

「見附市空き家等の適正管理に関する条例」

～ 条例施行後一年 成果と課題 ～

【平成 25 年 10 月 1 日現在】

1. 市民からの危険空き家の情報提供 51 棟 ※ 条例施行日：平成 24 年 10 月 1 日

条例施行前	条例施行後	解決数
再利用 2 棟、解体 5 棟	解体 12 棟、修繕等 12 棟	31 棟／51 棟

2. 解決に至っていない老朽危険空き家※ 20 棟（住家 17 棟、非住家 3 棟）

危険度別内訳

レベル 4 (損害割合 50%以上)	レベル 3 (40%以上 50%未満)	レベル 2 (20%以上 40%未満)	レベル 1 (20%未満)
4 棟	—	3 棟	13 棟

※ 実態調査で建物自体の危険度をレベル 1 から 4 でポイント化し、危険度レベル 2 以上または積雪による倒壊など 5 項目の周辺建物や公道などへの危険性のうち 1 項目でも危険性が認められた建物を老朽危険空き家として認定。

3. 助言及び指導後の進捗状況（20 棟の内訳）

解体の予定あり 4 棟 解体の意思あり 2 棟 管理義務の意思あり 7 棟
管理義務の意思なし 2 棟 反応なし 5 棟

4. 適正な管理を促すことが困難となっている要因

- 1) 管理義務者が高齢などの理由により、資力がなく自主的な改善が困難
- 2) 所有者の死亡後、相続財産管理人を明らかにしないまま長期間放置（相続放棄の手続きのみの実施）
 - ⇒ 管理義務者の特定が困難かつ複雑化している。
 - ⇒ 時間の経過により、代替わりして、お互いの連絡先が分からないなど、当事者間のみでの解決が困難な状態となっている。

5. 市の支援策 条例 14 条（支援）

- ・空き家バンクへの誘導
- ・無料法律相談への誘導
- ・空き家等の適正管理に関する相談会の開催（アドバイザー／司法書士）
- ・解体、補修、雪下ろしなどの実施に係る業者の紹介
- ・固定資産税の激変緩和措置（周辺の危険回避のため市の求めに応じて空き家を解体し更地にする事で生ずる急激な税負担に一定の配慮をしたもの）

※ この措置を受けるためには、緊急安全措置の同意書（市が危険な状態が切迫していると認め危険な状態を回避するために必要な措置を取ることと、その費用を負担することに同意するもの）の提出が条件の一つになっている。現在 20 棟のうち 9 棟の管理義務者が同意書を提出済み。

見附市老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱 ～ 固定資産税上の運用と実績 ～

1. 施行年月日

平成 24 年 10 月 1 日

2. 内 容

周辺の危険回避のために市の求めに応じて空き家を解体し更地となった住宅用地、あるいは解体を行っていないが著しい老朽化により家屋としての構造上の条件^{※1}を失ったもので、安全措置を行う旨の同意がなされている住宅用地において、住宅用地に対する課税標準の特例^{※2}相当額の減免を最長 2 年間行う。

※1 家屋及び住宅として認められる構造上の条件

【家屋の判断基準】土地定着性、外気分断性、用途性の 3 要素を満たしているもの

【住宅の判断基準】専用の出入口、炊事場、トイレのすべてを備えているもの

※2 住宅用地に対する課税標準の特例

住宅として利用されている土地の固定資産税の課税標準額を軽減する特例。最大で 6 分の 1。老朽危険空き家の場合、家屋にかかる固定資産税は少額となっているため特例が解除されると税負担が増える場合が多い。

3. 運用実績

1 件