

長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例

長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例

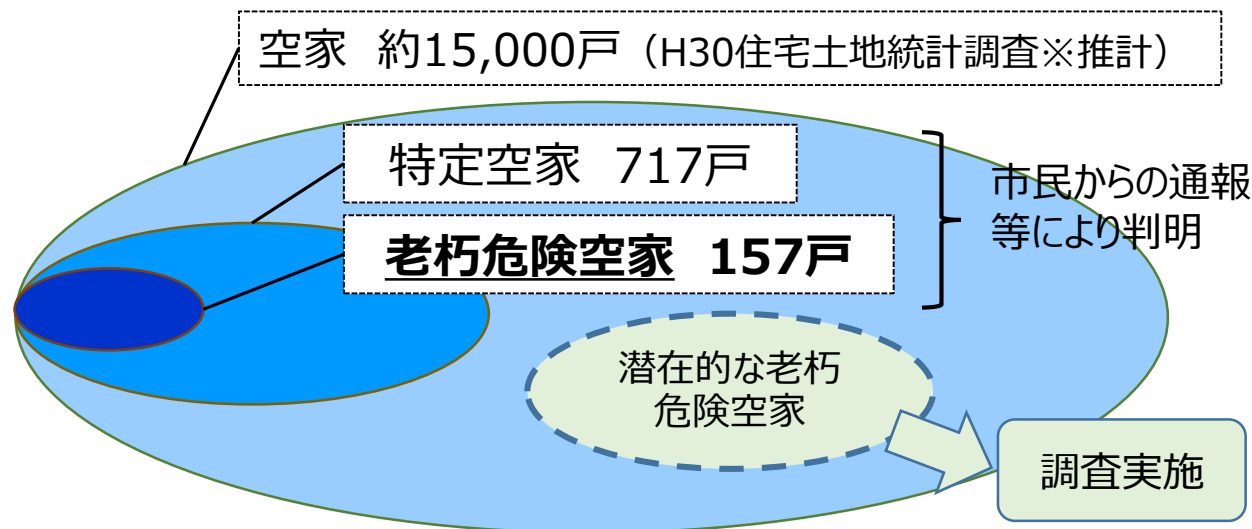
現状

- 空家が増加し、中でも老朽化し崩壊等の危険がある「老朽危険空家」が多く存在している
- 管理不全な老朽危険空家は、経年劣化や災害時の倒壊など、近隣住民の生活環境に深刻な影響を与える

課題

- 空家の管理状態に関わらず、住宅用地特例は等しく適用しており、税負担の公平性が図られていない
- 所有者にとっては、空家の解体等に係る費用と、固定資産税の増加が経済的負担になるため、結果、解体・除却が進まない

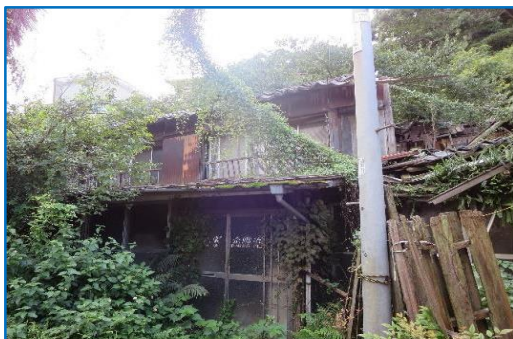
◆ 長崎市の空家の状況 (R4.3.31現在)



※特定空家…そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等にあると認められる空家

※老朽危険空家…特定空家のうち、更に老朽度が進んだもの

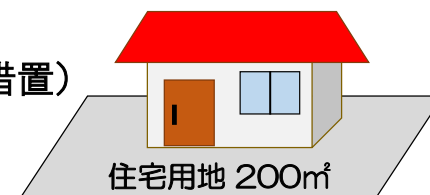
長崎市の老朽危険空家の状況



◆ 住宅用地特例の適用 (土地の固定資産税の軽減措置※地方税法)

住宅用地特例(税負担軽減)

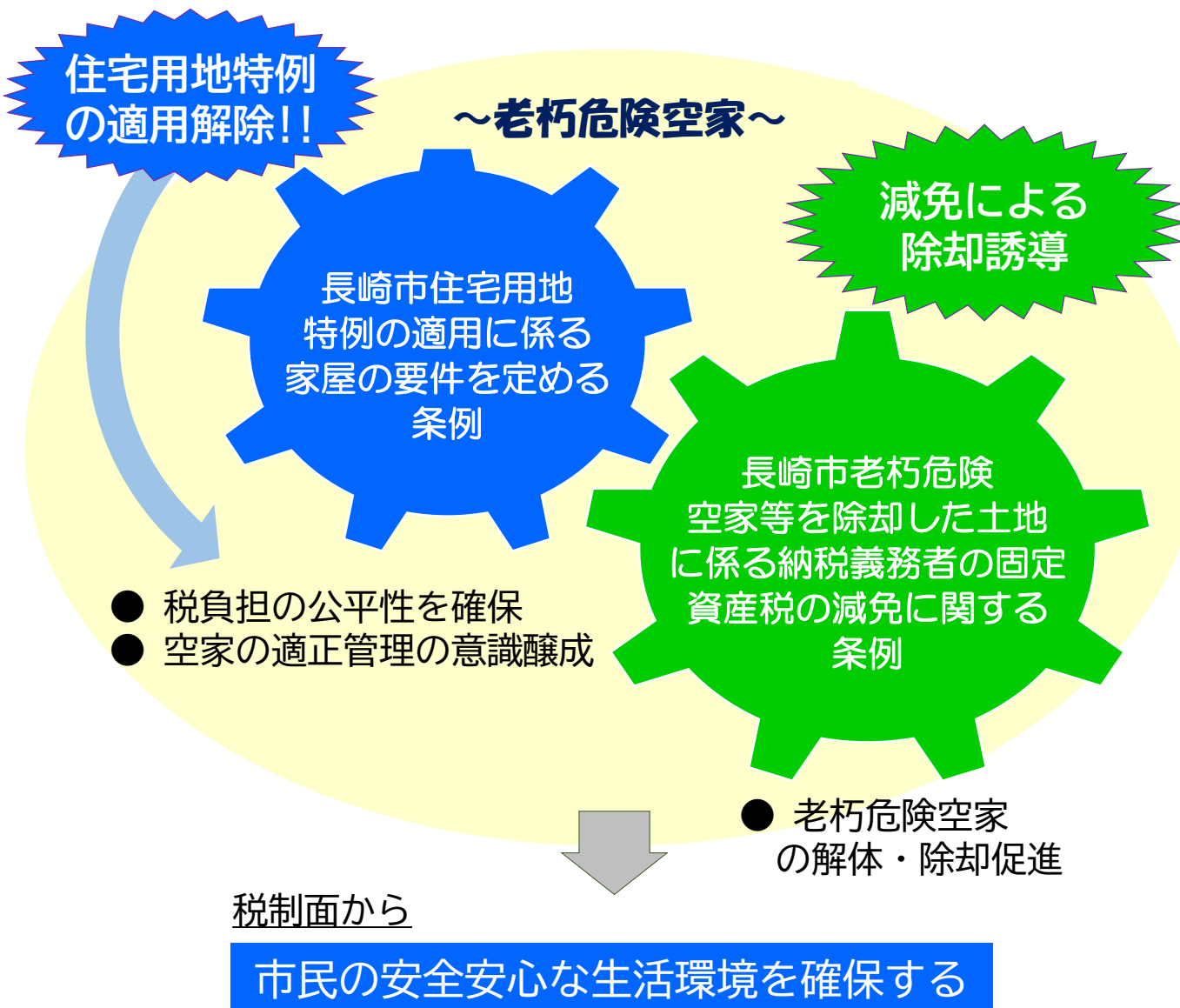
- 土地の課税標準 = 評価額 × 1/6 (特例措置)
- 固定資産税 = 課税標準 × 1.4%



| 家屋の状態 | 居住中の住宅 管理されている空き家 | 管理されていない 老朽危険空き家 | 家屋なし (更地) |
|-------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 見直し前 | <p>←評価額</p> <p>特例措置</p> <p>課税標準 (評価額×1/6)</p> | <p>←評価額</p> <p>特例適用解除により、空家の適正管理の意識化！！</p> <p>課税標準 (評価額×0.7)</p> | <p>評価額</p> <p>課税標準 (評価額×0.7)</p> |
| 見直し後 | <p>←評価額</p> <p>特例措置</p> <p>課税標準 (評価額×1/6)</p> | <p>←評価額</p> <p>特例解除</p> <p>増額</p> <p>課税標準 (評価額×0.7)</p> | <p>評価額</p> <p>課税標準 (評価額×0.7)</p> |

解体・除却

期間限定の減免制度により、老朽危険空家の解体・除却を促進！！



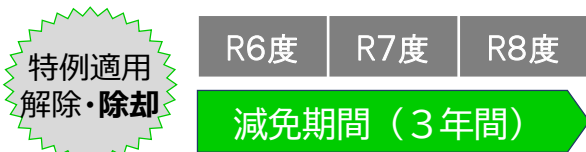
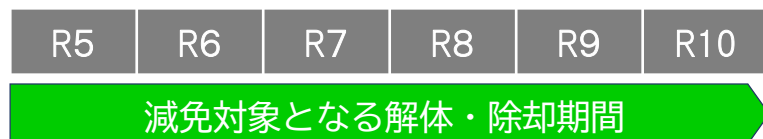
◆ 住宅用地特例の適用要件

| 住宅用地特例の適用要件 | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 家屋が、次のいずれにも該当しないこと。 | |
| (1) | 住宅地区改良法施行規則 別表第1(イ)欄 に掲げる評定区分の「二構造の腐朽又は破損の程度」の項における 同表(ニ)欄 に掲げる 評定の合計が100点以上であること。 |
| (2) | 人の居住の用に供される見込みがないと認められること。 |

《住宅地区改良法施行規則 別表第1（住宅の不良度測定表）
評定区分の「二構造の腐朽又は破損の程度」》

| 評定項目 | 評定内容 | 評点(ニ) |
|------------|---------------------|-----------|
| 基礎、土台、柱、はり | 基礎の沈下、柱の傾斜、破損・腐朽、変形 | 25、50、100 |
| 外壁、界壁 | 仕上げ材料の剥落、下地の露出、壁体の穴 | 15、25 |
| 屋根 | 瓦等の剥落・ズレ、屋根の変形 等 | 15、25、50 |
| 床 | 根太落ち、床の傾斜 | 10、15 |

◆ 減免制度の導入



老朽危険空家を、住宅用地特例の適用解除後に解体・除却した場合、申請により固定資産税増額分を、最大3年間減免する。
※R10.12.31までの時限措置

効果

税負担公平性の確保！！
所有者の責任による空家の適正管理！！
地域住民の安心安全な生活環境の確保！！