

第2回京都市空き家等対策協議会部会開催結果概要について

【開催日時・場所】

平成31年1月25日（金）午前10時～12時
於 職員会館かもがわ2階第4・5会議室

【趣旨・協議結果のまとめ】

- 都市計画局まち再生・創造推進室 空き家対策課長 矢田部衛から、説明を行った。
京都市では「京都市空き家等対策協議会」（空家等対策の推進に関する特別措置法第7条）を平成27年に設置しており、京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例第27条に基づき協議会部会を設置
- 委員の過半数出席により会議が成立した（京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例施行規則第7条第3項）。

【出席者】

《委員》（委員名簿順、敬称略）

出席者：井上えり子，岡嶋緑，桜井肖典，田中治，西垣泰幸，古田彰男，山下善彦，
渡邊博子

欠席者：田村篤史

《事務局》

都市計画局まち再生・創造推進室	まち再生・創造推進室長	梅澤優司
	空き家対策課長	矢田部衛
	課長補佐	本間昌次朗
行財政局税務部資産税課	資産税課長	千歳正倫
	資産税係長	加田竜也
	家屋係長	渡邊友季子

【当日の協議事項】

- 空き家の活用の方策について
- 税の制度・運用の在り方について

【使用資料の構成】

- 次第
- 資料1 京都市空き家等対策協議会 部会 委員名簿
- 資料2 空き家実態調査 現地調査結果のとりまとめについて
- 資料3 空き家実態調査 アンケート調査結果（一部）について
- 資料4 住宅以外の空き家の活用の方策について
- 資料5 放置されている空き家の所有者に対する適正な負担（負担の増加）について
- 資料6 議題
- 資料7 今後の予定について

- **配布資料** 「日光珈琲」・「奈良・町家の芸術祭 はならあと」関連資料（※桜井委員より当日配布）

【公開・非公開の別】

事前告知のうえ，公開。

【主な内容】

1 開 会

2 事務局からの進行等の説明

(1) 議事の進行についての説明

(2) 会議の公開について（事務局）

- 附属機関は原則として公開する，但し非公開情報を含む場合はこの限りではない（京都市市民参加推進条例第7条第1項）
- 公開した会議については会議録を公開する（同条例同条第3項）

(3) 各資料の説明

3 議題

(1) 議題 1（空き家の活用の方策について）

西垣部会長	(主な発言) まずは，桜井委員から配布された空き家活用に関する資料について，桜井委員から紹介いただきます。
桜井委員	私は，一般社団法人リリースという非営利団体で，日本中で産業活性に向け，起業家を育成しながら，地域を盛り上げていく活動を行っています。 本日は，2つの参考事例をお持ちしました。 ● 1つ目は栃木県鹿沼市の事例です。 日光珈琲の取組から，最終的には新しい商店街ができたというものです。日光珈琲は，基本的に，路地裏で家賃が安いものから始めると決めているため，その分時間をかけて建物の改修ができました。また，改修は，自らが地域を巻き込みながら行うことにより，費用を安く抑えることができただけでなく，地域の方に改修をお手伝いいただいたことで，オープン時には店舗のファンになっていただいていたいました。なお，改修は1店舗3年くらいかけて行っています。また，改修する中で出会った主婦や高齢者の方に，小商いのような小さなチャレンジを後押しし，同じ形，つまり安いところを借りて自分たちで改修するということが続けていくと，最終的に新しい商店街ができ，共同で駐車場を借りる，というところまで進んでいます。 ここで行政は，起業家育成，起業した際の店舗の家賃の半額の補助（1年間）等を行っています。

渡邊委員	● 2つ目は奈良県の「町家芸術祭はならあと」の事例です。 これは、空き家を活用して芸術作品を展示しようというものです。 所有者に対して、お試しとして、一定期間貸し出すことを提案し、活用を希望の方が自分たちで掃除をするなど使える状態にし、その後ギャラリーや店舗として一定期間活用した結果、所有者は「貸す」気になってもらえました。これは、この地域で、年間で30件くらい空き家が活用されるようになったという事例です。 空き家活用からの施策ではなく、産業政策、文化活用といった行政では別の課が行っている事業と連携し、「空き家が使われる環境」を作ることが重要ではないか、ということで紹介しました。 自分の会社の事務所がバス停の前にあるため、事務所の一部のスペースを地域の方々に使ってもらおうと考えて「おうちカフェ」を開きました。 すると、地域の方にたくさん御利用いただき、みなさん居場所を求めていることがわかりました。また、そのスペースに、ワークショップができる大きなテーブルを置いています。そこで、地域の方がリース作り・習字教室などをされていることから、地域で必要としている方が多いことを実感しています。 また、私が居住している地域では、集会所の建て替えを検討しており、地域には高齢者・子ども等の多様な世代が居住しており、当初はなかなか議論が進まなかったが、取組を進める中で、高齢者の皆さんが次世代の子どもたちを育てる気持ちになっていただき、上手くいった事例がありました。一方的な押しつけではなく、みんなで未来を描く視点で話すと事が上手く進むのだと思いました。 空き家調査のアンケート結果で、「将来使うから貸したくない」という意見がありますが、「貸したら返してもらえない」と思っている所有者が多いと感じています。例えば、定期借家制度といった賃貸の方法や、空き家を放置するとどうなるかといったことを知れば、「貸そう」と考える所有者も出てきます。行政から直接所有者に働き掛けるだけでなく、民政委員や社会福祉協議会などに協力いただき、所有者に働きかけることの必要性を、地域に感じてもらうことが必要だと思います。 また、利活用されていない不動産がたくさんある一方、海外の方がたくさん日本の不動産を購入している状況にあります。将来にわたって、海外の方が日本で居住して使うのであれば問題ありませんが、死亡後、相続された場合に所有者を確知することが可能なのか、不安を感じます。海外の方が不動産を所有する場合、法改正が必要であると考えます。 議題2の税の制度・運用のあり方についての意見はありますでしょうか。 空き家を放置し、行政から勧告を受けると固定資産税の額が上昇するのは周知されています。しかし、今まで特定空き家に認定されたのは少ないので
西垣部会長 渡邊委員	

	はないでしょうか。 一般の人にわかりやすい、特定空き家と認定される基準、認定されるまでの流れ等がわかるものがあるとよいと思います。
古田委員	渡邊委員の事務所でされているカフェは有償ですか。
渡邊委員	無料にすると逆に入っていただけないと考えたため、普通のカフェより少し安い金額で気軽に入っていただけるような料金設定としています。
井上委員	桜井委員から紹介のあった事例について、所有者への家賃・あるいは売却の金額はいくら位としているのでしょうか。
桜井委員	先ほど紹介した事例は基本的に賃貸としており、鹿沼市の場合は、路面店は5万円くらいで賃貸でき、路地裏はもっと安く、家賃の半額補助があると1万円くらいで借りることが可能です。
井上委員	第1回部会での田村委員の活動報告でも、委員みなさんから「こういうのがあるといい」という話があったが、京都の問題は所有者がこの家賃で満足するかどうかです。 例えば、家賃が12万円とか15万円でなければ所有者が満足しないことから、紹介のあった事例のような活用がされにくい状況にあります。このため、こういった事例を増やすために何ができるかを考える必要があるのではないのでしょうか。 実感として空き家率は下がっているように思っています。平成26年と今回の調査結果の比較ではどうでしょうか。
事務局	前回調査を実施した学区のうち、今回も調査を実施した学区の空き家数を比較すると、平成26年の結果では3,705件、今回の結果では3,274件と、件数は減少しています。
渡邊委員	感覚的には、中心市街地の空き家は減っており、郊外では空き家が増えているのではないかと感じています。
井上委員	空き家率は、元々は中心市街地の方が高く、郊外が低かったのですが、郊外の空き家率が遅れて上がってきています。 中心市街地では、空き家が多すぎて活用されないということではなく、むしろ、空き家の価格が高騰していることによる影響の方が問題ではないでしょうか。空き家対策は地域ごとに、地域にあった方策をいかに実施するかが重要です。
岡嶋委員	不動産、賃貸管理の事業を行っていますが、空き家の活用を進めたい地域はやはり中心地であり、伏見区だと伏見桃山地区になります。一方、同じ伏見区でも行くたびに空き家が増えている地域もあります。 また、山手から駅前に引っ越ししてきた高齢者が多い状態にあり、山手の家が空き家になっています。しかし、山手の空き家を活用したくても、借り手がないことから、居住用ではなく、例えば施設や公園にするといった事例もあります。逆に町中の空き家は、すぐに買い手がつく状況にあります。

西垣部会長	例えば、工場転用が可能な地域なら居住ではない用途に変えることも可能であり、地域ごとにこういった活用方法ができるかを考えた方がよいのではないのでしょうか。 実態調査から明らかになる空き家の平均的なイメージと、きめ細やかにみていったときの問題点と両面を捉える必要があります。 また、地域ごとに典型的な問題点を挙げて議論することも重要ではないでしょうか。
山下委員	空き家の利活用に関しては、智慧を持っている民間に任せ、行政としては仕組みを作るべきです。 例えば、第3セクターや京都市が受け皿となって、所有者からの空き家の寄付を受け付ければよいのではないのでしょうか。 京都市がなぜ寄付を受けられないかといいますと、空き家の管理には費用や人員が必要になるからだと思います。しかし、寄付・低廉譲渡・無償譲渡等により行政が受け付けた空き家の利活用に向けて、事業者に対してオープンにするといった仕組みを作ったらどうでしょうか。 空き家所有者には、京都市なら寄付してもいい、という考えもあるのではないのでしょうか。
田中委員	京都市への寄付であれば節税効果もありますが、第3セクターへの寄付の場合は節税効果がないため、何かメリットがあった方がよいと思います。 アンケートを実施した一定の限定した地域の結果からは、空き家の管理の頻度は月1回くらいが多い、将来売ることも貸すこともしたくないから所有しているというのがある一方、将来は賃貸住宅にしたい、という意見もあります。 こうした結果について、現在空き家の利活用ができておらず問題がある、と見るのか、所有者が将来売ろうとするのであれば、現状、管理のみで活用されていないのはやむを得ないとみて良いのでしょうか。アンケートに対する評価、見方はどう考えたらよいのでしょうか。 いろいろな意見はあると思いますが、京都市で考えていることがあれば教えていただけますでしょうか。
事務局	空き家は個人の所有物ではありますが、利活用されることが一番望ましく、一番問題なのは空き家が特定空き家となることで地域へ悪影響を与えていることです。よって、こういった問題がある空き家をなくすために取り組んでいます。また、議題2の資料に記載のとおり、住宅として使われていないのであれば、住宅用地特例の対象とすべきではないと考えています。
田中委員	住宅用地特例の解除の対象とするかどうかは、実際の家屋がどうなっているかが問題となります。 例えば、特定空き家に認定するには至らないが、それなりに問題があるものは解除の対象なのか、また、月に数回は空き家の状況を見に行っているが、

井上委員	その地域において具体的に問題を引き起こしているものは解除の対象となるのかといったことがわかりにくく、一般論として空き家が利活用されていないというだけで解除の対象とするのは好ましくありません。 また、将来空き家を賃貸したいという場合の将来の期間によっても評価や見方が変わります。例えば、行政として、空き家が利活用されなくても辛抱できるのが、10年くらいのなのか、又は、実際の家屋の劣化状況によるのかといったことが考えられます。 将来使いたい所有者にお話をきくと、息子夫婦に戻ってきて欲しい、と思っている場合が多くあります。しかし、その方の息子さんはすでに東京に生活の拠点があり、客観的には戻ってくる状況にない場合もよくあります。この場合、計画性のある「将来」ではなく単に希望であるため、活用に向けては、これまでとは別の形のサポートが必要かもしれません。
事務局	資料2裏面に記載していますが、今回の調査で空き家に管理不全状態がみられたものは55%でした。実際に、住宅用地特例を解除する場合においては、今後住居として活用する意思を持って管理されているかどうかの基準が必要になるため、来年度検討したいと考えています。 従って、ここでは管理不全状態がある場合に、将来使う意思を客観的にみてとれるか、という視点で特例の対象とするかしないかを議論していただきたいと考えています。
渡邊委員	空き家を適正に管理していれば問題ないということですが、なぜ管理しなければならぬのかを一般の方に「見える化」する必要があります。例えば、空き家を5年放置するとうなるといったものを、写真でわかるようにすれば、月1回でも管理を依頼しようと思うのではないのでしょうか。
事務局	現在、地域主体の空き家対策を行っており、予防の取組をしていただいている地域もあります。現在、取組学区は92学区ですが、全学区に広げていくという目標を掲げて取り組んでいます。 地域の皆様への情報発信の際には、映像や画像も使って、危険空き家にならないよう危機感を持っていただくような工夫についても、委員の皆様から智慧を頂戴して、所有者の方、これから相続で空き家所有者となる方に効果的な発信方法を検討していきたいと考えています。 なお、地域主体の空き家対策は、自治会中心に取り組んでいただけていますが、空き家は相続のときに発生することが多いことから、民生委員や社会福祉協議会とも連携が必要であると考えています。 山下委員から御提案いただいた行政への寄付について、以前にも御意見を頂戴したことがありますが、行政が数多くある空き家を直接管理するのは費用・人員の面で難しいところもあります。 田中委員からアンケートに関する御意見をいただきましたが、空き家について、自分が使いたい、子どもに使って欲しい、というお話は多くいただき

山下委員	ます。しかし、子どもに使って欲しいと親が考えていても、希望どおりにならないことも多いため、例えば、子どもが帰ってくるまで地域で使っていたくことにより空き家が長持ちすることもあるので、所有者にそういったことを考えていただくことも必要だと思います。 京都市による空き家の管理が難しいというのは、次の受け皿がないためではないでしょうか。 京都市が寄付を受け付けて、次に利活用する事業者がたくさんいるということであれば、積極的に寄付を受け入れられると思います。寄付を受けたら利活用に回していくといった仕組みがあればよいのではないのでしょうか。
井上委員	空き家の所有者は、京都市に寄付した後、事業者による利活用を前提としていない方も多くいます。事業者による活用は考えていないから京都市へ寄付したいとおっしゃる方も多いです。 空き家を寄付したい場合、お寺に寄付する、京都市に寄付するという２種類の考え方があります。 例えば、所有者はその家に仏壇を残したままにして、年に１度くらいお経をあげてもらいたいということを漠然と考えています。伝統的には、昔、町家制度として地域・町内会に空き家を寄付するというものがあり、寄付を受けた町内では、感謝の印に年に１度お坊さんをお祈りするというのをしていました。また、地域に寄付すれば、地域が丁寧に使ってくれるという考え方があります。 寄付を受け付けた空き家の使い方について、何でもよいというのは所有者の意思と必ずしも一致しないため、京都市が寄付を受けるのであれば、所有者の意思とずれないようにした方がよいと思います。
山下委員	寄付を受け付ける町内会は個人の集まりの町内会でしょうか、それとも特別目的会社のようなものでしょうか
井上委員	今は町内会を法人化できるため、法人化した町内会が寄付を受け付けることができます。
山下委員	町内会が空き家を所有する場合、権利関係が複雑にならないかということが懸念されるが、法人はどういった形態になるのでしょうか。
井上委員	「自治会や町内会などが市町村長の認可を受けた場合、認可地縁団体となり法人格を取得することになる」と記憶しています。
山下委員	地域で所有する場合、利活用ができにくいのではないのでしょうか。
井上委員	地域で使いたい、地域が必要だという要望はあることから、地域の中に意欲のある人がいて、運用できれば可能になるのではないかと考えます。
古田委員 事務局	空き家を町内会に寄付した場合、固定資産税の免除はあるのでしょうか。 空き家の利用方法により課税免除の可能性はあります。例えば、自治会館として使うのであれば問題ないですが、ギャラリー等の場合は使い方によっては難しい場合もあります。

山下委員	公的な機関に寄付の受け皿があって、活用のための選択肢を用意すれば、次の利活用につながるのではないかと考えます。
古田委員	町中の空き家では、ちょっとでもお金にしたいと考える方が多くいるのに、簡単に寄付してくれるでしょうか。
井上委員	町中でも自分が死亡した後、会ったこともない親戚が相続するくらいなら寄付したいという方もいます。
古田委員	固定資産税の減免も含めて、地域で利活用できることが周知されれば、事案が増えるのではないのでしょうか。
井上委員	空き家の所有者がお寺になっているところが多いため、そういった空き家を利活用して欲しいと思います。忙しいこともあるのか、ほぼほったらかしの状態のものも見られます。
岡嶋委員	私の会社では、伏見桃山地区にある寺院から管理委託を受けています。その事例では、1つの町の半分くらいの広さの土地を所有しており、宗教法人名義の登記になっていることから、そういうところに重点的に調査するのも1つの方法ではないのでしょうか。
山下委員	所有権と使用権の分離の話については、土地と建物を分けて考えればよいと思います。今、問題になっているのは建物であるため、建物のみ譲渡してもらうこととし、土地には愛着があるので、所有者に残し、借地関係にするというスキームで空き家の活用はできるのではないかと思います。 金融機関は敬遠するかもしれませんが、土地と建物を分離する方法がよいのではないのでしょうか。
古田委員	空き家の活用について、町中は需要があり活用が可能です。しかし、需要が弱い郊外をどうしていくかを考える必要があります。そのために、地域を分類して検討するのはいいことではありますが、価値が低い郊外の空き家をどうするかについて考える必要があります。
西垣部会長	地域ごとの課題パターンを明確にし、それに対する方策を考えなければならぬと思います。 今回の資料に掲載されているアンケート調査の結果は西京区のみであるため、他の地域については今後の集計結果を踏まえて、対応すべき典型的なパターンを検討するのが重要ではないのでしょうか。例えば、郊外で活用したいが、需要がない場合にどう対応していくかといったものです。 空き家を寄付して、第3セクターや行政が積極的に受け皿を形成していくことに関しては、利活用を進めるために重要なことであるため、何かうまい仕組みが考えられないか、継続的に検討することが必要だと思います。 例えば、アメリカでは大都市中心部では恵まれない人に住宅を供給するNPOが権利をもって活用する、寄付で運用する場合があります。このような方法を日本で実施することに対するインセンティブがあったらよいのではないのでしょうか。

	所有権と使用権の分離について、土地・建物をわけて考えることは良いアイデアであると思います。今後、情報を集めて、検討する価値があるのではないのでしょうか。 住宅用地特例を解除することにより住宅としての活用を図ることについては、管理不全空き家が放置されれば外部不経済が発生することに注目することが多いと思います。住宅用地特例の趣旨は住宅として利用することに対しての税負担の軽減であるため、住宅用地特例を外すのは住宅として活用していない、できないからということになります。しかし、解除には、法的根拠が必要であるため、慎重な議論が必要だと思います。もし、外部不経済の解消についての効果に着目するのであれば、外部不経済に対応する課徴金も検討しつつ、住宅用地特例で対応するなどの一定の議論が必要であると考えます。
--	--

(2) 議題 2 (税の制度・運用の在り方について)

西垣部会長	(主な発言)
古田委員	事務局としては、前回の部会の議論を踏まえ、放置空き家に対して住宅用地特例の解除を議論の中心に据えたいという意向があるようです。この点も含めて意見交換をお願いします。 京都府宅地建物取引業協会でも、空き家問題に取り組みだした10年くらい前から住宅用地特例の撤廃は提言してきました。しかし、所有者にもいろいろな事情がある中で簡単に撤廃するのは乱暴ではないかという意見もあります。 この間、空き家問題は進行しており、住宅用地特例の解除も進めるべきであるが、所有者にも様々な事情があるため、ケースバイケースで住宅用地特例を解除しないケースがあってもよいのではないのでしょうか。 空き家の期間について、1年で放置空き家と判断するのは早すぎると思います。不動産事業では1年で簡単に処分することは難しい。 また、固定資産税について、回収できていない物件はどれくらいあるのでしょうか。
事務局	所有者が特定できず課税できない物件は一定数ありますが、全体の1パーセント未満で、数十軒程度です。
山下委員	税の滞納により差押えの対象となるものは、費用対効果で決定するのでしょうか。
事務局	京都市の徴収率はほぼ100%となっており、税を滞納した場合においても、何らかの形で納めていただいています。滞納処分、預金の差押え、公売処分も積極的に行うことにより、課税している税金はほぼ徴収できています。
井上委員	住んでいない住宅に対しては、住宅用地特例を解除することが筋だと思いますが、わかりやすさ、所有者にとってのインセンティブの見えやすさを考慮すると、空き家税を徴収した方がよいのではないのでしょうか。

山下委員 事務局	平成２５年の住宅・土地統計調査の結果で、市内に約１１万軒の空き家があります。そのうち５～６割が管理不全状態にあるとして、管理不全空き家に年間５千円、町会費の年額と同等の金額の空き家税を課税します。すると、全体で年間２億５千万円の税収となります。その税収を空き家改修の補助金に使ってはどうか。１軒あたり上限５００万円として、例えば、住宅なら上限５００万円、地域密着型店舗なら上限３００万円など、バランスをとりながら金額を決定することとします。 現状として、空き家は宿泊施設に変わっています。所有者に対して、宿泊施設のために貸すよりも、住宅として活用し、５００万円の補助金をもらった方がよいのではないかという選択肢を増やすことが必要だと思います。 私は前回会議のときに空き家税は是非進めていただきたいと発言しました。実現するための難易度は、新設の方が低いのではないかと考えています。例えば、宿泊税はすぐに創設されたという印象を持っています。
事務局	今回、事務局案としてお示したのは、まずは、住宅用地特例の適正な運用をしていきたいというものです。住宅として使われず、適正に管理もされていない管理不全空き家に対して住宅用地特例を適用する必要はないと考えています。また、それにより、空き家の適正な管理を促進させることができると考えています。 次に、新税につきましては、以前に京都市の別の審議会から答申があったとおり、現在の空き家対策の効果を踏まえて、検討する必要があると考えています。また、新税を創設する場合、例えば、空き家税を新設する場合、条例の制定及び総務省の同意が必要です。また、同一建物に対する固定資産税との二重課税になることに対する考え方の整理が必要になります。宿泊税の場合は、二重課税にはならず、他都市でも実績があるためスムーズに総務省の同意がとれたと考えられます。
井上委員 事務局	固定資産税との二重課税とはどういう意味でしょうか。 空き家税の課税対象となるものは建物ですが、建物については、固定資産税・都市計画税において、所有することによるコストを負担していただいています。空き家税は、所有している建物に住んでいないことに対する税金となるため、所有している建物に住んでいないことに対して税金をかけることを、どのように考えるかということになります。
井上委員 事務局	「住んでいない」ことに対する税ではなく、地域に迷惑をかけている管理不全空き家に対して課税してはどうかと考えています。 税金は、特定の対象に課税するものであって、迷惑行為に対して課税するものではないと考えられます。
西垣部会長	ヨーロッパ型の環境税は外部不経済に対する税ですが、日本では、例えば、二酸化硫黄の排出について、健康被害対策を課徴金徴収という方法で行っており、外部不経済に対する課税は少ないと思います。

井上委員	空き家改修の助成金は、市民の税金から所有者に補助していることを考慮すると、空き家所有者から集めたお金から補助する方が、公平感があるのではないのでしょうか。
事務局	空き家所有者から税という方法でお金を集めるかということを考える必要があります。例えば、ごみ収集の場合は、有料のゴミ袋を買っていただき、その収入を環境保全に役立てています。税という方法を用いる場合は、議論が必要です。
山下委員	例えば、京町家条例では、無断で取り壊すと過料5万円ですが、そうした罰則としてできないのでしょうか。
事務局	空き家についても、空家法、条例に基づく罰則として過料はありますが、対象となる命令違反は、管理不全状態となった空き家について、所有者の調査や指導を実施する必要があるため、市内の空き家全てに実施するのは現実的には難しく、長い期間、多額の費用が必要になります。一方、住宅用地特例の解除の場合は、空き家が放置されることだけでなく、少なくとも管理不全状態になることを未然に防ぎ、改善に繋げることができると考えています。また、空き家が適正に管理されていないことをもって、将来、居住の用に供する意思を認められず、住宅用地特例の解除の要件としてはどうかと考えており、御議論をお願いしたいということです。
岡嶋委員	例えば、空き家と判明している住宅について、所有者に使用予定や管理の証拠を書類として提出してもらい、提出しない、出来ない方について、住宅用地特例の解除の対象としてはどうでしょうか。書類を提出するような、市に協力的な所有者は、空き家相談員の話の聞いたり、耐震診断を受けるかもしれません。空き家の管理を面倒くさがらない所有者を優遇し、面倒くさがって放置する所有者は、住宅用地特例を解除するようなガイドラインを作って運用する方が対応しやすいのではないのでしょうか。
西垣部会長	空き家の外部性に着目して税を新設する場合、外部性の根拠を明らかにしなければなりません。例えば、環境税の場合、燃料の使用量から排出量が算出でき、根拠が明確です。しかし、空き家の場合、迷惑の原因と迷惑の度合いが直接的にリンクしにくいといった難しさがあります。もし、空き家税を作る場合、固定資産税と課税対象が重複するが、根拠が明確になり、固定資産税と別ものということが明確になれば、問題ないのではないのでしょうか。ただし、宿泊税とは課税根拠が異なるため、一定の議論は必要です。
事務局	住宅用地特例の解除について、基準を設けて適用し始めているような他都市の事例等があれば紹介していただけますでしょうか。
田中委員	現在、そこまで踏み込んで実施しているところはないのが実情です。 そもそも固定資産税は、人が財産を保有することに担税力を見出して課税する、という考え方に基づいています。つまり、どんな利用方法であっても、売却したらいくらになるかということを前提として、その7掛で課税の仕組みを

西垣部会長	作っています。財産を有効に利用しようが、空き地のまま放置しようが、固定資産税は無関係に財産の価値に対して課税するものです。そこで、なぜ、住宅については税額を六分の一にするかという、居住の用に供しているから特例的に適用しているということです。したがって、居住していないのに、税額を六分の一にするのは法律違反です。地方税法の法律違反であるし、税の公平な負担の観点から、空き家になっているかどうかとは別に追求が必要です。また、空き家としては、税の仕組みを厳格に運用することにより空き家の状況が改善するかもしれないという観点から考えることです。税の公平性、厳格な執行という観点から、居住していない家屋は、当然特例の解除が必要です。 他方、国土交通省による空家特措法に対する考え方があります。国土交通省の観点からは、空き家が増加することに対する問題について、特定空き家の認定基準や政策目的を達成するための手段として過料の規定が置かれているということかもしれません。 固定資産税の適正化と、空き家問題の解決に向けた手段としての負担をどう課すかを区分して議論した方がよいと思います。 本日の議題としてあがっている、住宅用地特例の解除の対象となる空き家期間は何年かということについて、何年なら適正かという、それは1年かもしれないし、2年かもしれません。空き家という観点からすると、空家法における目安も検討するということもあり得ます。 また、住宅用地特例を解除する対象は、全ての空き家なのか、特定空き家に限定するのか、さらに特定空き家のなかでも状況がひどいものとするのか、などいろいろな考え方があり得ます。これは、特例を解除する場合の公平さと、京都市としての行政の執行能力の両面を考慮する必要があります。例えば、特例解除の対象を特定空き家に限定した場合、対象空き家の把握の方法や、処理の仕方が課税の公平性を損なわず、実現可能かという視点で判断されればよいのではないかと思います。 居住していない空き家の所有者が介護施設に入る場合に、やむを得ない事情を無視することは出来ない一方、自分は必ず回復して帰ると言っている5年、10年待つのもやり過ぎになる場合があります。本人の意向を尊重しながら、2、3年後に再度判断するなど、丁寧な判断プロセスを経たうえで、当事者の納得と同意を得ることが重要だと思います。 どのような状態になったら住宅用地特例の解除対象となるのかという基準を明確にすることが必要です。明確にすることによって空き家を管理する人に、管理しなければならないというインセンティブを与えることになります。 アンケートに記載されている空き家が放置されている理由として「将来自分が使うから」と回答しているケースにおいて、「将来」がどのくらい先かということにもよりますが、例えば、桜井委員から紹介のあった活用事例のように、短期間貸す、住宅でも年限をきって使うことができるということが保証され
-------	---

山下委員	ば利活用が進むと思います。 また、先程意見があった、第3セクター的な空き家活用の仕組みをつくるとか、寄付を募って大学等が活用するようなサービスがあれば良いと思います。今後、留学生や地方からの学生に安全・安心で安価な住まいを提供することができ、国際化を進める京都市、学生のまち京都市を持続するうえで町全体としても魅力のあるプランではないでしょうか。
桜井委員	部会長がおっしゃったとおり、まず仕組みを作るべきだと考えます。 寄付を受けた空き家の活用方法は、公平性の原理が必要であり、利用方法の決め方として、プロポーザル、大学など公的な機関が優先的に使うといった方法は市民が納得しやすいと思います。
事務局	利活用で問題となるのは状態が悪い木造家屋です。住宅の品質確保の促進等に関する法律などで耐震等級を定めているが、築年数がわからないものもあるため、例えば、このような耐震改修を行えば、今の建築基準法の基準と同等の耐震レベルである、といったライセンスのようなものを京都市が発行できないでしょうか。それによって、利活用も進みます。今のままでは金融機関がつかず、ファンドも難しいため、何か別建てでライセンスがあるとよいと思います。 私は、起業家を支援していますが、経済活動をしようとする、なるべくコストをかけたくない、空き家の多い郊外ではどのように商売するかがわからないということもあります。各地で、空き家をまちづくり、地域コミュニティの活性化としての利活用の話が出てきますが、それができる人たちがいるか、ということになります。そこで、どういった支援ができるかといっても、産業振興課の中の起業家支援施策だけでは難しいです。起業するのであれば儲かる方にいきたいと考えますが、どうやって社会的起業家を育てるか、きちんと財源を持って、担い手育成の観点で都市計画局の中で支援ができないかと思いました。
西垣部会長	担い手育成の観点では、例えば、阪急京都線洛西口駅の立体交差化事業において、高架下の空間の一部を行政が無償で利用できることから、阪急電鉄と包括協定を締結しまちづくりを行っています。今年度、その地域を支える担い手育成事業を行っているところです。 空き家活用の担い手育成について、都市計画局だけでは広がりがないので、福祉やその他いろいろなところと連携しないと難しいため、横の連携を強化し、様々な形で智慧を出し合って進めていくことが重要だと考えています。 現在、学区毎に地域主体の空き家対策に取り組んでいただいております、地域で空き家に目を向けていただくとともに、そこに若手にも入ってもらって担い手育成も進めたいが、地域の理解を得られていないため、地域の理解を進めるためのやり方を考えています。 今回の部会でいただいた御意見を踏まえて、次回の部会までに、空き家対策の素案をまとめる予定としています。

	住宅用地特例解除の対象となる空き家の基準，執行方法を考えること，空き家税について今後どのような可能性があるかについて，議論を進められればと思います。特に，空き家の利活用に対する補助金をファイナンスするための負担として空き家税であれば税のデザインとしてはやりやすいといったことも含めて，空き家の外部性に着目した税として，空き家の利活用の政策推進のための税として議論を進めて行けばよいと思います。 住宅用地の特例の解除のみならず，いかに空き家の活用を進めるのかといった仕組みについて，今日も議論を展開していただいたので，それらの政策が少しでも進むように取り組むべきだと思います。
--	---

4 次第4 今後の進め方について（資料7）

- ・ 次回は，3月28日（木）午後2時～4時に開催する。
- ・ 次回までに，抜本的な空き家対策（素案）を作成し，議論を行う。
- ・ 来年度の6月頃に開催予定の第4回目の議論を踏まえ，抜本的な空き家対策案を策定する。
- ・ 抜本的な空き家対策の実施に向けた対応として，平成31年度に，放置空き家の捕捉方法の調査・検討，部会において特定空き家等の基準の検討などを行う。