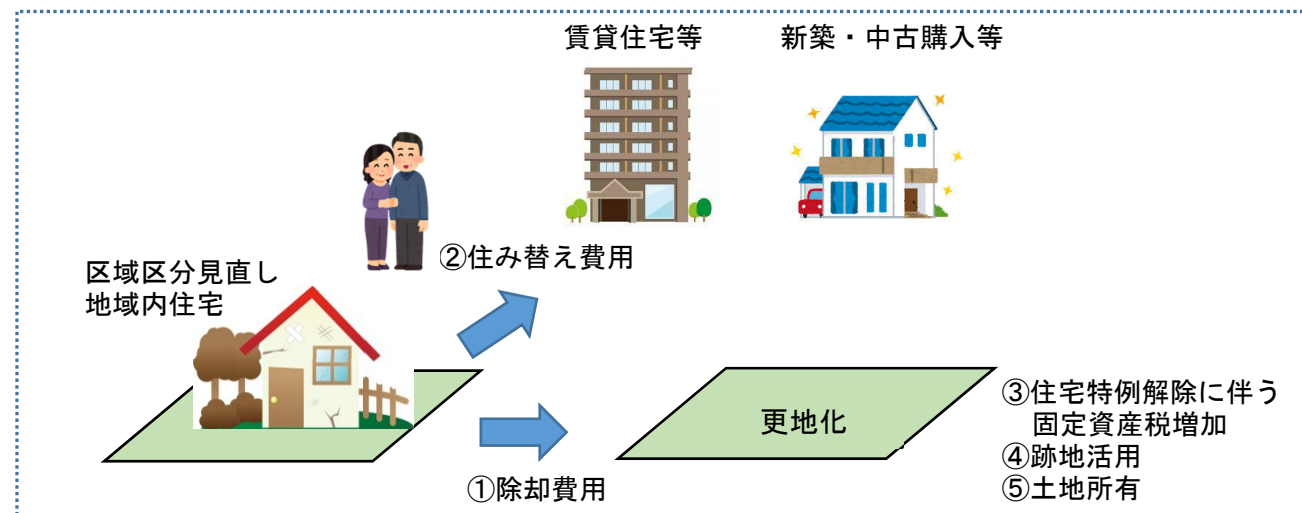


第4章 今後の検討事項について

4-1. 現在の居住者が住み替えを行う場合の課題と関連支援策事例

斜面地住民アンケートでも意見の多かった居住者の住み替えにあたって、想定される課題と、本市をはじめ各自治体における既存の関連支援策事例を整理した。

(1) 現在の居住者の住み替えの課題



<課題1> 経済的負担

①除却費用

「区域区分見直し地域」内の居住者は、街なか等へ住み替えするにあたり、現在の住宅を解体・除却する必要がある。

②住み替え費用

住み替えにあたり、以下の費用が生じる。

- ・引越代
- ・(住宅新築・中古購入の場合) 住宅建築費(購入費) 等
- ・(賃貸住宅の場合) 敷金、仲介手数料、毎月の家賃 等

<課題2> 税金の増加

③固定資産税の増加

市街化調整区域への編入により都市計画税が課税されなくなるが、一方で、更地化により住宅特例が解除されるため、固定資産税の減免がなくなる(負担が増える)。

<課題3> 跡地の土地所有及び活用

④跡地活用

住宅を除却し、街なか等へ住み替えした居住者にとって、その土地を所有する目的がなくなる可能性が高い。

⑤土地所有

現在の居住者で畑、家庭菜園等、活用予定がない場合、所有権放棄の問題が生じる。

(2) 各自治体における関連支援策

空き家等除却助成金

①概要 要：○全国的に空き家対策が問題となっており、本市をはじめ、多くの自治体で助成制度が設けられている。

○老朽化が進み危険性の高い空き家等の除却が助成の対象となっている。助成対象となる空き家の要件、助成内容、上限額等は、各自治体によって様々である。

○対象要件として多く見受けられるのが、

- ・旧耐震設計の建物(昭和56年5月以前にしゅん工したもの)
- ・自治体の設定する「判定基準」で危険家屋と判定されたもの

○一部には、対象地区を限定しているものがある。

②助成内容：除却に要した費用の一部または全額

- ・除却に要した費用の一定割合 1/3、1/2、8/10など
- ・算式によるもの $26,000(\text{円}/\text{m}^2) \times \text{延床面積}(\text{m}^2)$ など

③上限額：(例) 50万円、60万円、75万円、164.5万円など

(例) 北九州市老朽空き家等除却促進事業

(1)対象要件：・昭和56年5月以前に建築された家屋

- ・倒壊や部材の落下のおそれがあるなど、本市で定める一定基準を満たすもの

(2)助成内容：以下の2つのいずれか低い額。

- ・除却に要した額の1/3
- ・ $13,000(\text{円}/\text{m}^2) \times \text{延床面積}(\text{m}^2)$ の1/3

(3)上限額：50万円

住み替え（除却＋建設・購入）助成金

- ①概要：○災害の未然防止を図るため、がけ地の崩壊等による自然災害のおそれの高い土地から、居住者自身の自助努力による住宅の移転を支援するものであり、国土交通省の「がけ地近接等危険住宅移転事業」がベースとなっている。
- 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、がけ条例適用区域等の区域に、それぞれの指定以前に建築された家屋が対象（対象区域は自治体によって異なる）。
- ②助成内容：①除却費
②危険住宅に代わる住宅の建設または購入のための借入金の利子相当額
- ③上限額：①除却費 80万2千円など
②代替住宅資金利子相当額 300万円、415万円など

(例) 北九州市がけ地近接等危険住宅移転事業

- (1) 対象要件：次のいずれかに該当する区域に、区域指定以前から建つ既存の住宅（危険住宅）等
- ・土砂災害特別警戒区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
 - ・がけ条例適用区域
- (2) 助成内容：①危険住宅除却等（除却・動産移転・跡地整備・仮住居費）
②代替住宅建設資金利子相当額
※①危険住宅の除却は必須
- (3) 上限額：①78万円/戸
②300万円/戸（うち、土地の取得は96万円）

固定資産税減免

- ①概要：○住宅用地に係る固定資産税については、地方税法の規定により税負担の軽減措置（住宅用地特例）が適用されているが、住宅を取り壊して更地等にした場合、住宅用地特例が適用されなくなる（税負担が増加）。そのため、税負担の増加を避けようと、老朽化し危険な状態の空き家を除却しないまま放置することが問題となっている。
- こうした状況を踏まえ、自治体から老朽建築物と判定された建物等に対して、建物除却後、一定期間、土地の固定資産税を減免するもの。
- ②減免額：(例)
・住宅用地の特例で減免される額と同額
・税額の80% など
- ③減免期間：(例) 2年、3年、5年、10年など

(例) 東京都 不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免

- (1) 対象要件：
1. 取壊した住宅について
 - ①区から防災上危険な老朽建築物であると認定を受けていること
 - ②不燃化特区指定日から平成32年12月31日までの間に取り壊されていること
 2. 取壊し後の土地について
 - ①住宅の取壊しにより、土地の認定が小規模住宅用地から非住宅用地に変更されたこと
 - ②防災上有効な空地として、適正に管理されていると区から証明されていること など
- (2) 減免期間：老朽住宅を除却した翌年度から最長5年度分
- (3) 減免額：住宅を除却した後の土地にかかる税額の8割

その他の住み替え関連支援策

○市営住宅等の斡旋

(例) 北九州市営住宅における入居要件

- (1) 北九州市在住または在勤
- (2) 暴力団員でないこと
- (3) 原則として夫婦、親子等を主体とした世帯
- (4) 単身で申込みの場合：
60歳以上、身体障がい者手帳1～4級、生活保護受給者、DV被害者等
- (5) 新婚募集に申込みの場合：
申込み日から6ヵ月以内に入籍、又は婚姻後1年以内
- (6) 住宅困窮者募集に申込みの場合：
年長者単身、障がい者単身、年長者世帯、障がい者世帯、母子・父子世帯等
により、申込要件が異なる。

(7) 収入要件

区 分	認定月額
一般世帯	158,000円以下
障害者・高齢者世帯等	214,000円以下

- (8) 持ち家がないこと
- (9) 連帯保証人が立てられること
- (10) 保証金を支払えること
- (11) 円満な社会共同生活ができること

○空き家バンクの設置

○住み替え相談窓口の設置

○専門家の派遣（ファイナンシャルプランナー、行政書士等）

○住み替えローン 優遇金利商品の提供【民間】

跡地の土地所有

所有者不明土地の発生を抑制するためにも、現在、法務省の審議会において、土地所有権の放棄について検討が行われており、土地所有権放棄の要件、放棄された土地の帰属先等が議論されている。