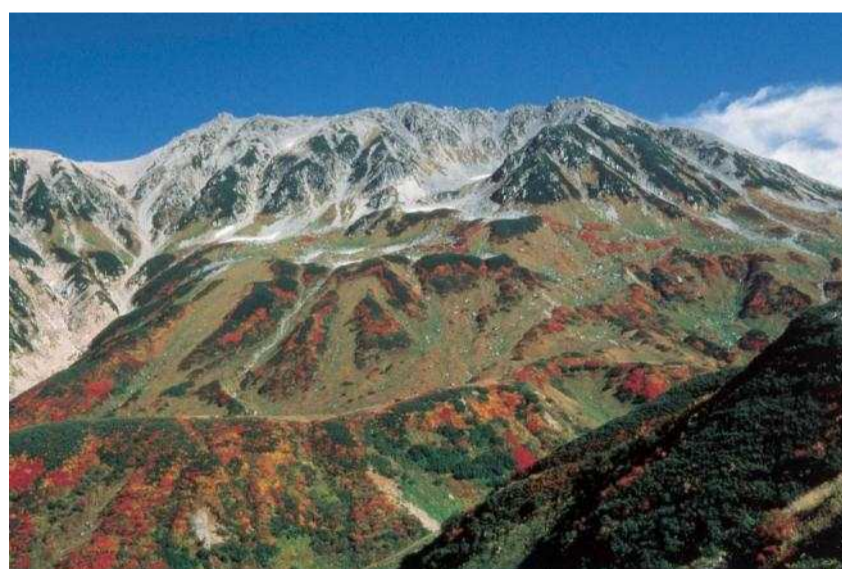


立山町空き家実態調査及び
固定資産税の減免に関する要綱

平成26年8月

立 山 町



1. 概要

1. 1 目的

町内全域の空き家の現状を把握し、良好な住環境を維持保全していくための対策を検討する際の基礎資料とする。

1. 2 調査にかかる作業フロー

○調査手法の検討

①事前調査

- ・町内全自治会(区長)に
空き家の位置図等作成依頼
- ・調査地区の概要整理
- ・町内全域空き家位置図作成



②現地調査

- ・現地調査(調査員による外観調査)
外観からの危険度判定など



③アンケート調査

- ・アンケート調査(所有者への意向調査)
今後の活用や、除却の予定など

○報告書作成

2. 1 調査の準備

事前調査

事前調査は、町内全域151地区(9072世帯)のうち公営住宅や集合住宅の地区を除く141地区(8712世帯)の自治会(各区長)宛てに調査協力を依頼。

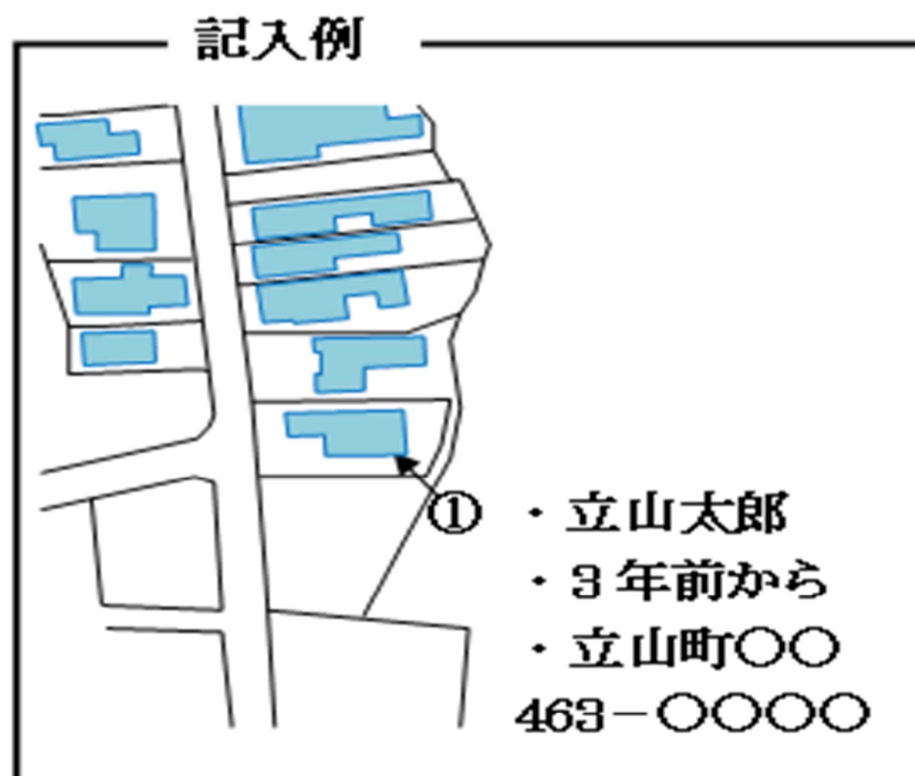
[本調査での空き家の定義]

- 空き家とは「人の住んでいない住宅」で、
- 諸事情により長期不在となっている住宅
 - 不定期に使う二次的住宅
 - 売却用の住宅
 - 賃貸用の住宅

[事前調査での自治会への依頼内容]

○住宅地図への記入項目

- ・空き家の場所に通し番号
- ・通し番号毎に
 - a. 所有者
 - b. 何年前から空き家か
 - c. 所有者の連絡先
(住所・電話番号等)



2. 2 現地調査 (空き家の特定・外観等の調査は事前調査により把握できた380棟を対象に実施)

・調査項目

空き家判定指標	外観 表札の有無 雨戸の状態 電気メーター 郵便受け
近隣での確認事項	近隣住民からの聞き取り
対象物の区分	建て方 構造 階数
建物の状況	外壁 玄関
敷地の状況	門扉 堀 雑草の繁茂
危険度判定	外壁の剥がれ、屋根瓦の剥がれ、窓ガラス、塀の傾き、建物傾き
周辺環境	接道状況 募集状況
現況写真	近景・遠景の写真

現地調査用の調査票

空き家調査票		調査日	月	日	地区	No.
所在地						
該当する項目に○(その他は具体的に記入)						
空き家判定指標	外観	1. 空き家(住人の気配がない)	2. 判断できない			
	表札	1. 無し	2. 有り			
	雨戸	1. 全部締切り	2. 一部締切り	3. 締切り無し		
	電気メーター	1. 動いていない	2. 動いている			
近隣での確認(問合せした場合)	郵便受け	1. 塞がれている	2. 郵便物等が溜まっている			
		3. 郵便物等は溜まっていない				
対象物の区分	1. 近隣に問い合わせ空き家を確認					
	2. 近隣に問い合わせたが不明					
	3. 近隣に問い合わせたが不明					
建物の状況	建て方	1. 一戸建	2. 長屋建			
	構造	3. 共同住宅	4. その他()			
	階数	1. 木造	2. 非木造(鉄骨造 鉄筋コンクリート造)			
敷地の状況	1. 1階建	2. 2階建	3. 3階建			
	4. 4階建以上					
建物の状況	外壁	1. 汚れが目立つ	2. ほとんど汚れていない			
	出入り口	1. 侵入防止の措置等がない(扉が開いている)				
敷地の状況	2. 侵入防止の措置等がある(施錠されている)					
	門扉	1. 有	2. 無			
危険度	塀	1. 有	2. 無			
	雑草の繁茂	1. 手入れ有り	2. 手入れ無し			
危険度	外観	判定		総合判定		
		1. 外壁の破損、崩れがみられる	A	B	C	D
		2. 屋根の瓦やタン板等に剥がれがみられる	A	B	C	D
		3. 窓ガラスに破損がみられる	A	B	C	D
		4. 塀が傾いている	A	B	C	D
周辺環境	5. 建物が傾いている	A	B	C	D	
	接道状況	1. 2m未満	2. 2~3m			
募集状況	3. 4m以上	4. その他()				
	1. 有	2. 無				
損害割合		A: 20%未満				
		B: 20%以上40%未満				
		C: 40%以上50%未満				
		D: 50%以上				

現地調査時に投函した調査案内

この家屋について
 空き家実態調査(外観調査)をさせていただきました。
 平成25年 月 日 午前・午後 時
 空き家実態調査についてのお問い合わせは、
 立山町建設課 建築住宅係
 076-462-9976
 までお願いいたします。

2. 3 アンケート調査 (所有者への意向アンケート 外観調査により長期不在と判定し、所有者が確認できた284棟の所有者に送付

・ご協力依頼と記入について (A4用紙1部)

・調査票 (A4用紙表裏1部)

各一部ずつ所有者に発送

回答いただいたのは150名)

アンケート調査票

調査票

問1: あなたが所有または管理している下記の住宅は、現在空き家となっていますか。
 対象の住宅 所在地(住所):
 所在地(登記):

1. 空き家となっている 2. 空き家ではない
 ↓
 これで設問は終了です。
 返信用封筒に入れ、返送してください。

問2: アンケートの趣旨をご理解いただき、アンケートのご協力に同意していただけますか。
 1. 同意する 2. 同意しない
 ↓
 これで設問は終了です。
 返信用封筒に入れ、返送してください。

問3: その住宅は、いつ頃から空き家となっていますか。
 1. 5年未満 2. 6~10年前
 3. 11~20年前 3. 21年以上前

問4: その空き家は、居住可能ですか。
 1. 居住可能
 2. 少しの修繕で居住可能
 3. 大がかりな修繕を行わないと居住不可能
 4. 居住不可能

問5: その空き家の管理状況はどのようになっていますか。
 1. 日常的に管理している
 2. 必要に応じて最小限の管理をしている
 3. 管理していない → 問7にお進みください
 4. その他()

問6: 管理の方法並びにその費用(自分で管理をしている場合には、管理に必要な物品の購入代金等、委託の場合には委託料等)はどのようになっていますか。
 1. 自分あるいは家族による管理
 2. 業者等への委託管理
 3. その他()
 空き家管理費 年間 約 _____ 円

裏面へ

問7: 空き家の今後について、どれが考えられますか。(複数可) また、その時期はどのように考えていますか。
 1. 売却 → ① はやく ② 時期をみて ③ いつかは
 2. 貸出 → ① はやく ② 時期をみて ③ いつかは
 3. 無償譲渡 → ① はやく ② 時期をみて ③ いつかは
 4. 再活用 → ① はやく ② 時期をみて ③ いつかは
 5. 取壊し → ① はやく ② 時期をみて ③ いつかは
 6. 現状のまま維持(理由:)
 7. わからない
 8. その他()

問8: 空き家の再活用のために、町などが行っている賃貸・売買等の情報提供を利用しますか。
 1. 利用する
 2. 詳細を確認したうえで判断する
 3. 利用しない
 4. その他()

問9: 空き家に関して、その他、ご意見がございましたら、ご記入ください。
 (本アンケートは、あくまでも今後の施策検討用のため、個別のご意見、ご要望については、お応えするものではありません)

アンケートは以上です。
 ご協力ありがとうございました。

3. 調査結果

①空き家と見られる家屋の報告（自治会協力）	380棟
②外観調査により長期不在と見られ、所有者が特定できた家屋	284棟確認
③所有者の意向調査アンケート	150名回答
・賃貸売買情報の利用について	
利用する、詳細を確認のうえ判断するとした所有者	78名
利用しないとした所有者	56名
分からない	16名
・アンケートが発送できない、あるいは回収できなかったことから所有者が不明、所有者の意向を確認できなかった空き家	134棟
・外観調査により居住には大規模な改修が必要と思われる家屋	28棟
そのうち所有者の意向が確認できた家屋	11棟
所有者不明あるいは所有者の意向を確認できない家屋	17棟
※道路に近接する家屋（第三者へ危害を及ぼす懸念など）	5棟

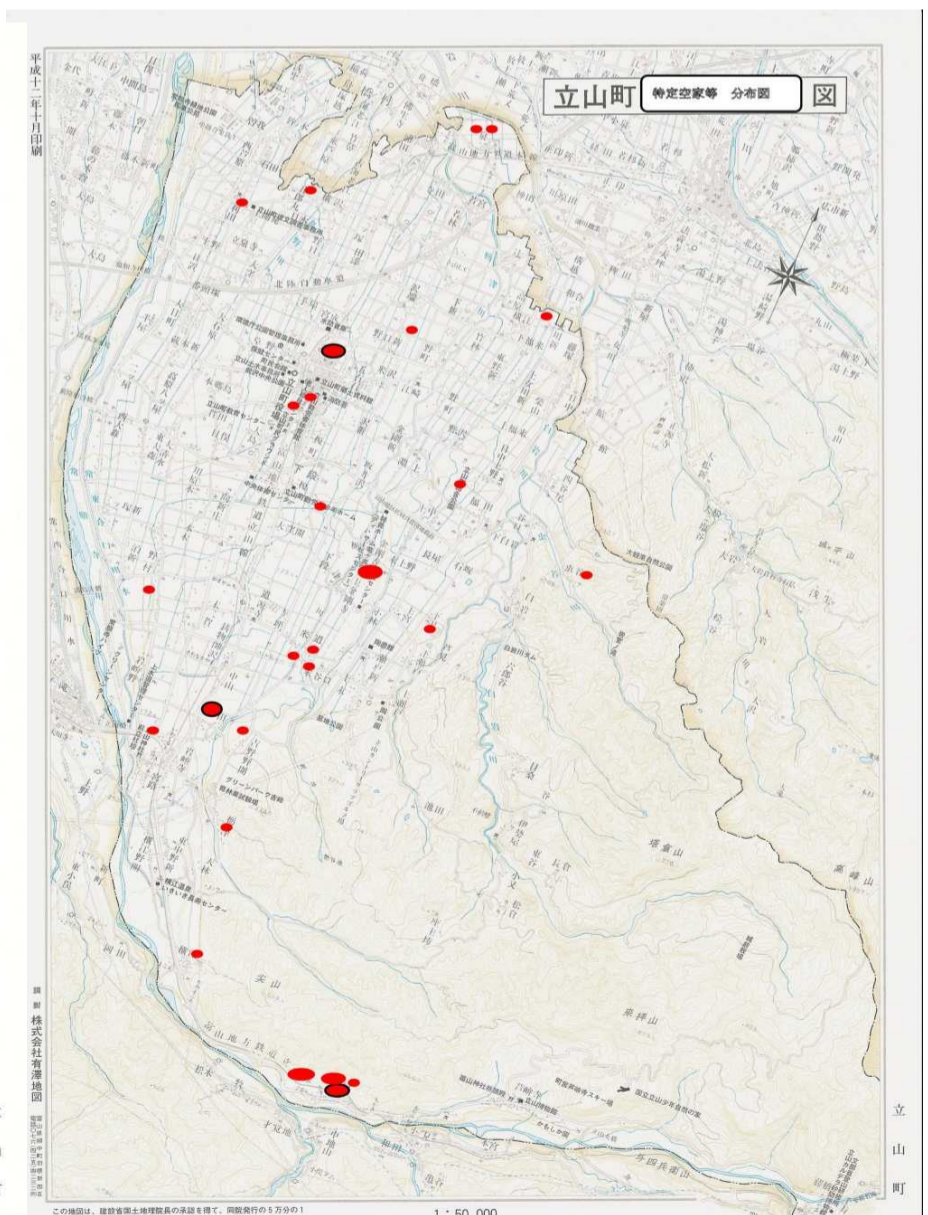
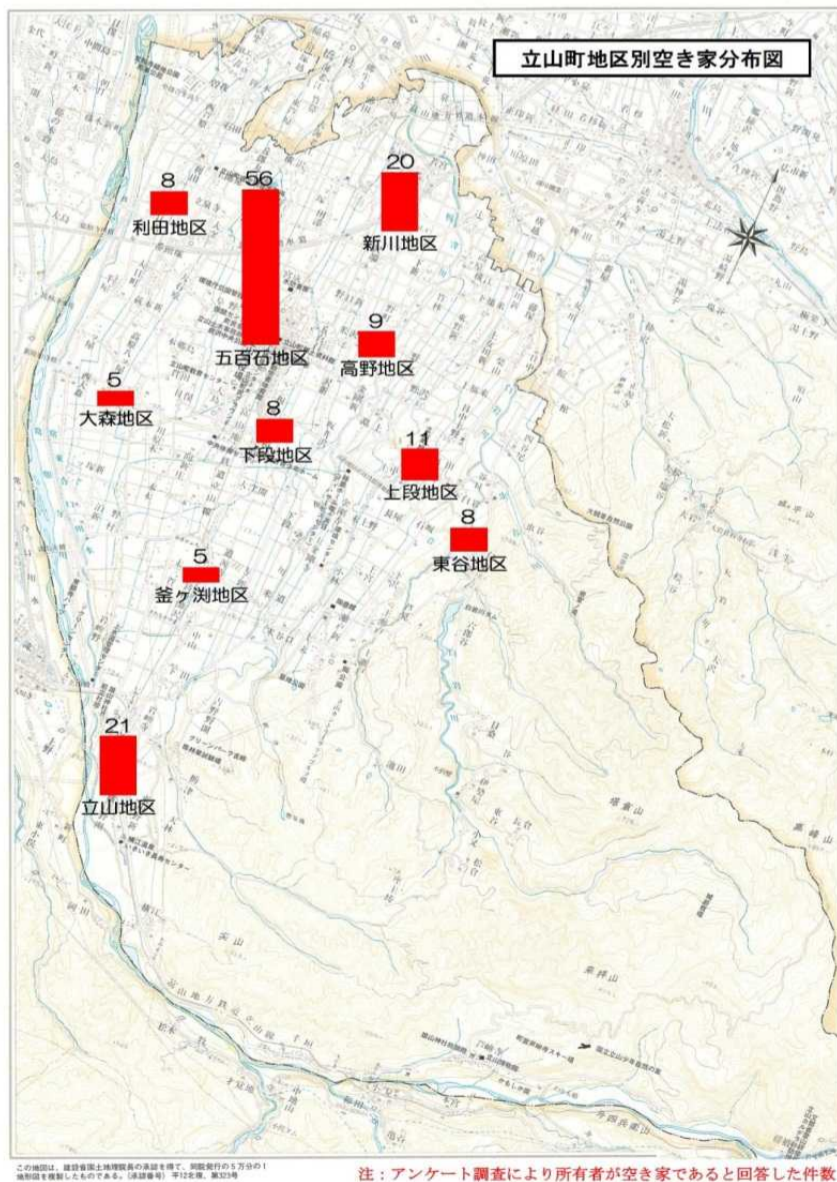
4. 考察

空き家は、その保存状態、あるいは所有者の意向が千差万別であり、その対応については、慎重に検討する必要がある。

特に、所有者不明等、所有者の意向を確認できなかった空き家について、所有者を調査する手法も含めた取り扱いを慎重に検討することが求められる。

なお、居住には大規模な修繕が必要と思われる家屋で、かつ道路に近接するものは、倒壊等により第三者へ危害を及ぼす、あるいは公益を損なう危険性があることから、道路パトロールにおいて、注意することが求められる。

5. 1 空き家分布図



立山町における老朽化した危険な空き家問題への対策について(概要)

- ◆ 背景：人口減少、少子高齢化、核家族化の進展に伴い、全国的に空き家が増加しています。立山町においても、適切に管理されていない老朽化した危険な空き家が増えています。これを放置すると、壁や屋根が崩れて通行人にけがをさせたり、放火されて火事になったり、犯罪の温床になったりなど防犯、防災上の大きな問題を生じさせる可能性があります。
- ◆ 原因：老朽化した危険な空き家のうち住宅の撤去が進まない理由の一つが、固定資産税の仕組みにあると言われてます（人の居住の用に供する家屋の土地の固定資産税の課税標準額は、200㎡までは1/6、それを超える分は1/3に軽減。地方税法第349条の3の2:住宅用地の特例）。どんなに古い家屋でも、住宅と認められれば土地の固定資産税が安くなることから、空き家の撤去を躊躇するケースがあると考えられます。
- ◆ 対策：まず、人の居住の用に供する家屋ではなくなった家屋（＝老朽住宅）の認定基準を設置します。老朽住宅の土地に住宅用地の特例を適用しないことで、固定資産税が上がることを理由に老朽住宅が撤去されない事態を防ぎます。あわせて、認定された老朽住宅を撤去等した場合には、住宅用地特例の非適用により上がった土地の固定資産税分を、一定期間減免する制度を導入し、老朽住宅の撤去等にインセンティブを与えます。老朽住宅に対するこれらの固定資産税制面からのアプローチにより、老朽住宅の適正な管理を促進し、生活環境に与える悪影響の低減を図ります。

「人の居住の用に供する家屋」とは認められない家屋（「老朽住宅」）の基準を定め、老朽住宅と認定された土地には住宅用地の特例を適用しないこととします。＜老朽住宅認定基準＞

＜内容＞

次のいずれかに該当する家屋には固定資産税を課税しない。あわせて、その土地には住宅用地の特例を適用しない。

- ア. 現に居住している者が存在せず、屋根や壁が壊れていて雨風を遮断することができないような住宅
- イ. 法令その他の理由で人の居住の用に供することができない住宅



老朽住宅が滅失・改築された土地の固定資産税は、減免措置を講じます。＜立山町老朽住宅の所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱＞

＜内容＞

次の要件すべてに該当する老朽住宅の土地の固定資産税を最大2年間減免する。

- ア. 老朽住宅の認定日から1年以内に滅失等されたこと。
- イ. 老朽住宅の土地に住宅用地の特例が適用されていたこと。
- ウ. 減免期間住宅敷地ではないこと。
- エ. 減免期間所有権移転がないこと。



老朽住宅の適正管理！