

平成25年5月20日開催

## 総務常任委員会資料【所管事務調査】

### 老朽危険空き家対策について

- |   |                              |     |   |
|---|------------------------------|-----|---|
| 1 | 危険空き家の状況                     | ・・・ | 1 |
| 2 | 老朽危険空き家除却促進事業                | ・・・ | 2 |
|   | 上越市老朽危険空き家除却費補助金交付要綱         | ・・・ | 3 |
|   | 上越市老朽危険空き家除却費補助金パンフレット       | ・・・ | 5 |
| 3 | 空き家SOS相談窓口の開設                | ・・・ | 7 |
| 4 | 老朽危険空き家情報に伴う課税調査について         | ・・・ | 7 |
|   | 住宅用地に対する課税標準の特例の解除について(お知らせ) | ・・・ | 9 |

防災危機管理部

所管委員会	総務常任委員会
提出課	防災危機管理課 建築住宅課 税務課

## 老朽危険空き家対策について

### 1 危険空き家の状況

市の防災担当職員が現地確認し、倒壊や落雪などにより、周辺の建物や通行人に被害が及ぶ恐れがあり危険な空き家として把握しているものは87件であります。(下表のとおり)

	把握している件数	所有者判明				所有者不明	
		特に周囲に対する危険があると判断した件数	低所得世帯 該当 (市内在住者)	住宅用地 特例適用 除外該当	低所得世帯 該当 (市内在住者)		
							低所得世帯 該当 (市内在住者)
合計	87	81	12	2	16	12	6
合併前の上越市	33	31	9	-	-	-	2
13区	54	50	3	-	-	-	4
安塚区	3	3	0	-	-	-	0
浦川原区	12	12	1	-	-	-	0
大島区	4	4	0	-	-	-	0
牧区	2	2	0	-	-	-	0
柿崎区	3	3	0	-	-	-	0
大潟区	0	0	0	-	-	-	0
頸城区	3	3	1	-	-	-	0
吉川区	2	2	0	-	-	-	0
中郷区	12	8	1	-	-	-	4
板倉区	3	3	0	-	-	-	0
清里区	5	5	0	-	-	-	0
三和区	5	5	0	-	-	-	0
名立区	0	0	0	-	-	-	0

## 2 老朽危険空き家除却促進事業

個人の財産の管理は所有者が行うことが大原則であり、老朽危険空き家の解消は、所有者に適正な管理を促すことにより、管理改善を図ることが基本であります。

しかしながら、老朽危険空き家の発生要因の一つに所有者の経済的な理由があることから、一定の条件のもと 50 万円を上限に解体経費の一部を補助するものです。

### (1) 対象となる建物・・・要綱第 2 条、第 4 条

・上越市内にある「老朽危険空き家( )」に該当する建物

( ) 現在使用していない住家(専用住宅、併用住宅、共同住宅、附属する建物(倉庫、納屋、車庫、物置、蔵、作業所))で、市の調査によって周囲の建物や通行人に被害を及ぼす恐れがあると判定された建物

### (2) 補助対象者・・・要綱第 3 条

空き家の所有者

空き家の所有者の法定相続人

いずれも市税の滞納がなく、市民税所得割が非課税の世帯の方に限る。

### (3) 補助対象経費・・・要綱第 6 条

解体工事の工事費

解体工事により生じた廃材等の収集運搬費及び処分費

周囲への安全を確保する上で、解体工事及び廃材等の処分に付随して行う

ことが適当であると認められる工事等に係る経費

解体工事等に係る諸経費

### (4) 補助金額・・・要綱第 7 条

・補助対象経費の 2 分の 1 の額(上限 50 万円)

・一人につき、1 回の交付を限度とする。

## 上越市老朽危険空き家除却費補助金交付要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、老朽した空き家による市民の生命、財産等に対する危険を取り除き、被害の発生を防止するため、老朽危険空き家の除却に要する経費の一部について、予算の範囲内で交付する補助金の交付に関し、上越市補助金交付規則（昭和46年上越市規則第56号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要綱において「空き家」とは、市内に存する住家（附属する倉庫、納屋、車庫、物置、蔵、作業所その他の建物を含む。）で、現に居住の用に供しておらず、かつ、使用していないものをいう。

2 この要綱において「老朽危険空き家」とは、老朽化、積雪、台風、暴風、地震等による建物の倒壊又は建築資材等の落下若しくは飛散の危険性がある空き家で、隣接する建物、通行人等に重大な被害を及ぼす可能性があるものをいう。

### (補助対象者)

第3条 補助金の交付を受けることができる人（以下「補助対象者」という。）は、市税の滞納がなく、かつ、市町村民税所得割が非課税の世帯に属する次の各号のいずれかに該当する人又は当該人の依頼を受けて老朽危険空き家を除却する人とする。

- (1) 老朽危険空き家の登記事項証明書（未登記の建物にあっては、固定資産税家屋台帳）に所有者として記載されているもの（法人及び団体を除く。）
- (2) 前号に規定する人の法定相続人
- (3) その他市長が特に認める人

### (老朽危険空き家)

第4条 補助金の交付の対象となる老朽危険空き家は、別表に定める判定基準を満たす空き家で、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 空き家の破損が補助金の交付を受けるために故意に行われたものでないこと。
- (2) 空き家の登記事項証明書に所有権以外の権利の設定がある場合において、当該権利を有する全ての人及び団体から当該空き家の除却について同意を得ていること。
- (3) 空き家の除却に係る他の補助金その他の公的資金の交付を受け、又は受ける予定がないこと。

### (補助対象工事)

第5条 補助金の交付の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象者が発注する老朽危険空き家（その設備を含む。）の除却（複数の老朽危険空き家を除却する場合を含む。）に係る解体工事で、建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の下欄に掲げる土木工事業、建築工事業若しくはとび・土工工事業に係る同法第3条第1項の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号。以下「建設リサイクル法」という。）第21条第1項の登録を受けた者に請け負わせるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は、補助対象工事としない。

- (1) 補助金の交付の決定を受ける前に着手した工事
- (2) その他市長が不相当と認める工事

### (補助対象経費)

第6条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、次のとおりとする。

- (1) 解体工事の工事費
- (2) 解体工事により生じた廃材等の収集運搬費及び処分費
- (3) 周囲への安全を確保する上で、解体工事及び廃材等の処分に付随して行うことが適当であると市長が認める工事等に係る経費
- (4) 前3号に係る諸経費

2 前項の規定にかかわらず、老朽危険空き家の建物内及び敷地内の動産の処分費は、補助対象経費としない。

(補助金の額等)

第7条 補助金の額は、補助対象経費に10分の5を乗じて得た額(当該額に1,000円未満の端数が生じたときは、当該端数を切り捨てた額)とし、50万円を限度とする。

2 補助金の交付は、一の補助対象者につき、1回を限度とする。

(補助金の交付条件)

第8条 規則第4条の規定により付する条件は、次のとおりとする。

(1) 補助対象工事が建設リサイクル法第9条第1項に規定する対象建設工事である場合にあっては、同法第10条第1項に規定する届出をすること。

(2) 補助金の交付を受けた人が補助対象工事の完了後に除却した老朽危険空き家の敷地を所有する場合にあっては、敷地周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該敷地の適正な維持管理に努めること。

(3) その他市長が特に必要と認めること。

(実績報告書の添付書類)

第9条 規則第8条第1項の必要な書類は、次に掲げる書類とする。

(1) 請求書又は領収書の写し

(2) 解体工事により生じた廃材等の処分を証明する書類

(3) 補助対象工事の実施前、実施中及び実施後の状況を撮影した写真

(4) その他市長が必要と認める書類

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、平成25年5月14日から実施する。

#### 別表(第4条関係)

判定区分		評価項目		評価内容
調査	周囲に対する危険	(1) 隣地・隣接建物への影響		空き家の外壁と隣地との間隔がおおむね3メートル以内である。
		(2) 道路・通行人への影響		空き家の外壁と隣接する道路との間隔がおおむね3メートル以内である。
調査	1 建築資材等の飛散、落下等の危険	(1) 軒・屋根		軒、屋根等に著しい損傷箇所がある。
		(2) 外壁・外装材		外壁、外装材等に著しい損傷箇所がある。
	2 倒壊、屋根雪の危険	(1) 基礎・柱		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、損壊又は変形が著しく、倒壊の危険がある。
		(2) 雁木		雁木の柱の損壊、傾き等が著しく、倒壊の危険がある。
		(3) 屋根雪	隣地・隣接建物への影響	屋根雪が落下し、隣接の建物に被害を及ぼす危険がある。
道路・通行人への影響	屋根雪が落下し、道路に及ぶ。			

備考

1 調査 の評価項目のいずれかに該当し、かつ、調査 の調査項目のいずれかに該当する場合に「老朽危険空き家」に判定する。

2 この表において「道路」とは、道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第1号に規定する道路及びこれに準ずると市長が認めるもののうち、日常的に不特定多数の交通の用に使用していることが客観的に明らかなものとする。

「上越市老朽危険空き家除却費補助金」のお知らせ

## 老朽化した危険な空き家の「解体・撤去」にお困りではありませんか？

上越市では、市民の生命、身体及び財産への危害が懸念される「老朽危険空き家」の除却費用の一部を補助する制度を設けました。

空き家の「解体・撤去」にお困りの方は、ぜひ一度ご相談ください。

### 申請窓口

上越市役所 防災危機管理課 025-526-5111(内線 1462、1525)

### 事業概要

#### (1) 対象となる建物

上越市内にある「老朽危険空き家」に該当する建物( )

##### ( )この補助事業の対象となる「老朽危険空き家」とは？

現在使用していない住家(専用住宅、併用住宅、共同住宅、附属する建物(倉庫、納屋、車庫、物置、蔵、作業所等))で、市の調査によって周囲の建物や通行人に被害を及ぼす恐れがあると判定された建物です。

#### (2) 補助対象者

空き家の所有者

空き家の所有者の法定相続人

**いずれも市税の滞納がなく、市民税所得割が非課税の世帯の方に限ります。**

#### (3) 補助対象経費

解体工事の工事費

解体工事により生じた廃材等の収集運搬費及び処分費

周囲への安全を確保する上で、解体工事及び廃材等の処分に付随して行うことが適当であると認められる工事等に係る経費

解体工事等に係る諸経費

#### (4) 補助金の額

補助対象経費の2分の1の額(上限50万円)

一人につき、1回の交付を限度とします。

#### (5) 申請書類

補助金交付申請書

工事見積書

登記事項証明書(未登記の建物にあっては、固定資産税家屋台帳の写し)

市税課税及び納税状況調査同意書

世帯全員が市民税所得割非課税と証明できる書類(課税証明書等)(市外在住の方のみ)

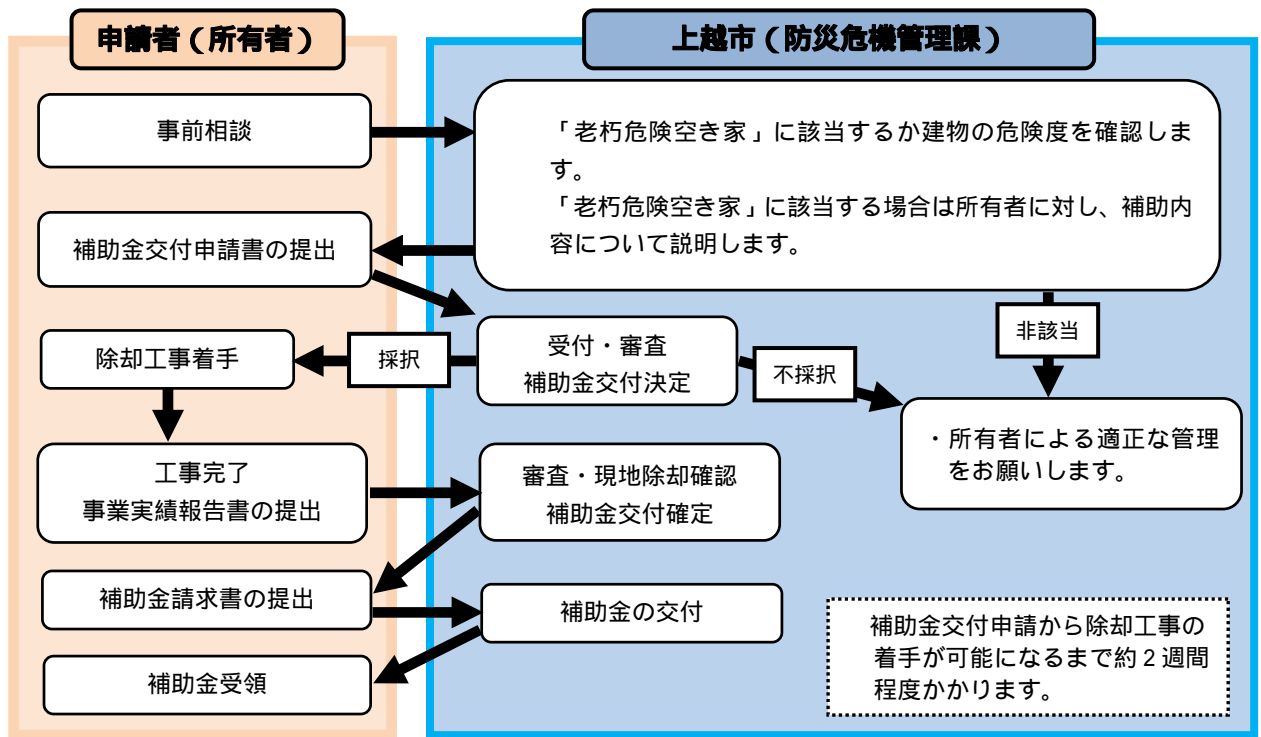
戸籍謄本(法定相続人が申請する場合のみ)

建物の共有者またはその他法定相続人がいる場合は、その同意があることが分かる書類

老朽空き家の除却についての同意書(登記事項証明書に所有権以外の権利の設定がある場合のみ)

**必要に応じて、上記の書類のほかに書類等の提出をお願いする場合があります。**

## (6) 補助金申請の流れ



### 補助金についてのQ & A

Q . 人が住んでいない家なら、すべて補助金の対象になりますか？

A . 住家として利用されていた建物(附属の建物も含む)であり、市の調査で危険と判定された建物が補助対象となります。

Q . 2棟の老朽危険空き家があります。別々に申請できますか？

A . 除却する棟数は問いませんが、申請は一人につき1回で補助金額は上限50万円となります。

Q . 今現在解体していますが、これから申請を出せば補助金の対象となりますか？

A . 解体工事着手前に交付申請の手続きを行わなければならないので、対象となりません。

## 危険空き家SOS相談窓口を開設しました

近所に管理されていない危険な空き家があり困っている・・・  
所有する空き家を解体・撤去したいがどうしていいかわからない・・・

窓 口：上越市役所建築住宅課及び各区総合事務所  
時 間：平日の午前8時30分から午後5時15分まで  
対 応：必要に応じて現地を確認し、危険度を調査します。  
所有者に対し、適正な管理を依頼します。  
連絡先：上越市役所 建築住宅課 025-526-5111(内線 1394)  
及び各区総合事務所

秘密は堅く守られます。お気軽にご相談ください。



**空き家の所有者は、近隣住民の迷惑にならないよう適正な管理をお願いします。**

### 3 空き家SOS相談窓口の開設

「近所に適正な管理が成されていない危険な空き家があり、周辺の建物や通行人等に被害が及ぶ恐れがあり困っている」、「所有する空き家を処分したいが方法が分からない」など、市民や町内会等からの相談に対応する相談窓口を開設しました。

建築住宅課を窓口担当となりますが、防災危機管理課、税務課、生活環境課、各区総合事務所など空き家対策に関わる各課が連携して対応にあたる体制とし、市民の安全安心の確保に努めます。

### 4 老朽危険空き家情報に伴う課税調査について

住宅用地の適正な課税に資するため、老朽危険空き家の情報があつた72件の家屋について現況調査を実施しました。

この現況調査の結果に基づき、15件について住宅用地特例の適用を除外し、課税標準額を見直した上で、平成25年度の固定資産税及び都市計画税を賦課しました。

(1) 調査時期 平成24年11月

(2) 現況調査の状況 (単位：件)

区 分			件数
現 況 調 査	住宅	「居住の用に供する家屋」と判断したもの	40
		「居住の用に供する家屋」とはならないと判断したもの (住宅用地特例の適用を除外したもの)	15( )
	非住宅(住宅以外の蔵、車庫等)	住宅用地特例の適否判定の対象外	17
計			72

1ページの住宅用地特例の適用を除外した12件との差は、防災担当の現地確認で3件は滅失等により、周囲に対する危険がないと判断したため。

#### 【参考】

住宅用地に対する固定資産税、都市計画税の課税標準の特例(住宅用地特例)とは

居住の用に供する家屋の敷地(住宅用地)については、敷地の面積に応じて固定資産税及び都市計画税の課税標準額を1/6、1/3又は2/3とすることとなっています。

住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
住宅用地のうち200㎡以下の部分(小規模住宅用地)	1/6	1/3
住宅用地のうち200㎡を超える部分(一般住宅用地)	1/3	2/3

住宅用地特例の対象面積は、該当家屋の床面積の10倍を上限とする。

[ 住宅用地の面積が300㎡の専用住宅の例 ]







平成 25 年 4 月 日

様

上越市財務部税務課長

住宅用地に対する課税標準の特例の解除について（お知らせ）

日頃より、当市の税務行政にご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

住宅用地につきましては、その税負担を特に軽減する必要から、地方税法第 349 条の 3 の 2 に基づき、**居住の用に供する家屋がある住宅用地**の固定資産税の特例措置が適用されています。

下記の所在地にある家屋につきましては、現地調査の結果、**居住の用に供する家屋とは認められないため、特例措置の適用を解除**させていただき、平成 25 年度の固定資産税及び都市計画税の税額を下記のとおり変更いたしましたことをお知らせいたします。

記

（住宅用地に係る税額の変更額）

（円）

所在地	上越市	所有者	
			H24 年度（変更前）
			H25 年度（変更後）
	固定資産税	13,000	46,000
	都市計画税	4,000	6,500
	<b>合 計</b>	<b>17,000</b>	<b>52,500</b>

\* 上記金額には、上記以外の宅地や農地、山林などは含まれていません。

\* 住宅用地とは、住宅の敷地になっている宅地をいいます。

この件に関するお問い合わせは  
上越市 税務課 土地係  
担当： 025-526-5111

（裏面もご覧ください）

参考（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

**地方税法第三百四十九条の三の二** 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるものを除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

- 2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。