

令和6年度

平川市議会議員研修視察

(市政公明)

報告書

研修視察テーマ

- (1) 非居住住宅利活用促進税について
- (2) 空き家対策について

【京都府京都市 様】

葛西 勇人

1 研修視察期間

令和6年11月5日～11月8日（4日間）

2 参加者名簿

- 出席議員 議員 中畑 一二美 議員 葛西 勇人
- 随行職員 なし

3 研修内容

(1) 非居住住宅利活用促進税について

(2) 空き家対策について

ア) 研修日時

令和6年11月8日（金） 午前10時00分～12時00分

イ) 研修場所

京都府京都市役所

（住所）京都府京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

ウ) 研修目的

本市においても、空き家の増加、管理不全空き家への対応、所有者不明物件への対処、将来的な行政代執行費用の確保などが大きな課題となっている。京都市は、全国初となる「非居住住宅利活用促進税」の導入を進めるとともに、空き家対策についても先進的に取り組んでおり、管理不全空き家への行政指導、活用促進、行政代執行の実施など、多面的な施策を展開している。本視察では、以下の点を中心に調査した。

- ・非居住住宅利活用促進税導入の背景、制度概要、今後の運用見通し
- ・京都市における総合的な空き家対策の実態
- ・管理不全空き家への行政指導、勧告、命令、行政代執行の実務
- ・所有者不明・相続未了物件への対応
- ・本市における今後の制度設計・実務運用への示唆

エ) 研修概要

(1) 非居住住宅利活用促進税について

<導入の背景>

京都市では、若年・子育て世代、とりわけ30代の世帯が、住宅価格の高騰などを背景に市外へ転出する傾向がみられる。一方で、市内には一定数の

空き家や別荘、セカンドハウスなど、**生活の本拠として利用されていない住宅**が存在している。

京都市としては、このような「住みたい人はいるが、活用されていない住宅もある」という状況を課題と捉え、都市の成長戦略の一環として、空き家等の流通・活用を促進し、若年・子育て世代の受け皿を確保することを目指して制度化を進めてきた。

<制度化の経緯>

- ・令和2年8月 附属機関を設置
- ・市長選公約として「セカンドハウス所有者等への適正な負担のあり方」の検討を掲げる
- ・検討の過程で、対象をセカンドハウスに限定せず、**空き家や別荘など、広く非居住住宅全体**に拡大
- ・パブリックコメント等を経て議論
- ・令和4年2月 京都市会に条例提案、可決
- ・令和5年3月 総務大臣同意を取得し、正式決定

京都市からは、この税は**財源確保を主目的とするものではなく、まちの活性化・政策誘導を目的とした税**であることが強調された。

<税の対象>

課税対象は、「生活の本拠を置いている人がいない住宅」であり、いわゆる空き家だけでなく、別荘やセカンドハウスも含まれる。

主な特徴は以下のとおりである。

- ・納税義務者：非居住住宅の所有者
- ・非居住住宅：生活の本拠として使用していない住宅
- ・免税点：固定資産税評価額 20 万円未満は課税対象外
- ・導入後 5 年間は、特例として **100 万円未満の家屋を課税対象外**

この特例については、比較的古く狭小な住宅など、市場流通が難しく、負担を課しても利活用につながりにくい物件に配慮したものであるとの説明があった。

<課税免除・減免・徴収猶予>

政策目的が「活用促進」であるため、単純に一律課税するのではなく、さまざまな例外が設けられている。
例としては以下のとおりである。

- ・ 事業用として利用中、または利用予定の住宅
- ・ 歴史的建造物や登録有形文化財等、活用に制約があるもの
- ・ 転勤、施設入所などで一時的に居住していないもの
- ・ 相続により非居住住宅となった場合は、**3年間の徴収猶予**

相続後すぐに活用方針が決められないケースに配慮し、相続人間で協議し、利活用や処分を進める時間を確保する制度設計となっている。

<税額の考え方>

税額は次の2つを合算して算定する。

- ・ **家屋価値割** : 住宅の価格価値に着目
- ・ **立地床面積割** : 市内のどこにどの程度の床面積を持つかに着目

京都市の説明では、一般的な空き家では固定資産税の半額程度を目安とする一方、市中心部の高額マンション等の別荘・セカンドハウスについては、固定資産税の数倍となるケースもあるとされた。

<今後のスケジュール>

- ・ 課税開始時期：**令和8年以降**を予定
- ・ 想定課税対象件数：約 15,000 件
- ・ 想定税収：約 9.5 億円
- ・ 徴収コスト：約 2 億円

課税実務にあたっては、住民票情報と固定資産税情報の突合、現地調査、所有者への確認などが必要であり、**一件一件の確認に相当な事務コストがかかる**ことが課題として示された。

(2) 京都市の空き家対策について

<基本的な考え方>

京都市では、空き家を単なる個人資産ではなく、**まちを構成する要素、地域コミュニティの資源**として捉えている。

そのため、危険空き家への指導だけでなく、

- ・ 発生予防
- ・ 活用流通促進
- ・ 地域連携
- ・ 跡地利用誘導

を含めた**総合的な空き家対策**を早い段階から進めてきた。

<経 過>

- ・ 平成 25 年 空き家条例制定、総合的な取り組み方針策定
- ・ 平成 26 年 空き家対策専門部署設置
- ・ 平成 29 年 空き家等対策計画策定
- ・ 令和 5 年 非居住住宅利活用促進税の総務大臣同意取得
- ・ 令和 5 年 12 月 空家特措法改正を受け条例改正
- ・ 現 在 空き家活用管理支援法人の指定等を進めている

<空き家対策の実績>

京都市では、空き家率・空き家数とも減少傾向にあり、関西圏の政令市の中でも、空き家数が減少している都市として紹介された。

この点は、市民、事業者、専門家等との連携による継続的な取り組みの成果と考えられる。

<活用・流通促進の主な施策>

●意識啓発・発生予防

- ・ 空き家の便利帳の作成
- ・ 相続・遺言・家じまい等に関する「出前講座」の実施
- ・ 司法書士会等と連携した啓発

特に、空き家問題は相続を契機に発生することが多いため、**相続前の**

段階から所有者や家族に意識してもらうことが重要との説明があった。

●相談体制の整備

- ・地域の不動産事業者を「空き家相談員」として登録
- ・区役所での不動産無料相談会
- ・建築士・不動産事業者等の専門家派遣制度

行政が関与することで、所有者が安心して相談しやすい仕組みになっており、相談後に活用へ進む割合も高いとのことだった。

●地域連携型の取組

地域が主体となって空き家対策に取り組む際に助成する制度を設け、専門家紹介や団体間交流などを支援してきた。

地域の事情に応じて空き家問題に向き合う体制づくりを進めた点は特徴的である。

●若年・子育て世代への情報発信

京都市では「京都市リノベホームプロジェクト」により、中古住宅の魅力を発信し、若年・子育て世代の住まいの選択肢に戸建中古住宅を位置付ける取り組みを実施している。

単なる空き家対策ではなく、**住宅政策・移住定住政策と一体化**している点が印象的であった。

<管理不全空き家への対応>

●方針転換

京都市では当初、所有者に寄り添いながら改善を促すスタイルであったが、未解決案件の蓄積や災害時の危険性増大を受け、令和3年以降は**勧告・命令を積極的に発出する方針**に転換した。

●勧告・命令の実績

京都市は、勧告・命令件数が全国トップクラスであり、危険な空き家に対して強力な行政指導を行っている。

勧告を受けると住宅用地特例が解除され、固定資産税が大幅に増加することから、多くの所有者が改善に動くとの説明があった。

●行政代執行

京都市では、これまでに**7件の行政代執行**を実施している。

所有者の対応が見込めない場合、または危険性が高い場合には、迅速に代執行まで進める運用がなされている。

代執行費用の目安は、視察時の質疑では、1件あたりの費用はケースによって異なるが、

- ・最小で約 200 万円
- ・多いもので約 600 万円程度

との説明があった。

費用については、所有者に請求し、分割で支払ってもらっている事例もあるとのことであった。

<質疑応答を通じて把握した主な論点>

●なぜ「管理不全空き家」そのものを広く課税対象にしないのか

視察側からは、「管理不全土地・管理不全空き家こそ課税対象にすべきではないか」との問いがあった。

これに対し京都市は、活用困難な物件や流通市場に乗りにくい物件に負担だけを課しても、活用促進に直結しないと説明した。

また、負担能力や文化的価値への配慮も制度設計上の要素となっている。

●税の狙い

京都市は一貫して、税収確保目的ではなく、**政策誘導型の税制**であることを強調した。

一方で、視察側としては、空き家の放置が行政代執行費用の増大につながることから、将来的にはそうした費用確保の観点も重要だと認識した。

●所有者不明物件への対応

京都市では、行政書士会・司法書士会と連携して所有者調査を行っている。戸籍調査、相続関係の整理、財産管理人申立て等、専門家の関与が不可欠であると感じた。

所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度については、京都市でも今後の活用を検討していく段階とのことであった。

●認知症・高齢者単身世帯の物件対応

所有者が施設入所したり、認知症になった場合は、家族や関係者に成年後見制度の利用等を促しながら対応しているとの説明があった。

今後、本市においてもこの問題はより深刻化すると考えられ、福祉部門との連携が不可欠である。

<まとめ>

京都市の取り組みは、空き家問題を単なる個別苦情対応ではなく、都市政策・住宅政策・地域活性化政策として位置付けている点に大きな特色があった。

特に、非居住住宅利活用促進税は、空き家の活用可能性を高め、若年・子育て世代の住宅確保につなげるという明確な政策目的を持って制度化されている。

本市においては、京都市と地域条件が異なるものの、

- ・ 空き家対策の総合化
- ・ 専門家連携
- ・ 勧告・命令を含む強い行政対応
- ・ 所有者不明物件への備え
- ・ 将来的な財源確保策の研究

といった点は大いに参考になるものであった。

今後は、本市の実情に応じた制度設計と実務体制の整備を進め、空き家対策の実効性向上につなげていく必要がある。

オ) 研修所感・考察（当市との比較、導入効果など）

今回の視察で最も強く感じたのは、京都市の空き家対策が、単に危険空き家を取り締まるだけでなく、「予防」「流通」「利活用」「地域政策」「住宅政策」まで含めた総合政策として構築されている点である。

また、非居住住宅利活用促進税については、空き家税という単純なイメージではなく、「活用可能だが市場に出ていない住宅を、政策的に流通・利活用へ誘導する仕組み」として設計されていることが理解できた。

一方で、本市の実情を考えると、京都市とは人口規模、住宅市場、地域特性、

地価水準が大きく異なるため、制度の単純な横展開は難しいと感じた。
特に本市では、若年・子育て世代の定住促進にあたって、住宅の価格高騰よりも、**賃貸住宅の不足**や、活用可能な空き家が流通していないこと、さらには**管理不全空き家の除却費用をどう確保するかが**、より大きな課題である。
その意味で、本市としては以下の視点が重要であると考えている。

① 空き家対策は「管理」だけでなく「活用」と一体で進めるべき

管理不全空き家への対応に追われがちであるが、相続前からの予防、流通・活用支援、若年層への住宅政策と組み合わせることで、空き家の増加自体を抑制する必要がある。

② 行政指導の実効性を高める必要がある

京都市は、勧告・命令をためらわず発出する運用に切り替えたことで、一定の成果を上げていた。

本市においても、「苦情対応に終始する」体制から脱し、法に基づく指導の段階を明確化する必要がある。

③ 専門家との連携強化が不可欠

所有者調査、相続関係整理、財産管理人申立てなどは、自治体単独では限界がある。

行政書士、司法書士、不動産事業者、建築士等とのネットワーク構築が必要である。

④ 行政代執行費用の確保策は重要な検討課題

本市では、危険空き家の除却費用をどのように確保するかが現実的な課題である。

京都市の税制度はそのまま導入できないとしても、管理不全空き家対策基金や独自財源のあり方については研究を進める必要がある。

⑤ 所有者不明・認知症・高齢者単身世帯への対応を急ぐべき

今後は、相続未了や意思能力低下に伴う物件管理不全がさらに増えることが見込まれる。

空き家対策部門だけでなく、福祉、税務、法務支援との連携体制が求められる。

カ) 今後、本市において参考とすべき事項

① 空き家対策の基本方針の再整理

管理、予防、流通、定住促進を一体で捉え直すこと。

② 行政指導フローの明確化

助言、指導、勧告、命令、代執行までの基準と運用を整理すること。

③ 専門家連携スキームの構築

行政書士会、司法書士会、不動産団体等との連携協定を検討すること。

④ 空き家所有者への相談・支援制度の充実

解体、売却、相続整理、利活用に関する支援制度をわかりやすく整備すること。

⑤ 管理不全物件への費用対策の研究

税制度、基金、補助制度等を含めた財源手当を研究すること。

⑥ 所有者不明土地・建物管理制度等の研究

裁判所申立てにかかる費用、実務、回収可能性を整理し、運用可能性を検討すること。

■京都市での研修風景



研修風景



京都市議会・議場にて集合写真

平川市への政策提言（京都市行政視察を踏まえて）

1 基本的方向性

平川市においては、空き家対策を単なる苦情対応や管理問題として捉えるのではなく、「人口減少対策・定住促進・地域活性化と一体化した政策」として再構築する必要がある。

2 重点提言

(1) 空き家対策の「総合化」

京都市のように、「発生予防（相続・家じまい対策）」「活用・流通促進」「管理不全対応」「跡地活用」を一体的に進める体制へ転換すべきである。

特に平川市では、「空き家はあるが流通していない」ことが課題であり、住宅政策と連動した施策が必要である。

(2) 賃貸住宅供給を見据えた空き家活用政策

平川市の特性として、「移住希望者がいても賃貸住宅が不足している」ことが明確である。

このため、以下の内容を重点的に進め、「住める状態の住宅供給」へつなげる施策が必要である。

- ・ 空き家の賃貸化支援（改修補助）
- ・ 空き家→賃貸住宅への転換支援
- ・ 民間事業者との連携（不動産・建築）

(3) 管理不全空き家への対応強化（方針転換）

現在の課題は、「苦情は多いが解決が進まない」ことである。京都市を参考に、以下の取組により、「対応する自治体」から“解決する自治体”への転換が必要である。

- ・ 勧告・命令の積極的活用
- ・ 対応フローの明確化（助言→指導→勧告→命令→代執行）
- ・ 対応期限の設定と機械的運用

(4) 行政代執行を見据えた財源確保

平川市の最大の課題は、解体費用（行政代執行費）の確保である。そのため、以下の検討が必要である。

- ・空き家対策基金の創設
- ・独自財源（将来的な課税制度含む）の研究
- ・国・県補助制度の最大活用
- ・費用回収の仕組み（分割徴収等）の整備

京都市の税制度はそのまま導入困難だが、「負担と活用を結びつける考え方」は参考にすべきである。

(5) 専門家連携の制度化

所有者特定・相続整理は行政単独では限界があるため、「行政書士会」「司法書士会」「不動産業者」「建築士」との連携を制度化し、所有者調査・利活用支援の外部化を進めるべきである。

(6) 所有者不明・高齢者単身世帯対策

今後急増する課題として、「相続未了」「認知症による管理不能」「所有者不明」が挙げられる。

対策として、「成年後見制度の活用促進」「所有者不明土地・建物管理制度の活用研究」「福祉部門との連携強化」を進め、「発生後対応」から「事前予防」へ転換すべきである。

(7) 市民意識改革（予防政策）

空き家問題の本質は、「放置しても問題にならない」という意識にある。

そのため、「相続前からの啓発」「家じまい支援」「空き家放置リスクの周知」を強化し、「空き家を出さない仕組み」の構築が不可欠である。

3 まとめ（提言の核心）

平川市に必要なのは、単なる空き家対策ではなく、「① 流通させる政策（活用）」「② 強制力のある政策（管理）」「③ 発生させない政策（予防）」の三位一体である。特に本市は、「賃貸住宅不足」「管理不全空き家増加」「行政代執行への躊躇」という特徴があることから、「活用促進」と「強制対応」の両立が最重要課題である。

京都市の先進事例を踏まえ、本市に適した制度設計を段階的に進めることを強く提言する。