

立山町の空き家対策について (国の検討の方向性をふまえて)

令和4年11月22日

富山県立山町

立山町の概要



日本最大のダム「黒部ダム」



高さ20mにも達する「雪の大谷」



立山連峰の麓に広がる田園風景

里山ではカモシカに
遭遇することも



自然とふれあえる
遊び場がたくさん



立山町の概要

豊かな自然に恵まれている一方で、県庁所在地の富山市に隣接。立山町中心部から富山市の中心市街へ、立山黒部アルペンルート入口の立山駅へ、海岸スポットへ。いずれも公共交通や自家用車で約30分。買い物にもレジャーにも行きやすい。



検討の方向性 ①発生抑制

<令和3年度>

- ・空き家実態調査により450件の空き家を把握
- ・同時に把握した空き家の所有者に対する効果的なアプローチ方法を検討

<令和4年度>

空き家の管理が比較的困難と思われる町外及び県外在住の所有者に対して「直接」かつ「個別」に相談会を提案

⇒ 空き家に**思いを馳せる**機会を創出

検討の方向性 ②活用促進

■空き家情報バンク成約状況

年度	成約件数(売買・賃貸)
平成27	3件(1件・2件)
平成28	5件(2件・3件)
平成29	5件(2件・3件)
平成30	3件(1件・2件)
令和元	8件(6件・2件)
令和2	7件(6件・1件)
令和3	9件(4件・5件)

※空き家情報バンク登録物件の成約者に対し、家財処分やリフォーム等にかかった経費に対する補助金制度あり

検討の方向性 ③管理適正化

■空き家×豆知識(広報たてやま掲載)

【2022年8月号】

知っているようで知らないことが届くコラム 空き家×豆知識

「空き家を取り壊した時の固定資産税」

住宅が建っている土地の固定資産税には「住宅用地特例」という減税制度が適用されており、住宅を取り壊すと特例は適用されなくなります。

そのため、空き家を取り壊した翌年度から土地の固定資産税額が増えてしまいますが、取り壊した住宅に係る固定資産税は翌年度から課税されなくなるため、土地や住宅の評価額によっては、税額が減る場合もあります。

住宅を取り壊した結果、翌年度からの固定資産税が「増える」のか「減る」のかは、個々の資産状況により異なります。税額を試算することができますので、詳細は税務課資産税係へお問い合わせください。

☎税務課資産税係 / ☎076-462-9953

<空き家相談窓口>

☎美しいまちづくり推進室 / ☎076-461-5671

【2022年9月号】

知っているようで知らないことが届くコラム 空き家×豆知識

「危険な空き家にしないために」

「空き家なんて自分には関係ない」と思っている人も、相続や介護など家の事情によって、自らが空き家の所有者や管理者になることは十分に考えられます。危険な空き家にしないためにも、以下のことを参考に、できることから始めてみましょう。

>定期的な点検と手入れ

定期的な換気や掃除、各蛇口の通水など、空き家は適切な維持と管理が必要です。遠くに住んでいるなどの理由で、所有者による適切な管理が難しい場合は、空き家や空き地の管理を親族や事業者などに依頼することも検討しましょう。

>近所の方へ声をかけておく

空き家になることが分かったら、ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、自身の連絡先や帰ってくる頻度などを伝えておきましょう。

<空き家相談窓口>

☎美しいまちづくり推進室 / ☎076-461-5671

【2022年10月号】

知っているようで知らないことが届くコラム 空き家×豆知識

「住まいの将来について考えましょう」

問題となっている空き家の多くは、相続や施設への入所・長期入院などがきっかけとなって発生しています。なにより問題なのは、適切に相続や登記が行われていない空き家は、売却や処分するにも物事が円滑に進まないことです。

将来、病気や亡くなった時に住まいをどうするのか、誰に引き継ぐのかについて、元気なうちにご家族などであらかじめ話し合っておくことが重要です。以下のチェックリストで確認してみましょう。

- 相続だけでなく、入院や老人ホームなどの施設に入所する時、誰が維持・管理するのか、費用はどうするのか話し合っておく。
- 適切に登記を行っていないと、手続きに多くの時間や費用がかかるため、建物に登記が行われているか確認しておく。
- 土地・建物などの資産、債権、債務などを漏れないよう調べ、相続権が及ぶ範囲も把握しておく。
- 家具や家電製品など家財道具を誰がどのように処分するのか、処分費用は誰が負担するのか考えておく。

☎美しいまちづくり推進室 / ☎076-461-5671

- (1) 所有者による除却
- (2) 代執行による除却
- (3) 公共事業による除却

検討の方向性 ④除却の促進 (1)所有者による除却

■空き家除却補助金の交付実績

年度	交付件数	交付金額
平成30	6件	3,000千円
令和元	7件	3,440千円
令和2	13件	6,500千円
令和3	17件	8,348千円
令和4	14件 ※10月末時点	6,786千円
計	57件	28,074千円

<補助金周知の取組>

- ・固定資産税の納税通知書に空き家除却補助金のチラシを同封
- ・危険な状態である空き家の所有者に対し、空き家の管理に関する指導と空き家除却補助金の紹介

検討の方向性 ④除却の促進 (1)所有者による除却

不良住宅の所有者に除却費として最大50万円支給

⇒ **未来の特定空家等の発生抑制**

【ケース1】所有者が町外に移住し、長年放置している不良住宅



検討の方向性 ④除却の促進 (1)所有者による除却

【ケース2】 移住者が空き家を無償で買い取り、自ら除却しその土地を活用



【ケース3】 成年後見人が所有者に代わり、不良住宅を除却



検討の方向性 ④除却の促進 (2)代執行による除却

■代執行の件数及び費用の実績

年度	件数	特定空家等の用途	代執行の費用	国補助金	町負担費用
令和2	2件	土蔵(代)	3,443千円	1,044千円	2,399千円
		住宅(略)	3,361千円	1,179千円	2,182千円
令和3	2件	住宅(代)	5,108千円	1,475千円	3,633千円
		住宅(略)	4,431千円	1,230千円	3,201千円
令和4	2件	住宅(略)	2,475千円	750千円	1,725千円
		住宅(略)	4,620千円	1,861千円	2,759千円
計	6件		23,438千円	7,539千円	15,899千円

※(代):行政代執行／(略):略式代執行

※令和4年度の国補助金は交付決定額

※住宅はすべて木造

検討の方向性 ④除却の促進 (2)代執行による除却

■小学校に隣接し、施設入所中の所有者が長年放置している特定空家等



空家等対策計画の重点対策区域(通学路等)の特定空家等の除却を推進

検討の方向性 ④除却の促進 (3)公共事業による除却

■中心市街地における危険な空きビルの除却と跡地活用



空きビル

昭和44年建築 (鉄骨造 4F)
耐震性なし
吹付アスベストあり
密集市街地

検討の方向性 ④ 除却の促進 (3) 公共事業による除却

空き家対策総合支援事業

令和4年度当初予算額: 45億円
令和5年度予算要求額: 58億円

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対して支援を行う。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

< 空き家対策基本事業 >

- 空き家の除却【補助率:直接2/5、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
 - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
 - ② 不良住宅の除却
 - ③ 各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急的又は予防的な除却
 - ④ 上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合
 - ※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかけこみ費用も補助
- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

(地域活性化要件が適用されない特定空家や不良住宅等を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合)
- 空き家の活用【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握【補助率:直接1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:直接1/2】

< 空き家対策附帯事業 >【補助率:直接1/2】

- 空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業等

(行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用、代執行後の債権回収機関への委託費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金で回収不能なもの)

< 空き家対策関連事業 >【補助率:各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
 - ・住宅・建築物耐震改修事業
 - ・住宅市街地総合整備事業
 - ・街なみ環境整備事業
 - ・狭あい道路整備等促進事業
 - ・小規模住宅地区改良事業
 - ・地域優良賃貸住宅整備事業
 - ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

(空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)



補助対象

- 以下の①、②を満たす地方公共団体
- ① 空家等対策計画を策定(実態把握を除く)
 - ② 空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など

補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2

立山町の空き家対策に関する課題

(1) 空き家除却補助金

- ・適用件数の増加が財政を圧迫
- ・補助上限と除却インセンティブ

(2) 略式代執行

- ・相続放棄の増加による対象物件の増加
- ・除却費の自治体負担割合

(3) 公共事業による除却

- ・非木造の単価上限

ご清聴、ありがとうございました。