

見附市における 空き家対策

**見附市空き家等の適正管理に関する条例
固定資産税等の減免に関する要綱**
(平成24年10月1日施行)

**平成27年11月24日
新潟県 見附市**

庁内横断的な組織体制

防災・防犯部門

企画調整課

- ・防災担当
- ・定住自立担当

総務課

環境部門

市民生活課

- ・生活環境係

建築指導

建設課

- ・都市計画係
- ・維持係

消防本部

予防課

税務部門

税務課

- ・資産税係

福祉部門

健康福祉課

- ◇ 危険空き家の調査
- ◇ 管理義務者等への事情聴取
- ◇ 危険度の判定
- ◇ 勧告・命令等要件の整理
- ◇ 支援策の検討
- ◇ 危険空き家の発生抑制 など

ガス・水道設備 保安措置

ガス上下水道局



災害に係る住家の被害認定基準 運用指針（損傷程度の例示）

木造・プレハブ
【地震】【水害】【風害】

非木造

中央防災会議

- 中央防災会議専門調査会「東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波調査会」の報告の公表

被災者支援制度等

- 被災者に対する支援制度等について

防災シミュレーター

パンフレット等

実態調査 I ~建物自体の危険度~



①外観による判定

②傾斜による判定

③部位による判定

外周基礎、屋根、外壁、設備等

総合得点で「危険度」を算定

実態調査 I ~建物自体の危険度~

損 害 割 合

20%未満

レベル1

20~40%未満

レベル2

40~50%未満

レベル3

50%以上

レベル4

レベル2以上を「老朽危険空き家」として認定

【調査 I】建物の判定

(整理番号 _____)

所在地	見附市	調査日		調査員			判 定	レベル
種 別	戸建・共同・店舗付・その他 ()	構 造	階建	木造・非木造・その他 ()				

(1) 外観による判定

- 一見して建物全部が倒壊
 一見して建物の一部の階が全部倒壊

いずれかに該当
損傷割合 50%以上



↓ いずれにも該当しない

(2) 傾斜による判定

測定箇所	①	②	③	④	平均値
水平距離 (mm)					

平均値:【木造】60mm 以上 【非木造】40mm 以上 該当

↓ 該当しない

(3) 部位による判定

1. 外周基礎 / 【木造】Ⓐ: 基礎の損傷率 75%以上 該当

【布基礎】 損傷個所数 _____ ÷ 外周基礎長 _____ × 100	Ⓐ
【布石・玉石】 損傷個数 _____ ÷ 全個数 _____ × 100	%

レベル 4 (調査終了)

2. 屋根 / 【木造】

<input type="checkbox"/> 被害なし (0%)	<input type="checkbox"/> 程度 I (10%)	<input type="checkbox"/> 程度 II (25%)
<input type="checkbox"/> 程度 III (50%)	<input type="checkbox"/> 程度 IV (75%)	<input type="checkbox"/> 程度 V (100%)

(B) %

3. 外壁 / 【木造・非木造】

測定面 ① _____ %	② _____ %	③ _____ %	④ _____ %	平均値
被害なし (0%)	程度 I (10%)	程度 II (25%)		
程度 III (50%)	程度 IV (75%)	程度 V (100%)	(C) %	

4. 設備等 / 【非木造】

設 備	損傷の状況	損 傷 率 (%)
<input type="checkbox"/> 高架水槽	設備本体の損壊・配管の破損・配管のはずれ	平均値
<input type="checkbox"/> 受水槽	設備本体の損壊・配管の破損・配管のはずれ	
<input type="checkbox"/> 外部階段	全部倒壊・階段の破損・階段のはずれ	(D)
<input type="checkbox"/> その他 ()		%

5. 損傷割合 (集計)

【木造】	<input type="checkbox"/> レベル 4 (50%以上)
Ⓐ × 0.1 (_____)	
+ Ⓛ × 0.1 (_____)	
+ Ⓜ × 0.8 (_____) = (_____ %)	
【非木造】	<input type="checkbox"/> レベル 3 (40%以上 50%未満)
Ⓒ × 0.85 (_____)	
+ Ⓛ × 0.15 (_____) = (_____ %)	

レベル 4

(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)

※ レベル 2以上は「老朽危険空き家等」として認定。

6. 特記事項 (気付いたことなど)

--

実態調査Ⅱ～周辺建物や公道等への影響～

1

- ・建築資材等の飛散・落下による危険性

2

- ・不特定者の侵入による犯罪の危険性

3

- ・立木やその他工作物の倒壊による危険性

4

- ・放火等による火災の危険性

5

- ・積雪による危険性

一つでも危険性がある場合は
「老朽危険空き家」として認定

【調査Ⅱ】周辺建物や公道等への影響

(整理番号 _____)

調査項目	着眼点
<input type="checkbox"/> 建築資材等の飛散・落下による危険性	軒・屋根の損傷による台風時等の飛散の危険性
	外壁等の剥離による落下の危険性
<input type="checkbox"/> 不特定者の侵入による犯罪の危険性	玄関等の未施錠による危険性
	1階部分の扉・窓ガラス等の破損による危険性
<input type="checkbox"/> 立木やその他工作物の倒壊による危険性	朽ちた立木の倒木の危険性
	その他工作物（塀・煙突等）の倒壊の危険性
<input type="checkbox"/> 放火等による火災の危険性	建物付近の建築資材・枝木等の放置による危険性
	灯油ポリタンク等の可燃物放置による危険性
<input type="checkbox"/> 積雪による危険性	建物（建築年月：昭和56年5月以前）の老朽化による危険性
	屋根の積雪放置による倒壊の危険性
特記事項（気付いたことなど）	

※ 建物においては、調査Ⅰ及び調査Ⅱを実施し、その判定がレベル2以上又は周辺建物や公道等への危険性が一つでも認められるものを「老朽危険空き家等」として認定する。

※ その他工作物及び立木においては、調査Ⅱにより周辺建物や公道等への危険性が一つでも認められるものを「老朽危険空き家等」として認定する。

市民からの危険空き家情報(63棟)

条例施行前

再利用 2棟

解体 5棟

条例施行後

修繕等 19棟

解体 20棟



解決数

46棟／63棟

事例1 積雪放置による倒壊



旧料亭



平成24年3月 倒壊



平成24年7月
【緊急安全措置の
同意書】 提出



平成24年9月
【緊急安全措置】
実施



解体完了（平成25年2月）

事例2 修繕による認定解除



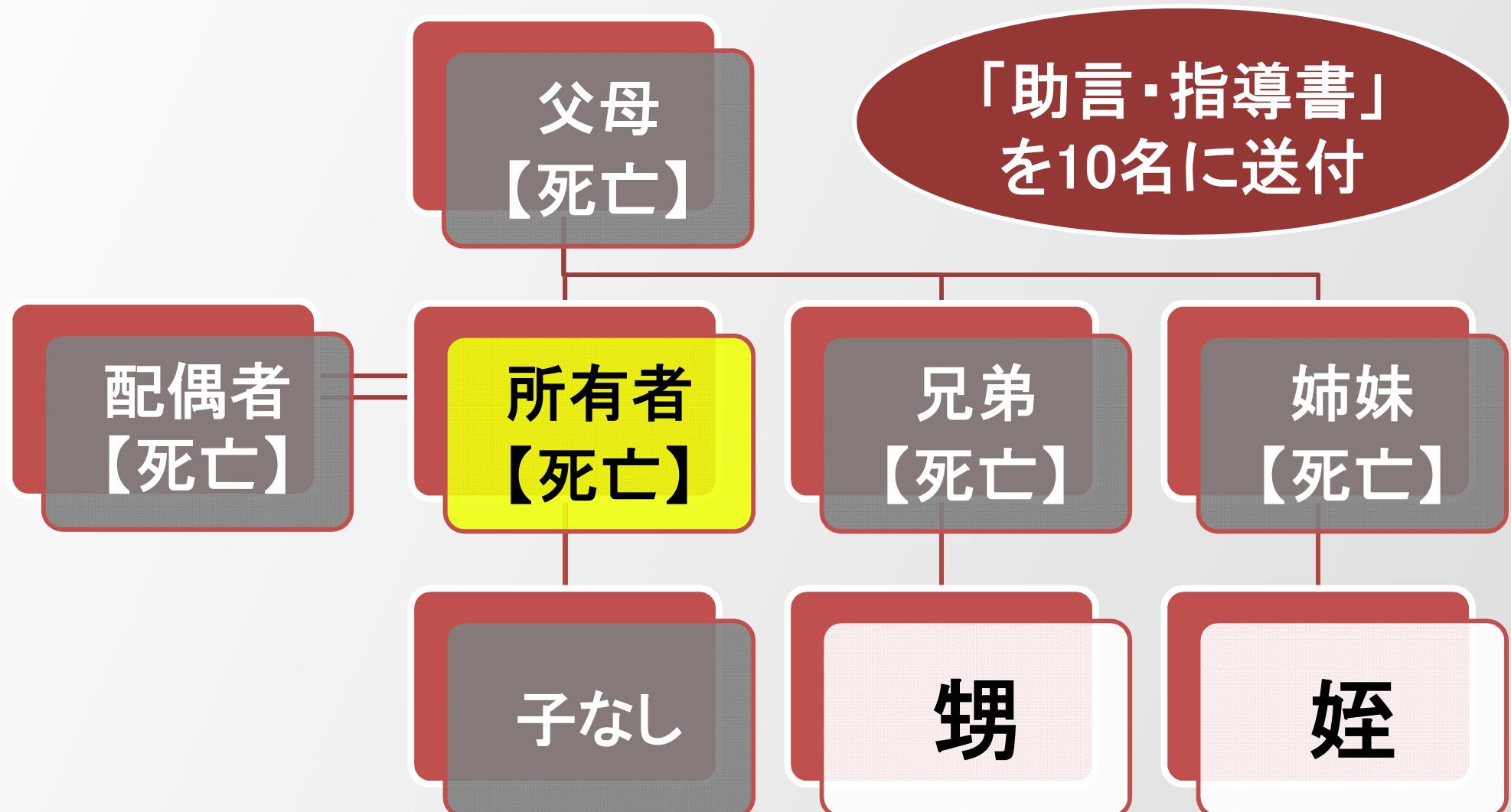
修繕箇所 ①

修繕箇所②



管理不全な状態が解消（平成25年4月）

事例3 土地の売却費で解体





「解体費＝土地の売却費」
解体完了（平成25年4月）

【未解決】老朽危険空き家 進捗状況



- 解体の予定あり 【 2棟 】
 - 解体の意思あり 【 1棟 】
 - 管理の意思あり 【 8棟 】
 - 管理の意思なし 【 3棟 】
 - 連絡なし・反応なし 【 3棟 】
 - 管理義務者の特定 【 0棟 】
- 未解決
17棟

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、相続の手続
きをしないまま長期間放置
(相続放棄のみの実施 など)

管理義務者の
特定が困難か
つ複雑化

代替わりして、当事
者間のみでの解決
が困難

市の支援策

1

空き家バンクへの誘導

2

無料法律相談への誘導

3

司法書士による相談会の開催

4

解体・補修などの実施に係る業者の紹介

5

固定資産税の激変緩和措置

市の支援策

⑤固定資産税の激変緩和措置

なぜ老朽危険空き家は解体されないのか…

1

- 危険状態を知らない

2

- 相続問題

3

- 解体費用

4

- 家屋を再建築できない場合がある(建築基準法)

5

- 住宅用地に係る課税標準の特例解除

住宅用地に係る課税標準の特例

※住宅1戸あたり

区分	固定資産税 課税標準額	都市計画税 課税標準額
小規模住宅用地	200m ² 以下 評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
一般住宅用地	200m ² を超える分 評価額 × 1/3	評価額 × 2/3
住宅用でない宅地	特例なし	特例なし

上限:住宅の床面積の10倍の面積

適正な管理がなされていない空き家にも
住宅用地特例が適用されている現状

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

○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

平成24年10月1日

告示第119号

改正 平成25年4月9日告示第84号

(目的)

第1条 この要綱は、見附市内における老朽化その他の理由により周囲の環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の管理義務者に対して建物の解体撤去又は補強補修工事などの措置（以下、「危険回避措置」という。）の実施を促し、危険な状態を回避することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 老朽危険空き家 見附市空き家等の適正管理に関する条例（平成24年見附市条例第17号。以下「空き家条例」という。）第6条第2項の規定により空き家等登録リストに登載された家屋をいう。
- (2) 空き家所在地 当該老朽危険空き家の所在する土地及び画地をいう。
- (3) 空き家の管理義務者 所有者、占有者、相続人その他の当該老朽危険空き家を管理すべき者をいう。

(平成24年10月1日施行)
(平成25年4月9日改正)



住宅用地に係る課税標準特例を解除

(空き家所在地に対する住宅用地の特例の取扱い)

第3条 市長は、空き家所在地に対し地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）が適用されている場合、その適用を解除できるものとする。

2 前項により住宅用地の特例の適用を解除する年度は、老朽危険空き家に認定された期日の翌年の1月1日（老朽危険空き家に認定された期日が1月1日の場合は認定された期日）を賦課期日とする年度とする。

適正な管理がなされていない空き家所在地の特例を解除できるように

固定資産税・都市計画税の減免

(空き家所在地に対する固定資産税の減免)

第4条 市長は、当該老朽危険空き家の認定後、空き家の管理義務者が見附市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成24年見附市規則第42号。）第5条による緊急時における安全措置のための同意書を提出した場合は前条の規定により住宅用地の特例の適用が解除された空き家所在地について、見附市税条例（昭和36年見附市条例第28号。以下「条例」という。）第59条第1項第4号の規定に基づき空き家所在地に係る固定資産税を減免することができる。

家計維持の観点から、更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮

老朽危険空き家一覧に登載

レベル4について再調査

構造上住居と認められない

税務課内で要協議

住宅用地に係る課税標準特例解除

住宅用地に係る課税標準の特例解除

緊急時における安全措置のための同意書提出

減免申請書提出

納期限7日前まで(2年目にも再度提出)

所在地に係る固定資産税を※2年間減免

※災害による住宅滅失の場合、2年間住宅用地として取り扱われる地方税法を準拠

地方税を減免することについて

① 納税者の
担税力への配慮

② 空き家を適正に管理するこ
とで、市民の安全安心を確保す
るという公益性

③ 空き家対策の推進として、**市の施策**の反映

(他市町村、定住促進のための固定資産税の減免の事例)

平成25年度(25~26年度減免)

1件 1033.38m^2

減免額7,200円

平成26年度(26~27年度減免)

5件 3919.46m^2

減免額163,400円

平成27年度(27~28年度減免)※28年度は見込額

1件 770m^2

減免額159,000円

総計 7件 5722.84m^2 減免額 329,600円

見えてきた課題



構造上住宅と認められない判断基準

減免適用要件の精査

減免終了後の対応

- 4 空き家所在地の所有者若しくは空き家の管理義務者又は空き家所在地が次の各号の一に該当する場合については、減免の対象としないものとする。
- (1) 空き家の管理義務者が空き家条例第10条による命令を受けた場合
 - (2) 空き家所在地の所有者が賦課期日現在において市税等を滞納している場合
 - (3) 空き家所在地が賦課期日現在において営利目的で使用されている場合
 - (4) その他、市長が減免することが適当でないと認めた場合



対応策

充分な
検討

住宅の要件(玄関・台所・トイレ・居室)と家屋の要件(土地定着性・外気遮断性・用途性)を基に複数人で検討し判断。併せて減免適用要件の詳細を検討。

認定空き家の指導状況等を確認するとともに、各部署の支援策を把握。

⇒ 庁内関係部署との連携強化

市役所全体
での連携

所有者と
協力関係

2年後には特例が解除された税額になることから、減免期間(2年間)のうちに土地の売却等検討してもらうよう事前に説明

ご清聴

ありがとうございました



お手軽に見附の味をお届けします！

じまいち

検索



どこか懐かしい優しい味わい
見附発の味 発見！

新潟の伝統の技が育んだ美味しいお米と職人の味