

議題：

1 住宅以外の空き家の活用方法について

- ① 「京都市持続可能な都市構築プラン（仮称）」における京都市域の分類（5分類，参考資料1参照）ごとに，需給の状況等を踏まえた，住宅以外の空き家の活用方法について，どのようなものが考えられるか
- ② 住宅以外の空き家の活用を促進させるための課題，必要な支援について，どのようなものが考えられるか（どのような支援が得られれば，活用が更に促進されるか）
- ③ 空き家を活用することにより得られる所有者のメリットについて，どのようなものが考えられるか
- ④ 市外在住の所有者及び活用希望者に対する効果的な情報発信方法は，どのようなものが考えられるか

※ なお，空き家の住宅としての活用については，これまでの空き家等対策協議会においても，

- ・ 空き家に人が住むことによりまちづくりを進めるべき
- ・ 地域のまちづくりに合わせた空き家の活用を進めるべき

といった議論がなされており，本市においても，

- ・ 住宅をはじめ，空き家を活用する場合に改修費用を補助する「空き家活用・流通支援等補助金」
- ・ 地域が空き家対策に取り組む場合に，コーディネーターの紹介や活動費用を補助する「地域連携型空き家対策促進事業」

などの施策を進めている。

今後，「京都市持続可能な都市構築プラン（仮称）」の策定と併せ，税制度の在り方を含む，更に有効な施策についても検討していく。

2 空き家を放置することに対する所有者の適正な負担(負担の増加等)について

- ① 空き家の問題は、防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上多くの問題を生じさせ、さらには地域コミュニティの活力を低下させる原因になっている。
- ② 放置された空き家は老朽化が急速に進み管理不全状態となる危険性が高まり、近隣住民の身体・生命・財産に被害を生じさせることになる。
- ③ 管理不全空き家の所有者からは、建物を除却せずに空き家のままにする理由の一つとして、固定資産税の住宅用地特例の適用の継続が挙げられるなど、税制度が空き家の放置の原因になっている。
- ④ 固定資産税は、土地や家屋、償却資産の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき、資産価値に応じて、課せられる財産税である。
- ⑤ 住宅に係る税制度の在り方等、空き家が放置されることに対する所有者の適正な負担(負担の増加等)について、どのようなものが考えられるか。
- ⑥ 例えば、京都市では、国家予算要望として、住宅用地特例の適正な運用のため、住宅用地特例を適用除外する基準の明確化を求めている。
(現在は、空き家であることのみをもって適用除外とならない)
- ⑦ なお、住宅用地特例は、住宅用地及び小規模住宅用地について税負担の軽減を目的に、固定資産税の課税標準の額を $1/3$ (200㎡以下の場合 $1/6$)に軽減する仕組みである。
- ⑧ 住宅用地特例は、「住宅用地及び小規模住宅用地について税負担の軽減を図るため」といった趣旨から設けられている措置である一方、住宅の構造、用途、所有者の意思等の観点から、趣旨に合致しないものまで特例の対象となっているものがあると推測される。

- ⑨ 活用されない空き家の所有者の負担を増加させるということであれば、以下の点について、どのように考えるか
- * 住宅の利用について、構造面、意思面、用途面の3つから検討すると、構造面で住宅と認められないものは住宅用地特例の対象外となっており、構造面のみで判断することができる。一方、意思面、用途面については構造面も含め複合的に考える必要があるか。
 - * 何年以上空き家であれば、負担を増加すべきか
(例えば、失踪宣告(普通失踪): 7年、貸借権含む債権の消滅時効: 10年、善意の第三者の取得時効: 10年、が経過すれば期間の要件を満たす。)
 - * 対象の空き家が特定空き家であることを要件とすべきか
 - * 現在は空き家であるが、将来住む意向がある場合は、負担を増加すべきか。また、負担を増加すべき(又は増加すべきではない)「将来住む意向がある」は何年後までと考えるか
 - * 要介護状態による施設への入所、転勤等が理由で空き家となっている場合においても、負担を増加すべきか
 - * 買い手、借り手が見つからない、権利関係が複雑等の理由により空き家になっている場合においても、負担を増加すべきか
 - * 何らかの問題を抱えていることにより空き家となっている場合の支援策はどのようなものが考えられるか