。
 ※4 「京都市空き家等の活用、管理適正に関する条例に係る管理不全状態の判定等に関する基準」（H27.12.22）別表の一部を抜粋しており、全ての基準を表示しているわけではない。

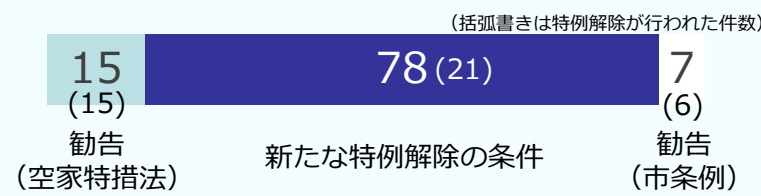
新条件による解除の流れ(R2年度)



※1 令和3年度は税務局で実施。
 ※2 特例解除に向け、空き家部局から税務部局に情報提供した件数のうち、新基準（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）に該当するもの（「地方公共団体における空き家等対策に関する取組状況の調査」（R3.12.9付国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室・総務省地域力創造グループ地域自立応援課地域振興室事務連絡）による）

解除に向けた情報提供件数(R2年度)※

新条件78件を含む100件が税務部局に提供され、うち42件で特例解除が行われた。



※ 件数は前述の調査（R3.12.9付事務連絡）による。
 (注) 特例解除件数（括弧書き）は空き家部局から情報提供を受けた空き家に対するものであり、別途税務部局による特例解除件数を含まない。