

令和 6 年度における「規制強化」及び「税負担軽減」に関する意見抽出

ID	発言者	審議会等	意見分類	項目	意見内容（抜粋）
1	不動産関係事業者	R6第2回審議会	規制強化	地区指定京町家	地区指定の京町家については、解体の勧告や公表がされない、それから過料もないということですが、このあたりはぜひ地区指定の方も勧告の対象、過料の対象としてはどうかと思っております。
2	不動産関係事業者	R6第2回審議会	規制強化	エリアでの規制	街並みはとても大切な環境だと思う。指定エリア内のすべての京町家は、必ず届出しないと解体できない仕組みなどの対策を早期に実施されるとよいと思う。
3	所有者	R6第2回審議会	規制強化	周辺環境の維持	近隣に高さやボリュームが大きく異なる建物が建つことで、町家が湿気やシロアリの影響を受けて傷むことがある。修理には大きな費用がかかるため、周囲からの影響で家が傷んでいくのが問題だと感じている。こうした建物の建設を制限する決まりを作らなければ、町家は持たなくなると思う。
4	関係団体	R6第2回審議会	税負担軽減	背景	街の中心部では非居住用途の町家が多いが、その要因として地価の高騰が大きいと考えている。高い地価のため、住居として使うのが難しく、マンションに売却されることが多いということもあるので、地価に対して何か対策できないか。
5	学識経験者	R6第2回審議会	税負担軽減	背景	地価上昇により、固定資産税や個人住民税が大幅に増加しており、京都市の財政は改善傾向にある。町家が経済的効果を生んでいるが、ヨーロッパのように歴史的都心部の指定や町家の文化財登録はされていない。
6	学識経験者	第1回検討部会	税負担軽減	改修と結びつけた軽減	税の減免措置に改修を結びつけてはどうか。住みやすく改修されることで、所有者が長く所有されるかもしれない。
7	学識経験者	第1回検討部会	税負担軽減	考え方	税とは財源調達の手段であり、徴収するのが本来の姿で、減免は公的価値があるものに対して行うべき。「京町家の解体を抑止することに同意をした所有者の経済的負担に係る軽減措置の在り方」にすべきであり、個々の所有者の同意のもとで規制して、その人に対して固定資産税を減免するという筋道にしないといけない。「特別な事情（過重な負担、公益上の必要）」とあるが、都市部での負担は当然であり、「過重な負担」という文言は削除すべき。
8	学識経験者	第1回検討部会	税負担軽減	考え方	自由な使用収益処分が制約されるとその人の担税力も小さくなるので、税軽減は政策的優遇ではなく、当然のことである。
9	学識経験者	第1回検討部会	税負担軽減	制度設計	同意の解消があった時に減免額を遡って徴収することは可能。どういう制度設計をするかという点では、所有者のみならず、周りの市民も含めた納得できる制度設計をすることが大事である。
10	学識経験者	第1回検討部会	税負担軽減	改修と結びつけた軽減	リノベーションすると固定資産税の評価額は上がるが、ある一定の要件を満たす場合に評価を軽減するということはあり得ると思う。どういう場合に軽減対象になるかを細かく決めれば、自ずと保存すべき京町家の範囲は決まってくると思う。
11	所有者	市民対話会議	規制強化	周辺環境の維持	マンションの建設など周囲の環境が極端に変わること京町家が痛むことはつらい。低層の建物しか建てられないエリアを設定するなどの思い切った施策で、よりよい環境づくりができればよい。
12	学識経験者	市民対話会議	規制強化	考え方	個人の権利を重視しすぎており、家の横には家を建てる、庭の横には庭をつくるという大原則が崩れている。京町家単体に補助・支援しても周囲の環境が変わり、京町家が残らない。町家を残すための特定の地域では、京都のまちのルールをもう一度考え直さないといけない。
13	行政等	市民対話会議	規制強化・税負担軽減	考え方	・コモンズ的な要素を京町家に導入することを考えると、私有財産の制限になるため、規制のあり方や補填の仕方、その財源を考えないといけないという難しい課題がある。 ・一定のエリアの京町家の町並みは京都の共有財産であり、その維持を所有者だけに負担させるわけにはいかないという理解を得る必要がある。
15	不動産関係事業者	ヒアリング	規制強化	大型京町家	本当に守りたい京町家には規制を厳しくしてほしい。小さめの京町家は民間の流通で何とかなるが、中～大型（30・40 坪以上）の京町家は普請がよいので残してほしい。100 坪以上だと数が少ないので、少し広げて考えたほうが良い。
16	不動産関係事業者	ヒアリング	税負担軽減	固定資産税	固定資産税の減免などは 80 坪以上で都心部の京町家に限定してよいのではないか。30 坪程度ならばそれほど負担ではないはず。
17	不動産関係事業者	ヒアリング	税負担軽減	相続税・贈与税	生産緑地制のような制度にすればよいのではないか。京町家を残すのなら相続税を減免するなど。
18	不動産関係事業者	ヒアリング	税負担軽減	不動産取得税・譲渡所得税	不動産取得税、譲渡所得税も、軽減の方向はないか。ただし、空き家特例は、京町家の解体を促進するものである。
19	不動産関係事業者	ヒアリング	規制強化	エリアでの規制	京町家を残すには職住共存京町家保全継承地区など範囲を限定し、制度や法律で建替えができないようにし、手厚い補助を出すしかないのではないか。早くしないとどんどん減っていく。
20	不動産関係事業者	ヒアリング	税負担軽減	不動産取得税・譲渡所得税	京町家として売却した場合は譲渡所得税をなくすなど、税制上のメリットがあればよいのではないか。そこまですないと難しい。最終的にはお金の問題となる。
21	不動産関係事業者	ヒアリング	規制強化	制度設計	京町家は社会資産であるという意識に変えていかなければいけない。景観法ですすでに建物の外観を社会資産とし、所有権を規制している。条例ではなく法律で規制しないと難しい。
22	不動産関係事業者	ヒアリング	税負担軽減	改修と結びつけた軽減	保全のためにリノベーションした京町家の固定資産税を上げるのはやめてほしい。屋根を葺き替えてない場合でも、新築評価されると、ひどい場合は 5～10 倍になる。このような取扱いでは、京都市は京町家を残そうとしているのか潰そうとしているのかわからない。改修補助を行うよりも、影響する期間の長い固定資産税を上げないこととする方が効果は高い。
23	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	新築京町家	（解体届を出す理由として耐震性への不安を挙げる例は多い。改修するより建替えて新しい住宅に住みたいという意見もある。）京町家の新築に対する補助制度や、固定資産税の減免などの仕組みがあれば、新たな建物を建設する際に新京町家とすることが促進できる。
24	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	相続税・贈与税	公的指定を受けることによる相続税の減免は相続対策として有効な制度である。ただし、公的指定制度を知っていても、そのメリットを税理士や鑑定士も含め知らない人が多い。もっと効果的に周知する必要がある。
25	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	制度設計	国税は主に相続税と贈与税、他に印紙税などがある。国税は地方の裁量ではどうにもならないが、地方税なら何とかなるのではないか。固定資産税は京都市、不動産取得税は京都府に納める地方税のため、これらは軽減の可能性はある。
26	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	相続税・贈与税	生産緑地方式での相続税の納税猶予を行うことで、京町家も住み続けるのであれば納税を猶予し、所有者が死亡した時点で免除することはできるのではないか。売却すればその時点で猶予分を支払うことになる。建造物のどこまでを対象とするかは検討が必要である。生産緑地の場合は家族以外の継承者でも相続税の納税猶予の対象になる。贈与税も同じ仕組みのため、贈与を受け贈与者が亡くなるまで農業を続ければ免除になる。
27	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	固定資産税	固定資産税の住宅用地の特例の 1/6（200 ㎡まで）を更に軽減することや、個別指定の京町家などへの減免は考えられる。また、国税では京町家のみを減免対象とすることはできないが、地方税である固定資産税であれば何らかの指定を受けた建造物を減免の対象とすることは考えられる。そこに納税猶予パターンや生産緑地パターンを組み合わせる。固定資産税に関しても、住み続ける間は納税猶予し売却すれば猶予を受けた分を支払う仕組みがあってもよいのではないか。
28	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	不動産取得税・譲渡所得税	不動産取得税は府民税である。自動車税は障害者手帳があればゼロになるが、同様に、京町家カルテが発行されていたり、景観重要建造物などの公的指定を受けていれば不動産取得税はゼロにするなど考えられる。
29	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	固定資産税	空中権の仕組みを導入した場合、空中権を売却すると二度と容積率を上げることができなくなるため、その分、固定資産税の評価額は下がる。
30	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	背景	大型町家の場合、200 ㎡を超える部分の固定資産税の控除は 1/3 になり、修繕費の負担も大きく維持は難しい。固定資産税の減免が大きくなれば負担は軽減される。
31	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	考え方	日本の税制度は、一族で代々財産を維持していくことができる制度ではない。税金によって富の再分配を行う仕組みになっている。大型町家を代々税の負担なく所有し続けられるようにするのであれば、京町家として維持することを課すなど、制約がないと公平性に欠けてしまう。
32	不動産鑑定士	ヒアリング	税負担軽減	制度設計	京町家に特化した減免制度が、京町家の所有者以外の人にとって不公平と感じないようにするため、新築した京町家を景観重要建造物などに直ちに指定し、新たな京町家の所有者として恩恵を受けられるようにするのはどうか。そうすれば京町家を建てようとする人が増える可能性があり、景観を守ることでもある。
33	学識経験者	ヒアリング	税負担軽減	制度設計	京町家にインセンティブをつける制度は、制度設計時に意図した方向に誘導できるとは限らない。意図した方向に誘導されるような制度上の担保が必要。