

負担を求める手法及び考え方の方向性

参考資料

負担を求める理由【理由1】に関して

本市の位置付け

【理由1】住宅価格が相対的に高く、居住目的で取得を希望する者に取得可能な住宅が十分に供給されないことによる居住者の減少に歯止めをかけ、土地及び建物の有効活用を促進するため

20歳代・30歳代が市外へ流出 人口流出



<京都市持続可能な都市構築プラン（平成31年3月）>（抜粋）

2 京都市の基礎的課題

（1）定住人口

ウ 就職期の20歳代が東京都・大阪府に、結婚・子育て期の30歳代が近郊都市に転出超過となっており、都市に活力を生み出し、社会を支える中核となる「若年・子育て層」が市外へ転出しています。

新型コロナウイルス感染症に係る地価への影響

<令和2年京都府地価調査（令和2年7月1日時点）（抜粋）>

○ 住宅地

新型コロナウイルス感染症の影響による所得や雇用への不安感が影響し、地価が下落に転じた地点が多く見られた。一方で、優良住宅や駅近の利便性の高い地域では、地価は横ばいから微増傾向で推移した。

○ 商業地

新型コロナウイルス感染症等の影響により、観光地の地価は下落し、特にインバウンドの影響を大きく受ける観光地では、本年1月から6月までの間の下落幅が大きかった。オフィス街等その他の商業地ではその影響は限定的であるが、全体としては、地価上昇にマイナスの影響があり、ここ数年の大幅な上昇には落ち着きが見られる。

地域別変動率（単位：％）

	住宅地			商業地		
	平成30年	令和元年	令和2年	平成30年	令和元年	令和2年
府平均	0.0	0.1	△0.8	7.5	7.1	0.4
うち大阪圏	0.7	0.7	△0.5	9.5	9.1	0.8
京都市	2.0	2.0	0.1	12.5	11.5	1.4
近 郊	0.3	0.2	△0.4	3.1	3.9	0.0
山 城	△1.5	△1.4	△2.1	0.2	0.7	△1.8
南 丹	△1.2	△1.0	△1.5	△1.2	△1.0	△1.2

大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域（南丹市以南14市町）

近郊：宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、大山崎町

山城：八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村

南丹：亀岡市、南丹市、京丹波町

観光需要に係る地価への影響

<令和2年地価公示の結果による京都府の地価の特徴（京都府不動産鑑定士協会）>
（抜粋）

京都府

府内15市7町の632地点が対象となり、前年からの継続地点（621地点）と比較した全用途平均は、+2.6%で4年連続の上昇を示したものの、前年上昇率（+3.0%）を下回った。

住宅地は3年連続、商業地は8年連続の上昇となった。

住宅地の平均変動率が+0.7%で、全国での順位としては12位（昨年9位、一昨年11位）、商業地が+8.1%で2位（昨年2位、一昨年1位）となった。

京都市を中心に観光産業が好調で店舗の需要は高いが、地価の上昇要因であった宿泊施設が場所によっては飽和状態となり、上昇幅は縮小した。

（参考）旅館業法に基づく許可施設数の推移及び住宅宿泊事業法に基づく届出受理件数の推移

【旅館業法】

【住宅宿泊事業法】※

年度	旅館・ホテル		簡易宿所				合 計		
	総施設数	新規許可件数	総施設数	うち京町家	新規許可件数		総施設数	総客室数	新規許可件数
					総数	うち京町家			
平成28	550	25	1,493	370	813	231	2,043	33,887	838
29	575	38	2,291	543	871	181	2,866	38,419	909
30	624	73	2,990	684	846	171	3,614	46,147	919
令和元	656	61	3,337	899	602	166	3,993	53,471	663

年度	受理件数
平成30	502
令和元	307

※ 住宅宿泊事業法は平成30年6月15日施行のため、平成30年度以降の数値となっている。

負担を求める理由【理由2】に関して

【理由2】本市に関わりのある者として、第2の市民との位置付けで、防災・防犯や公共施設整備（道路，橋りょう，水道，下水道など）等に係る受益に関する負担を求めるため

国における位置付け

＜経済財政運営と改革の基本方針2020＞（抜粋）

第3章 「新たな日常」の実現（1）定住人口

2. 「新たな日常」が実現される地方創生

② 二地域居住、兼業・副業、地方大学活性化等による地方への新たな人の流れの創出

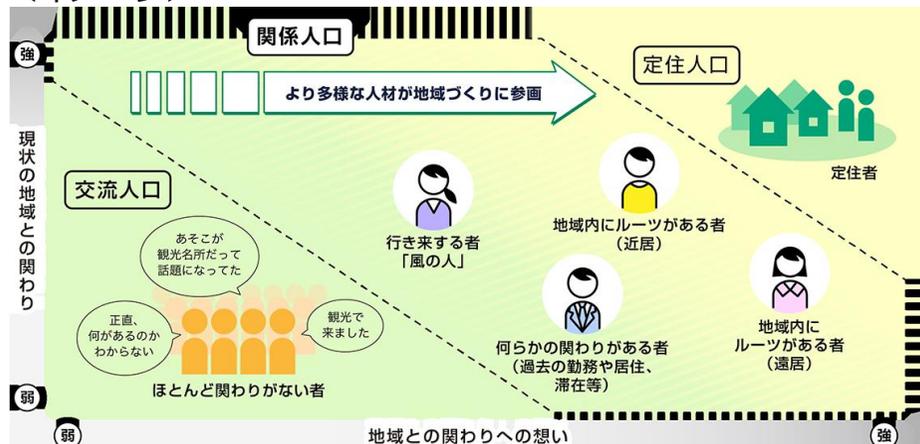
二地域居住、「関係人口」の創出・拡大に取り組み、特定地域づくり事業、子供の農山漁村体験を推進し、過疎法54の期限切れを見据えた新たな過疎対策等の条件不利地域対策に取り組む。その際、二地域居住・就労が無理なく可能になるよう、兼業・副業、子育て支援の活用、地方税の納税の考え方など、住民から見た制度上の課題を早急に洗い出し、産官連携して移住や二地域居住に向けた取組を推進するための工程を明確化する。

（参考）関係人口

- 「関係人口」とは、移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域や地域の人々と多様に関わる者。
- 地方圏は、人口減少・高齢化により地域づくりの担い手不足という課題に直面しているところ、地域によっては若者を中心に、変化を生み出す人材が地域に入り始めており、「関係人口」と呼ばれる地域外の人材が地域づくりの担い手となることが期待できる。

※「これからの移住・交流施策のあり方に関する検討会報告書（概要）」（平成30年1月）

＜イメージ＞



居住者のない住宅に係る行政需要

○ 居住者のない住宅であっても、基本的な行政サービスを提供するため、以下の行政需要が生じていると想定される。

- ・ごみ処理
- ・消防，防災，防犯
- ・公共施設整備（道路，橋りょう，水道，下水道など）
- ・地域コミュニティ活性化

⇒ 居住者のない住宅に係る行政サービスについて、その受益に見合った応分の負担を求めるとの考え方ができないか。

(参考) ごみ処理，消防，防災，防犯及び公共施設整備に係る経費の総額 (例)

(単位：千円)

項目	概要	令和2年度予算額
文化市民費	生活安全対策費	184,416
環境費	ごみ処理費，環境施設整備費	16,320,674
計画費	京町家保全・継承推進事業，民間建築物の耐震化対策	612,415
土木費	道路橋りょう費，都市河川整備費，街路費等	21,620,824
消防費	消防費，消防施設整備費	6,010,588
諸支出金	水道事業特別会計繰出金，公共下水道事業特別会計繰出金	23,896,000
合計		68,644,917

※ これらは市全体の予算額であるが、予算の一部は居住者のない住宅に係る経費として使われている。

(参考) 水道事業及び公共下水道事業に係る経費の総額 (令和2年度予算)

(単位：千円)

	水道事業	公共下水道事業
事業費総額	58,799,000	107,734,000
うち一般会計からの繰入金	2,232,401	21,926,000

居住者のない住宅の利用状況として想定される態様の例

居住者のない住宅の利用状況としては様々なものがあると想定される。

⇒ このうちどこまでを負担を求める範囲とするか，検討が必要

<例>

- 1 年数回保養を目的として所有する住宅
- 2 週末に滞在するために所有する住宅
- 3 仕事で遅くなったときに寝泊まりするために所有する住宅
- 4 郊外に所在し，売却できずに所有する住宅
- 5 管理状態は良好だが活用方法が決まっていない京町家
- 6 相続により取得し，年数回管理のために利用する住宅
- 7 相続により取得されたまま放置されている住宅
- 8 老朽化かつ狭小なため売却できずに所有する住宅
- 9 山間地域に所在し，農繁期等にのみ使用される農家住宅
- 10 売買や賃貸を目的として一時的に居住者がいない住宅
- 11 入院や施設入所により，長期間居住者がいない住宅
- 12 転勤により，一定期間居住者がいない住宅
- 13 相続財産の処分方法が決まっておらず，居住者がいない住宅

負担を求める対象 (納税義務者及び課税免除の考え方 (課税対象の線引き))

課税対象としては、居住者のない住宅すべてとしたうえで、賃貸・売却予定など居住用に活用される見込みがあるものや、資産価値（市場価値）の低い、すなわち担税力が乏しいもの、京町家など公益上の必要があるものを除くことが考えられる。

住調項目	住調件数	うち			項 目
		一戸建	長屋建	共同住宅	
空き家 総数	106,000	30,100	4,100	71,500	
二次的住宅 (別荘)	900	900	100	1,200	別荘（保養を目的とする住宅）
二次的住宅 (その他)	1,300				仕事で遅くなった時等に使用する住宅
空き家 (その他)	45,100	24,900	2,600	17,400	投資用に購入され、現在居住の用に供されていない住宅 将来居住するために所有されている住宅 倉庫として使用されている住宅
					<公益上必要がある> 活用方法が決まらない京町家 <資産価値が低い> 路地奥など建築規制があるため買い手がつかない住宅 郊外に存在し、市場性が乏しいため買い手がつかない住宅
賃貸・売却 用の空き家	58,800	4,300	1,400	53,000	<居住用に活用される見込みがある> 賃貸・売却予定の住宅

(参考) 固定資産税における免税点

同一区内で所有するそれぞれの固定資産の課税標準額の合計額が、次に掲げる額未満の場合には固定資産税は課税されない。

区 分	課税標準額
土 地	30万円
家 屋	20万円

(参考) 固定資産税データにおける家屋所在地に住民票が置かれていない住宅(同一町内除く)に係る家屋評価額の階層別件数

評価額	戸建て		分譲マンション	合計
		うち昭和25年以前建築木造		
20万円未満	13,634	12,467	37	13,671
20~50万円	5,763	2,068	96	5,859
50~100万円	5,495	244	369	5,864
100~200万円	6,466	51	4,474	10,940
200~300万円	3,323	7	5,296	8,619
300~500万円	3,470	4	5,488	8,958
500~1000万円	2,994	3	5,388	8,382
1000~2000万円	651	0	621	1,272
2000~3000万円	107	1	45	152
3000万円~	94	0	10	104
合計	41,997	14,845	21,824	63,821

※ 分譲マンションについては、棟ではなく、区分所有されている住戸(課税単位)ごとに一件としている。

(参考) 京町家の定義等

<京都市京町家の保全及び継承に関する条例> (抄)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 京町家 建築基準法の施行(注)の際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中であった木造の建築物であって、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠(平入りの屋根その他の形態又は意匠で別に定めるものをいう。)を有するものをいう。

(注) 建築基準法は昭和25年11月16日施行

<京都市京町家の保全及び継承に関する条例施行規則> (抄)

(形態又は意匠)

第2条 条例第2条第1号に規定する別に定める形態又は意匠は、次の各号のいずれにも該当するもの(道の角にある敷地、道の一端に面する敷地又は路地状の部分のみにより道に接する敷地に存する建築物及び高塀を有する建築物にあつては、第2号から第4号までのいずれにも該当するもの)とする。

- (1) 平入りの屋根
- (2) 3以下の階数
- (3) 一戸建て又は長屋建て
- (4) 次のいずれかに該当する形態又は意匠
 - ア 隣地に接する外壁又は高塀
 - イ 通り庭(道に面した出入口から続く細長い形状の土間をいう。)
 - ウ 火袋(細長い形状の吹き抜け部分をいう。)
 - エ 坪庭又は奥庭
 - オ 通り庇(道に沿って設けられた軒をいう。)
 - カ 格子(伝統的な様式のものに限る。)

※ 指定地区内の京町家及び個別指定の京町家については、解体に着手する日の1年前までに届出が必要(同条例第19条)

(参考) 個人市民税均等割の概要

項目	内容
課税客体	賦課期日（1月1日）現在の住所地の市（区）町村及び都道府県
納税義務者	<p>①市区町村・都道府県内に住所を有する個人</p> <p>②市区町村・都道府県内に事務所、事業所又は家屋敷（注）を有する個人 （①に該当する者を除く）</p> <p>※ 事務所・事業所や家屋敷があることにより受ける行政サービス（防災、清掃、道路の整備など）に対して、一定の負担をいただくという応益性の考え方から課税されるもの（納税義務者数：3,525件（令和元年度当初））</p>
税率	<p>○都道府県 1,500円（京都府は600円を上乗せ（超過課税））</p> <p>○市町村 3,500円</p> <p>※ 復興財源確保のため、平成26年度から令和5年度までの各年度分の均等割の標準税率について、年1,000円（市町村分500円、都道府県分500円）引き上げている。</p>
非課税限度額	<p>○控除対象配偶者又は扶養親族がいる場合 35万円×（本人＋控除対象配偶者＋扶養親族の数）＋21万円</p> <p>○控除対象配偶者及び扶養親族がいない場合 35万円</p>

（注）家屋敷

自己又は家族の居住の用に供する目的で住所地以外の場所に設けられた独立性のある住宅をいう。常に居住し得る状態にあるものであれば足り、現実に居住していることを要しない。

【対象となるもの】

- ・別荘
- ・空き家となっているもの

【対象とならないもの】

- ・他人に賃貸する目的で設けられているもの
- ・現に他人が居住しているもの
- ・間借りなど独立性のないもの

(参考) 空き家に係る固定資産税の住宅用地特例の適用

1 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく住宅用地特例の適用除外

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

(注) 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

2 本市の住宅用地認定基準に基づく住宅用地特例の適用除外

令和2年度課税から、住宅用地特例の適用の適正化を進めるため、総務省通知ただし書き(【参考】※参照)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」に該当する家屋として、本市空き家の活用、適正管理等に関する条例に基づき、管理不全状態にある家屋を対象とすることとし、「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、本市独自の基準を設け、住宅用地特例の適用を除外する。

【住宅用地特例の適用を除外する例】

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：概ね10分の1以上の範囲にわたって屋根ふき材が脱落等している

外壁：概ね10分の1以上の範囲にわたって仕上材料が脱落等している

構造耐力上主要な部分：柱、はり等の構造耐力上主要な部分の概ね過半にわたり腐食、破損等が生じている

【参考】固定資産税住宅用地特例の概要

※ 別荘には適用されない。

区分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格×1/3

※ 具体的な認定の取扱いは以下のとおり(総務省通知)

- 当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ当該家屋が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合に適用
- 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
 - ① 構造上住宅と認められない状況にある場合
 - ② 使用の見込みはなく、取壊しを予定している場合
 - ③ 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は適用を除外