

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が増えている理由の一つが、固定資産税の仕組み(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)にあると言われてしています。どんなに古い家屋でも、たとえそれが空き家であっても、「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、空き家となった住宅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、認定された老朽住宅の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！