

## 抜本的な空き家対策案の構成

## 1 経過

- ① 平成25年住宅・土地統計調査（総務省）によると、京都市の空き家は11万4290戸、空き家率は14.0%であり、全国平均の空き家率13.5%を上回っている。
- ② 空き家等対策の推進に関する特別措置法に規定される「空き家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除くものとされている。
- ③ 京都市では、いち早く平成26年度から条例を施行し、本市の実情に合わせ、他都市では規定していない空き家の活用の促進や空き家特措法で対応できない長屋の一部の空き住戸も対象とするなど対策を進めてきた。また、地域や専門家など多様な主体との連携のもと、空き家の発生の予防・活用・流通など総合的な空き家対策を実施。
- ④ 一方で、毎年、市民を対象に実施している市民生活実感調査（平成30年）では、身近な地域で空き家が減っているとする回答（そう思う又はどちらかというと思う）は16.6%と低調である。
- ⑤ 人口が減少傾向にある中、京都市においても一定の人口減少傾向、少子高齢化は避けられない。
- ⑥ 若年・子育て層が市外に転出超過となっている他、市内のオフィス空間や産業用地の不足、働く場が市内から市外へシフトするなどの課題も発生。
- ⑦ 分譲住宅（一戸建て）の着工数は平成29年は1,591戸であり依然として一定数ある。
- ⑧ 人口が減少し、空き家が増えることが想定される中、これまで以上の空き家の活用・流通を図るためには、空き家の住まい以外の活用方法の掘り起しが必要ではないか。 ※(1) 空き家の更なる活用方策
- ⑨ 管理が行き届かない空き家（以下「管理不全空き家」という。）の平成30年度の通報件数は1月末現在で673件。なお、大阪北部地震、西日本豪雨、台風等の影響により7月～10月の4か月間で昨年度1年間の通報数（443件）を上回る468件の通報があった。災害対策としての空き家対策の必要性がみえてきた。
- ⑩ 空き家所有者が本来全うすべき所有者責任をしっかりと意識してもらい、空き家の発生を予防し、活用・流通を図るような意識づけをすることが必要ではないか。 ※(2) 放置空き家を発生させない、継続させない方策
- ⑪ 平成30年度に空き家実態調査を実施し、抜本的な空き家対策を検討するために、京都市空き家等対策協議会に学識者や不動産事業者など有識者による部会を設け、抜本的な空き家対策について議論することになった。

## 2 部会での議論

### (1) 空き家の更なる活用方策

#### ア 意見

- ① 利活用については、知恵のある民間に任せ、行政は仕組みを作るべき
- ② 利活用したいと考えている事業者は多くいるので、利活用に回していく仕組みがあればよい。
- ③ 空き家で、こんな活用、新しい生活ができるといった魅力的な提案が必要
- ④ 雇用の創出や地域活性化につながるなど、空き家の活用が市内への人口の流入を促す活用方法がよい。
- ⑤ 事業者が行政にエリアごとの活用のアイデアを提案すればよい。
- ⑥ 所有関係が複雑なものなど権利関係の問題を解決する方法が必要。
- ⑦ 地域ごとに空き家の活用の方向性を検討すべき。
- ⑧ 地域で使いたい、必要だという要望はある。
- ⑨ 建物の売却や解体以外に様々な活用方法があるため、所有権と使用权をうまく切り離すことを考えていくことが必要である。
- ⑩ 起業した人のオフィスや地域の居場所づくりなど空き家に新たな活用方法を知ってもらう必要がある。

#### イ 取組の方向性

- ① 京都市の空き家対策条例は他都市では記載していない空き家の活用を促進するとしており、今後更に不動産団体や専門家などの各種団体の連携を強固にするため、有効にアライアンス（※）を組んでいくことが必要である。
- ② 活用方法については、民間の発想に任せ、地域の活性化や人口流入につながる活用や学生の住まいや芸術家の表現の場など地域にあった活用を奨励する必要がある。
- ③ 所有権と使用权を切り離し、活用を促進できるよう、定期借家制度などの既存の制度の周知が必要。
- ④ 権利関係の複雑なものなどへの支援として専門家などの各種団体と連携し、所有者への支援を図る。
- ⑤ 空き家の活用にあたっては、地域コミュニティの活性化に資するような活用が望まれるため、地域が主体となった空き家対策が更に広がるように取り組む。
- ⑥ 地域課題に取り組む人材が不足していることから、地域が主体的に空き家対策に取り組むためには、地域支援に取り組む団体との連携が有用である。

※ アライアンスとは、複数の異業種企業が互いの利益のために協力しあうこと。

## (2) 放置空き家を発生させない、継続させない方策

### ア 意見

- ① 空き家が放置されるとその空き家から樹木の繁茂や瓦の落下の恐れなどで、近隣住民の生活を脅かす外部不経済が発生するため、それらを取り除くためのコストが発生する。
- ② 空き家が社会的に問題のある状態で放置されている場合、優遇措置よりも制裁的に使う措置の方が効果が大きく、解消を促すディスインセンティブを与えてもよいのではないか。
- ③ 日本の固定資産税は諸外国と比較して低額な状況にある。例えば、アメリカでは税率が高く、空き家にしていても活用している場合と基本的には同額の固定資産税が徴収されるため、所有者が利活用を進める。
- ④ 固定資産税は財産税であり、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である。
- ⑤ 居住していないのに住宅用地特例を適用し、固定資産税の課税標準額を1/6にするのは税の公平性から反している。
- ⑥ 現在の勧告後に住宅用地特例を外すような空き家は状態がかなり悪いいため、活用することが難しい。空き家の状態が良い段階で活用にも動いてもらう方向に誘導すべき。
- ⑦ 住居として使用しないなら、活用して収入を得るべきである。
- ⑧ 空き家の適正管理の問題への対応としては、空家特措法及び空き家条例において命令違反に係る過料の規定が置かれている。
- ⑨ 固定資産税の適正課税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については区分すべき。
- ⑩ 管理不全空き家に対する罰則規定を設けて、罰金を科しても良いのではないか。
- ⑪ 新税を創設し、空き家を活用しないと税金を徴収され、活用すると支援が受けられるというやり方なら活用しやすい空き家が増えるのではないか。

### イ 取組の方向性

- ① 放置空き家に起因するコストへの対策は、一般的には所有者に負担を求めることである。
- ② 住宅用地特例は、居住に対する税負担の軽減を目的とした制度であることを踏まえると、居住に必要な管理を怠っているなど一定の条件の空き家の敷地について、住宅用地特例を除外することは、適正課税の観点からも合理性がある。
- ③ 住宅用地特例を厳格に運用することで、空き家の活用・流通を促進することができる。
- ④ 管理不全空き家に着目する場合、他に新税や課徴金といったものも考えられるが、現行の空家特措法や空き家条例において過料の規定があるため、まずは、適正管理の指導を徹底強化するなどの取組を進め、固定資産税の適正課税と空き家対策の取組を踏まえ、検討する必要がある。

### 3 対策案

#### (1) 空き家の更なる活用方策

- ① 具体的な活用方法については、他都市での事例など民間の発想により様々な活用がされており、地域の活性化や人口流入につながる活用を奨励する。
- ② 建物の売却や解体以外に定期借家制度など、空き家の活用促進に資する既存の制度の周知を行う。
- ③ 更なる空き家活用が進むように不動産団体や地域おこしなどの活動をしているNPO、各種専門家団体と連携し取り組み、空き家活用のモデルとなる事例に取り組みされたい。
- ④ 空き家が起業する人のオフィスや地域おこしの場となるなど様々な活用を促進されたい。
- ⑤ 空き家問題について、地域が「じぶんごと（他人事ではなく地域の問題としてとらえる）」、「みんなごと（所有者が自分の財産という考えに固執せず地域の課題として、また地域が全体の共有課題としてとらえる）」として考え、地域の思いに合った活用を図っていくことが重要であることから、専門家や福祉団体などと連携し、地域主体の空き家対策の取組を拡大されたい。

#### (2) 放置空き家を発生させない、継続させない方策

- ① 住宅用地特例は居住している家屋の敷地に認められているのであって、居住の用に供される見込みのない家屋の敷地については、特例の解除が必要であり、その厳格な運用がなされるべきである。
- ② 一方、空き家が未活用のまま放置され管理不全空き家となることは外部不経済を発生させることから、住宅用地特例の厳格な運用を行い、空き家の活用・流通を促進させることにより、管理不全空き家の発生及び長期化の予防を図る。
- ③ 住宅用地特例の解除対象とする空き家の要件については、空家法で定義する空き家（例えば概ね年間を通して使用実績のないこと（空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（H27.2.26 付け）を基本とし、行政の執行能力なども考慮し、社会的に影響が大きいと考えられる空き家期間が長いものなどから順次取り組みされたい。
- ④ 管理不全空き家について住宅用地特例の解除を検討されたい。
- ⑤ 管理不全空き家の判定基準については、住宅用地特例の解除要件の一つとなることから、現行の基準をこれまで以上に市民に分かりやすいものにされるよう検討されたい。
- ⑥ 放置空き家を防ぐための新税（空き家税）及び課徴金については、まずは空き家の活用・流通の促進及び適正管理の指導の強化を行い、その後の空き家対策の状況や固定資産税との関係を踏まえ検討されたい。

#### 4 まとめ

- ① 京都市の空き家対策の取組は進展しているものの、今後、人口減少が進む中、自然災害が多発化することも予測され、管理が十分になされていない空き家が外部不経済をもたらすなど空き家問題は、さらに深刻化が予想される。
- ② 京都市では、これまで重点を置いて取り組んできた空き家の活用・流通を更に促進させるためにも、抜本的な対策を講じる必要がある。
- ③ 固定資産税の住宅用地特例は、居住に対する税負担の軽減措置として、政策的に配慮された措置である趣旨からも、より厳格な運用を図るべきである。この住宅用地特例の厳格な運用は、空き家の活用・流通を促す一端となり、ひいては空き家の発生の予防並びに放置されている空き家の長期化の防止に効果が期待される。
- ④ そうした上でも、なお活用・流通されない管理不全空き家に対しては、適正管理の指導の強化を合わせて行うことが必要である。
- ⑤ また、空き家問題については、行政の取組に加えて、地域が「じぶんごと」「みんなごと」としてとらえ、主体的に取り組むことが重要である。
- ⑥ さらに、空き家問題の解決には、専門家の知見が大切であることから、各種団体等の連携を更に深め、専門家や事業者等が協働して空き家問題に取り組む仕組みを検討していく必要がある。