

# 新税検討の視点

## 人口動態

【転入・転出の状況（令和元年）】

本市全体では**転出超過**（国外除く）。

- ・就職時などに、**東京都**、**大阪府**へ**転出超過**
- ・子育て、住宅購入時などに、**大阪府**、**滋賀県**、**京都府南部**へ**転出超過**

## 京都市の空き家の動向

### 【空き家数等の動向】

	H25年	H30年	増減
住宅総数	814,400	821,000	6,600
空き家数	114,300	106,000	-8,300
空き家率	14.0%	12.9%	-1.1%

### 【種類別の空き家数の動向】

	H25年	H30年	増減
二次的住宅 （※1）	5,400	2,200	-3,200
賃貸用	58,900	54,600	-4,300
売却用	4,900	4,200	-700
<b>その他の住宅 （※2）</b>	<b>45,100</b>	<b>45,100</b>	<b>±0</b>
合計	114,300	106,000	-8,300

「劇的に解消」  
というところまで  
は進んでいない

総務省 住宅・土地統計調査

（※1）二次的住宅：別荘などとして利用されている空き家

（※2）その他の住宅：二次的住宅，賃貸用，売却用以外の空き家  
であって、**市場に流通していないもの**

## 都市戦略

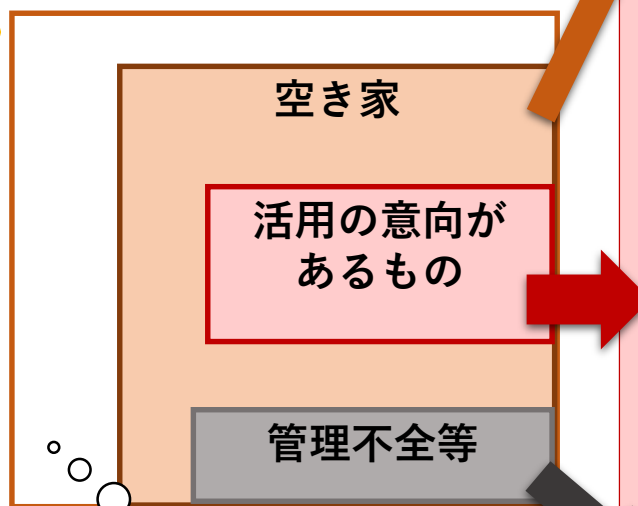
- 京都に暮らす魅力や価値の発信（暮らすまちのブランド力向上） など

## 住宅政策

- 既存住宅の良質化
- 京町家の保全継承等
- 空き家の更なる流通促進
- 管理不全空き家の防止
- 密集市街地・細街路対策 など

（（新税の対象・役割））

居住者のない住宅



白樫の箇所は、  
別荘や週末利用、  
倉庫などが該当

（（現在の空き家対策））

① 市民・空き家所有者等の意識啓発，予防  
・様々な媒体での啓発，おしかけ講座

② 活用・流通の促進  
総合的なコンサルティング体制  
・まちの不動産屋を空き家相談員として登録：273名  
・専門家派遣  
地域主体の空き家対策  
・地域による空き家解消に向けた取組を支援（50万円）。  
空き家活用・流通支援等補助金  
・まちづくり活動の拠点等への改修費等を助成（60万円，2/3補助）

③ 管理不全空き家対策  
所有者に対する助言・指導・勧告・命令等  
固定資産税の住宅用地特例の解除

# ① 市民・空き家所有者等の意識啓発、予防

## 普及・啓発

空き家についての意識を広く市民の間で醸成するため、様々な媒体を通じて意識啓発

- ・ 各種施策のチラシ，リーフレット，情報冊子，啓発ツールの作成・配布
- ・ 新聞への空き家特集記事の掲載
- ・ 地下鉄・鉄道車内広告の掲載
- ・ 空き家についての啓発チラシの市内全戸回覧
- ・ 固定資産税納税通知に併せた啓発文書送付
- ・ NTTタウンページにチラシを同封



空き家の情報冊子



市民しんぶん  
平成27年10月1日号

## おしかけ講座（空き家化の予防）

地域や高齢者の集まり等に司法書士等の専門家と職員が伺い，相続登記や遺言・家族信託など，「空き家化の予防」をテーマとした説明会や相談会（おしかけ講座）の開催

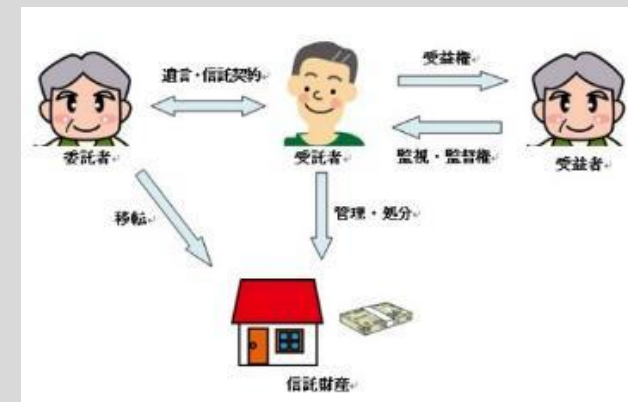
開催実績

平成26～平成30年度：90回

令和元年度：24回



おしかけ講座の様子



家族信託

## ② 活用・流通の促進 — 総合的なコンサルティング体制

### 地域の空き家相談員

空き家所有者や地域の方が、空き家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、本市の研修を受けた地域に身近な「まちの不動産屋さん」を本市が「京都市地域の空き家相談員」として登録（令和2年9月30日現在 273名）。

- ・ 賃貸，売却，活用方法等の相談に無料で応じていただいている。
- ・ 区役所支所を会場とした不動産（空き家）相談会をボランティアで開催（月1回）。  
会場：北，上京，左京，中京，山科，下京，南，右京，伏見  
⇒ コロナの影響で，令和2年度は延期中。



### 専門家派遣

空き家を活用・流通させようとする場合に，必要な助言や情報提供等を行う専門家（建築士及び地域の空き家相談員）を無料で派遣

#### 派遣実績

平成26～平成30年度：303回  
令和元年度：81回



## ② 活用・流通の促進 — 地域主体の空き家対策

### 地域連携型空き家対策促進事業

地域の自治組織等が、まち歩きによる空き家マップの作製、空き家所有者への働きかけなど空き家の解消に向けた取組を行う際に、本市が専門家の派遣や活動経費の助成により、支援するもの

◆支援対象：自治会、町内会その他の地域住民の組織する団体又はそれらの団体と連携して活動する住民グループ

◆支援メニュー

\* 活動経費の助成：助成金額（1団体につき） 年間最大 **50万円**

助成期間 **4年間**

\* 活動のアドバイス、空き家活用に関する制度の紹介など

### 地域主体の空き家対策

令和5年度に全学区に広げることを目標に取り組んでいる。

令和元年度末実績

地域主体の空き家対策の取組学区数（累計）：141学区（全227学区中） ※京北地域は6学区として計上

（内訳）

- ・地域連携型空き家対策促進事業：58学区
- ・密集市街地対策の防災まちづくり活動の中で空き家対策に取り組んだ学区：2学区
- ・おしかけ講座を開催した学区：81学区

## ② 活用・流通の促進 — 空き家活用・流通支援等補助金

### 平成31年度 京都市空き家活用・流通支援等補助金

#### 概要

1年以上、居住者又は利用者がいない一戸建て・長屋建ての空き家を、まちづくり活動の拠点など京都市の活性化につながる活用をする場合に、改修費や家財の撤去費の一部を助成するもの

- 補助対象となる活用目的  
地域の居場所づくりや京都市外から移住する者の住まいなど10の特定目的に該当する場合は対象
- 補助金額  
補助工事費用の2/3、 上限額60万円  
(京町家等の場合は90万円)

#### 実績

**活用・流通促進タイプ**※平成30年度末で終了

平成26年度：21件/ 27年度：25件/ 28年度：31件/ 29年度：18件/ 30年度：18件

**特定目的活用支援タイプ**

平成26年度：25件/ 27年度：64件/ 28年度：45件/ 29年度：40件/ 30年度：28件

令和元年度：36件



### ③ 管理不全空き家対策 — 軽微措置, 緊急安全措置, 代執行

- 市民からの通報等を受けた空き家の件数 : 3,280件 (令和元年度末)
  - ・管理不全の解消などの対応を要する件数 : 2,233件
  - ・本市による指導等を受け解決した件数 : 1,192件 (解決率53.4%)  
(解決率は, 平成27年度末と比較して26.7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
  - ・平成30年度は, 台風や地震により7月~10月の通報件数は, 平成29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 (令和元年度末 緊急安全措置13件, 軽微措置260件)
  - ・代執行  
管理不全空き家に対する代執行は, これまでに3件実施。  
(平成27年4月, 平成29年1月, 令和2年2月)

# ③管理不全空き家対策 — 固定資産税の住宅用地特例の解除

## <従来>

①そのまま放置すれば**倒壊等著しく  
保安上危険**となるおそれのある状態



②そのまま放置すれば**著しく衛生上  
有害**となるおそれのある状態



③適切な管理が行われていないことにより**著しく景観を損なっている**状態



④**その他**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**である状態



空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「特定空家等」として勧告を行うことにより、当該空き家の敷地に係る住宅用地特例を解除できる。

さらに、

「総務省自治税務局固定資産税課長による技術的助言（平成27年5月26日）」では、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、客観的にみて、

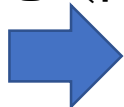
○構造上住宅と認められない状況にある場合

○使用の見込みはなく取壊しを予定している場合

○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（住宅用地特例の対象）に該当しないとしている。



**住宅用地特例の趣旨を十分に踏まえ、より適正な運用に着手（令和2年度～）**

# (参考) 税以外の手法による負担の求め方

※ 政府税制調査会での中間報告の考え方の概要 (昭和45年11月)

原則的な負担の方式	負担の性格
料金又は手数料	排他原則が完全に働く公共サービスの対価たる性格を有する負担
負担金制度	受益者の範囲が特定の集団に限定されており、その集団に属する個々の者ごとに受益又はもたらしている外部不経済の程度がかなり明確に評価しうる場合
租税	受益者の範囲がかなり広範囲にわたり、しかも受益の程度が個別的に評価しがたいため、その受益の限度を所得、財産、消費等の外形的基準により近似的に評価して、これに応じて負担を求めることが適当であると認められる場合

(参考) 過料…比較的軽微な行政法上の義務違反に対して、簡易な制裁手段として科するもの