

令和5年度空き家対策の取組成果 及び令和6年度新規事業について

2023年度
三条市空き家・移住セミナー
空き家等低利用不動産流通推進協議会コラボ vol.5

初の空き家ツアーも実施！

三条市長が語る！空き家対策の最前線と解決法

開催日時 2024. 1/24 (木)
13:00 - 18:00

会場 三条市立大学 S216 講義室
(新潟県三条市上須賀 5002 番地 5)

登壇者

三条市
三条市長 滝沢 亮
特命空き家仕事人 熊谷 浩太
三条市立大学 S216 講義室
三条市長 滝沢 亮
特命空き家仕事人 熊谷 浩太
空き家等低利用不動産流通推進協議会
理事/長崎法律事務所 弁護士 荒井 達也
理事/関心C 代表取締役 小林 弘典

スケジュール

13:00-13:30 第1部 基調講演
「三条市における空き家対策の取り組み」
三条市長 滝沢 亮

13:30-13:45 休憩

13:45-15:00 第2部 パネルディスカッション
「空き家対策の最前線と活用」
三条市長 滝沢 亮/三条市特命空き仕事人 熊谷 浩太
空き家等低利用不動産流通推進協議会 理事/荒井 達也 小林 弘典

15:00-18:00 空き家ツアー

※お申込みなしでの当日参加もできますが、なるべく下記に事前のお申込みをお願いします。

お申し込み・お問合わせ

電話でのお申込み
三条市 環境課・地域経営課
TEL: 0256-34-5435
受付時間: 平日 8:30 - 17:00

インターネットでのお申込み
右のQRコードより
参加予約をお願いします。
https://sanjo-city-niigata.jp/

メールでのお申込み
kankyo@city.sanjo.niigata.jp
以下の内容をメールにてご連絡ください。
【お名前・電話番号・参加人数】

本セミナーのお申込みについてお預かりした個人情報は、個人情報保護法等に基づき適切に取り扱い、決めの目的に利用いたします。
その他店での利用する場合は、別途お事柄の同意をいただくものとします。(1)ご記入内容の掲載のため (2)今後のセミナー、イベント等のご案内
お問い合わせ先: 三条市 市民部環境課 新潟県三条市上須賀 2-3-1 (TEL: 0256-34-5435)

主催 三条市/空き家等低利用不動産流通推進協議会 共催 一般社団法人三条市空き家活用プロジェクト

1 令和5年度の主な取組成果

(1) 空家の把握軒数の推移

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度 (2月末)
苦情がある空き家軒数 (※1)	117 (R4.5月末)	155 (R5.6月末)	179
	4,450戸／38,020戸(11.7%) H30年総務省住宅・土地統計調査(最新R5調査結果は未公表)		
特定空き家等軒数	107	84	92
空き家所有者等指導助言の実施件数 (※2)	51	56	58

- (※1) 上段：苦情等によりこれまで市環境課が把握し、その後、改善されない空き家数
(令和3、4年度は年度末の3月で未集計だったため、直近で集計が残る時点の把握件数を記載)
下段：統計調査上の空き家数
- (※2) 空き家に対する指導件数

(2) 総合的な空き家対策の取組成果

空き家対策の主な成果指標として、空き家の利活用や解体等の相談が約540件あった。
また、一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトに地域おこし協力隊を3名配置し、マッチング支援や自治会での空き調査活動などを委託し、空き家の流通促進に取り組むなど空き家バンクの登録物件の掘り起こしを行った結果、空き家バンク登録数を令和3年度の16件から令和5年度は98件に増やすことにつながった。
さらに、空き家バンクも含めて流通につながった空き家の件数も、令和3年度の18件から108件に増えた。

【参考】成果指標(令和6年2月末時点)

空き家相談件数	540(昨年度計305件)
空き家流通件数	108(昨年度計91件)※
	(※内訳) ①空き家バンク登録件数 98(昨年度計81件)
	うち登録準備中 29
	②特定空き家解体補助 10(昨年度計10件)
空き家成約件数	34(昨年度計12件)

1 令和5年度の主な取組成果

(3) 自治会空き家調査

自治会と連携して行った空き家顕在化調査では、およそ9割の自治会からご協力いただき、調査を実施した。調査の結果、およそ1,500件の空き家が掘り起こされ、所有者等に照会し、空き家バンクへの登録や自治会独自での空き家把握などへとつなげている。

【参考】自治会空き家調査の概要

全自治会数	222自治会
うち、調査に協力いただいた自治会数	198自治会
うち、無回答等の理由により市が独自調査する必要がある自治会数	24自治会
訪問調査進捗率	(198÷198×100) 100%
訪問調査期間	令和5年5月～8月末
空き家掘り起こし調査進捗率	(198÷222×100) 89.19%

【参考】地区別把握数

地区	把握数
【三条地区】	1,084件
【栄地区】	126件
【下田地区】	265件
合計	1,475件

(4) 空き家の残存物撤去・清掃等支援、民事信託・隣地買取発信強化

空き家の流通促進や未然防止に有効な新支援制度を（一社）燕三条空き家活用プロジェクトに委託して実施した。

- ・残存物が多くて流通できない空き家の売買及び賃貸を促進するため、空き家バンクの成約時に空き家や空き店舗の残存物撤去にかかる費用を一部支援（1件当たり4万円）することで、空き家バンク売買を促進する制度を設けた。
- ・空き家の未然防止に有効な民事信託制度を利用された方や隣地を購入した方で、広報周知にご協力いただいた方へ謝礼金を進呈（1件当たり4万円）

(5) 特定空家等解体補助事業

周囲に悪影響を及ぼすなどの特定空家等の所有者等に対し、国の空き家対策総合支援事業を活用し、解体にかかる費用の一部を市が補助することで、危険な空き家の解体を推進した。

- ア 実績 木造住宅10件（1件につき補助上限額50万円）
→令和6年度は15件に増加
- イ 事前調査申込数40件、補助対象10件（来年度申請予定約10件）

(6) 特定空家等解体後の固定資産税等減免

危険な空き家の解体をさらに促進するため、特定空家と認定された家屋を解体した場合に、解体後の土地について、一定期間、住宅用地特例が適用された場合と同様に固定資産税及び都市計画税の一部を減免する制度を設けた。

- ・事前調査申込数15件、減免対象10件

三上市・一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクト
空き家対策"新"支援制度
ぜひご利用ください！

もしもの時に備えて、親族に
おうちの未来を託しましょう

民事信託制度
への周知協力

新制度を利用することで、親族に空き家の管理を託し、空き家の売却や賃貸の促進、空き家の活用などに貢献することができます。また、空き家の売却や賃貸の促進、空き家の活用などに貢献することができます。

対象：民事信託制度をご利用いただいた方
特典：4万円の謝礼金

お隣さんの空き家・空き地を活用し、
土地の価値を向上させましょう

隣地買取促進

空き家や空き地は、お隣さんでいかに活用できるかを考えることが大切です。お隣さんへ空き家や空き地を売却、賃貸、活用することで、お隣さんの土地の価値を向上させることができます。

対象：所有地に隣接する空き家・空き地を購入いただいた方
特典：4万円の謝礼金

感謝の気持ちを込めて、
空き家を綺麗にしましょう

**空き家の残存物
撤去・清掃支援**

対象：空き家・空き地バンクに登録された物件内の残存物の撤去・清掃を
専門業者により実施された方（所有主または購入者どちらでも）
特典：4万円の謝礼金

【お問い合わせ先】
三上市・一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクト
〒955-8505 新潟県三上市御幸1-9-1
電話：0256-94-5495 E-mail: kankyo@city.sanjo.niigata.jp

危険 **税金**

**空家解体後の
土地の固定資産税
等を減免します**

特定空家と認定された空家を解体した場合に、解体後の土地について一定期間、固定資産税及び都市計画税の一部を減免します。

対象空家 空家等対策特別措置法に基づく「特定空家等」のうち、人の居住の用に供する家屋、未解体など保安上危険な場合や、ゴミの放置、不法投棄など著しく衛生上被害を生ずるなど、隣地の利用に支障を及ぼす場合、市が認定します。

対象者 特定空家と認定されたことにより、住宅用地に係る課税標準の特例（以下「住宅用地特例」）が解除された土地の所有者またはその相続人（市税の滞納がないことが条件です）

減免額 減免期間における各年度において、住宅用地特例が解除された後の税額と当該特例が適用されるものとみなした場合の税相当額との差額

減免期間 上限2年度間（解体された翌年度から適用）

注意事項 空家を解体する前に、減免対象空家に該当するかを必ず事前に確認してください。
市が減免対象空家と認めた日から1年以内に空家を解体しなければなりません。
減免開始後、売買等（相続を除く）により所有者の変更があった場合は減免終了となります。
次年度も継続して減免を受けようとするときは、再度申請する必要があります。

【問合せ先】
三上市市民部環境課 生活安全・交通係
〒955-8505 新潟県三上市御幸1-9-1
電話：0256-94-5495 E-mail: kankyo@city.sanjo.niigata.jp

← ↑ 周知チラシ

2 令和6年度新規事業

(1) 集落支援員の設置

ア 課題

令和4年度から空き家相談窓口を設置し、空き家の総合的な施策、支援を行ってきた中で、下田地区をはじめとする中山間地域などは、移住の問合せなどニーズはあるが、空き家の供給情報が乏しく、また、集落との密な連絡体制が構築できていないことから、空き家の流通が促進されていない状況である。今後、集落の人口減少、担い手不足もさらに進むことが予想されるため、更なる空き家の掘り起こしなどが必要

イ 課題の解決方法

総務省の集落支援員制度を活用し、(一社)燕三条空き家活用プロジェクトと連携して活動することで、下田地区を含む人口集中地区以外の地域での活動及び継続的な従事が可能となる。

※ 地域おこし協力隊制度と異なり、任期の期限がなく、地元の人材でも採用が可能(移住者でも可)な制度

ウ 集落支援員の主な業務(想定)

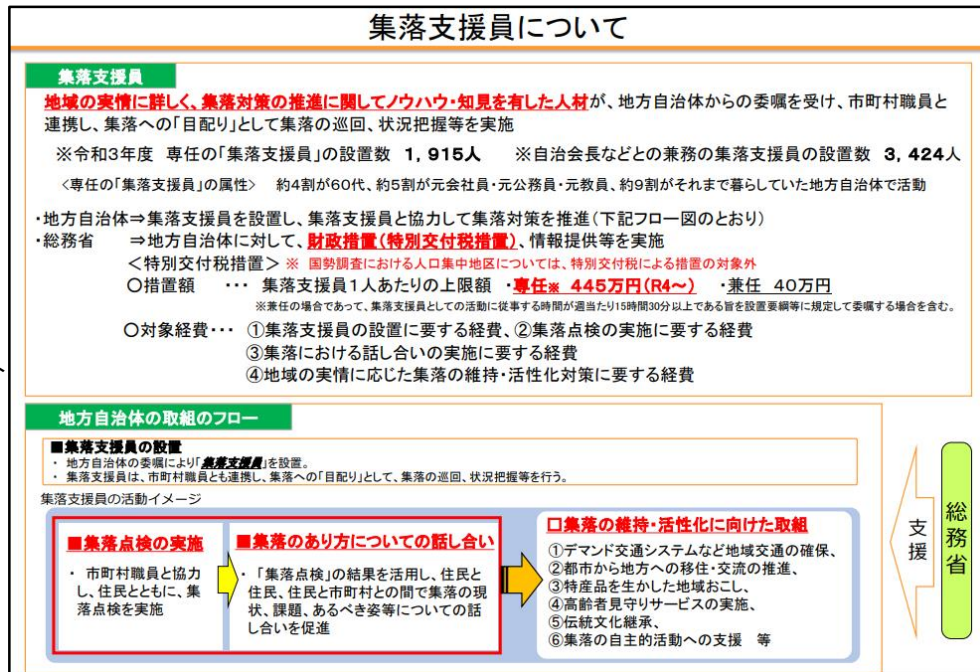
- 集落の空き家の状況把握
 - ・ 市と連携して空き家の問合せがあった際の空き家調査(月5～10件程度)
 - ・ 集落からあがってきた空き家案件を調査し市と連携して流通にのせていく
- 住まいなどの相談、解決
 - ・ 建物の改修、解体、新築等の相談
 - ・ 出店、事業の支援、サポート
- Sanju～燕三条古民家の宿～を中心とした地元交流イベントの開催
 - ・ 移住検討者、地元住民との交流イベント
 - ・ 農家と連携して農業体験の実施

(2) 緊急安全措置制度の導入

(資料No.2 条例改正内容参照)

空家の倒壊や損壊等により、近隣住民等への被害や脅威となる可能性が高い場合、危険な空き家について市が取りうる対応策を強化するため、代執行の手続以外で市が緊急的に危険回避を図る最小限の措置を、所有者等の同意を得た上で実施し、所有者等に費用請求を求める制度を創設することで、市民の安全な生活環境を確保する

- ・ 令和6年度当初予算に緊急安全措置実施手数料50万円を予算措置
- ・ 空き家条例を制定している県内24市町村の中で緊急安全措置の規定をしていなかったのは当市のほか、胎内市、粟島浦村のみ



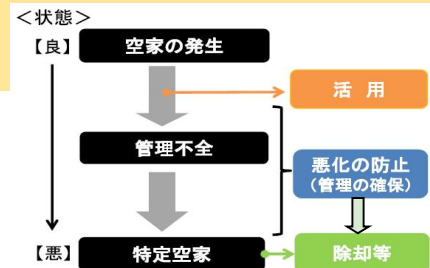
(参考) 総務省資料

令和6年度から集落支援員1人あたりの報酬上限が専任 485万円へ引き上げ

2 令和6年度新規事業

(3) 空家等解体補助事業の拡充

令和4年度から実施している特定空家等解体費補助金の対象外となってから、放置されているもののうち、管理不全の兆候が見られる空き家も一定程度あることから、放置されたままの空き家が将来的に特定空家化することのないよう未然防止を進め、跡地の流通を促進するためのきっかけづくりとして空き家所有者を支援するため、特定空家ではない「管理不全空家」も解体補助の対象へと拡充する。



対象	特定空家等（令和4年度から導入）	【新規】管理不全空家（案）
補助額	500千円／件（解体相場250万円の1/5となるよう設定）	200千円／件
補助割合	国2/5、市2/5、所有者1/5	定額
補助対象 空き家	特定空家等 （国ガイドラインを基に市が判定） 1.市内に存する空き家であること 2.補助を受ける目的で故意に破損させたものでないこと 3.公共事業等による移転等の補助対象となっていないものであること	管理不全空家 （令和5年12月改正空き家特措法施行） ⇒国が示すガイドラインを基に市が認定 1.～3.同左 4.過半の面積が居住を目的とした家屋であること。（事業所や倉庫は事業の用に供するため、また、小屋などは解体費が安価なため対象外とする。）
補助対象 者	1.特定空家等の所有者または相続人であること（※相続人が複数いる場合は、全ての同意を得ていること） 2.本市において納付すべき市税を滞納していないこと 3.三条市暴力団排除条例に規定する暴力団員等でないこと	同左
対象工事	1.市内に本店、支店または営業所等を有する解体施工業者が施工するものであること 2.補助対象空家等及びそれに付属する工作物を全て解体・除却し、更地とする工事であること 3.建築物の解体に係る他の補助を受けていないこと 4.すでに完了した工事、着手した工事、交付決定前に行った契約による工事は、補助の対象とはならない。	同左
選定方法	先着順に調査、認定（危険性の排除を優先し、申請順に交付決定）／5月中旬頃予定	一定期間に受付、超えた場合に抽選（申請が多く来ることが想定され、公平性を確保するため、予定件数を超えた場合に抽選としたい。）／6月以降予定
予算	500千円×15件＝7,500千円 （うち国庫補助額3,750千円） ⇒令和6年度国へ事前要望済	200千円×10件＝2,000千円 （件数は特定空家以外で単年度で放置されている空き家のうち、管理不全の兆候が見られるものの件数を参考とした。）