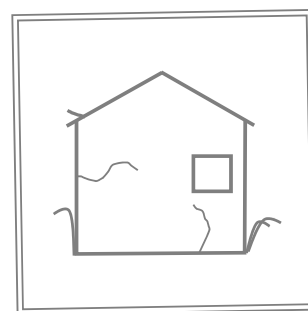


令和6年度 柳井市空家等対策協議会 資料①

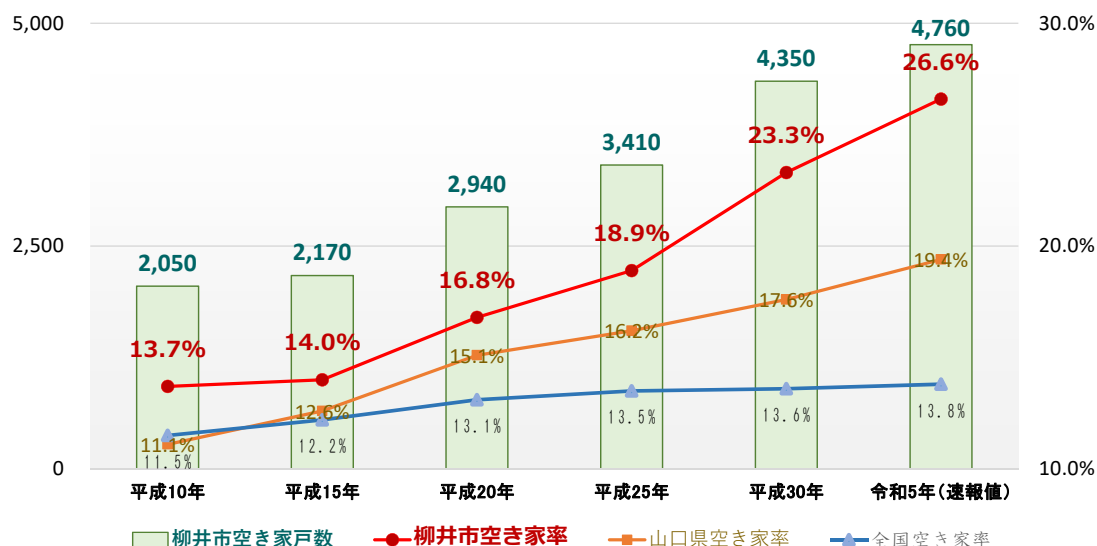


1

柳井市における空き家の状況

- 本市での空き家率は、全国の傾向と同様に右肩上がりであり、全国平均、県平均とも上回って推移しています。

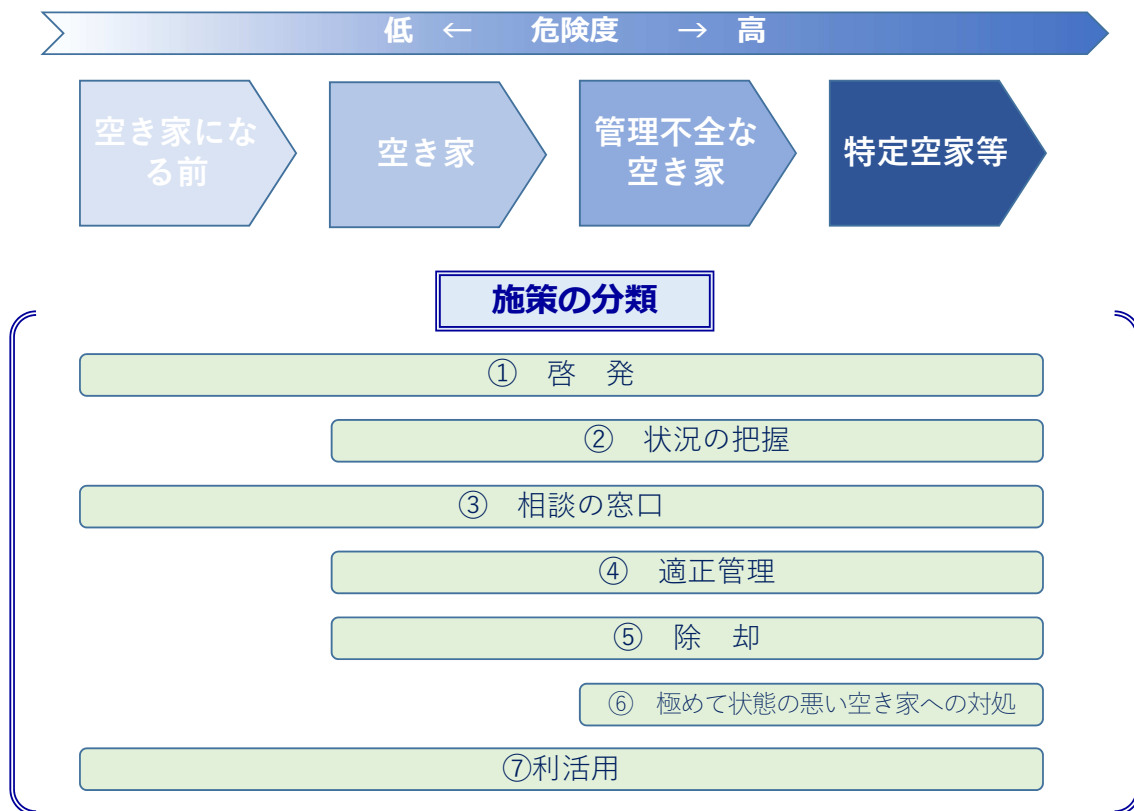
参考：空き家戸数と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

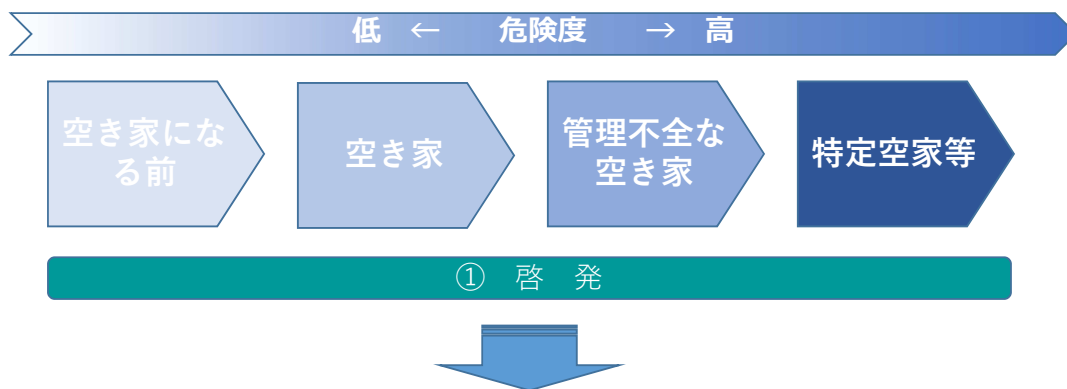
2

柳井市空家等対策計画の具体的施策



3

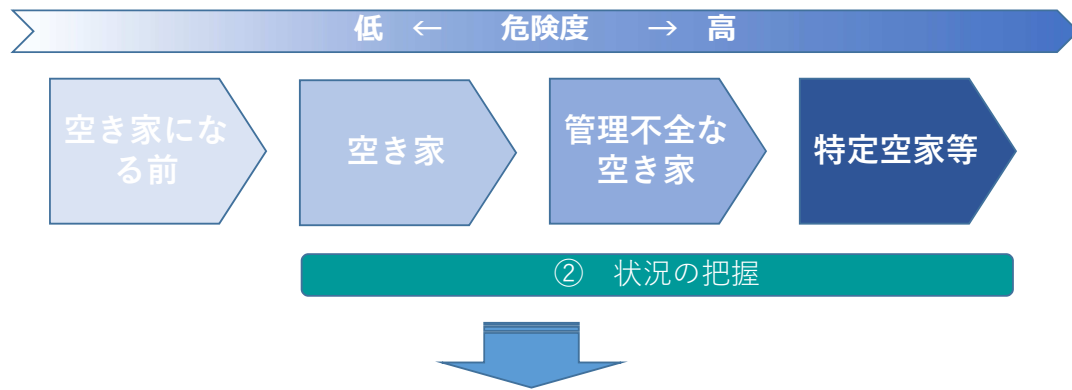
空き家計画の施策① 啓発



- 市のホームページを利用した啓発
山口県空き家ガイドブックや空き家バンク制度ともリンク
- チラシ送付による啓発
危険度の高い空き家の所有者等に送付
固定資産税納付通知書に空き家対策の啓発チラシを同封
- 空き家対策セミナーの開催
県、本市周辺4町と協力して開催
令和6年度は9月25日開催（27名出席）

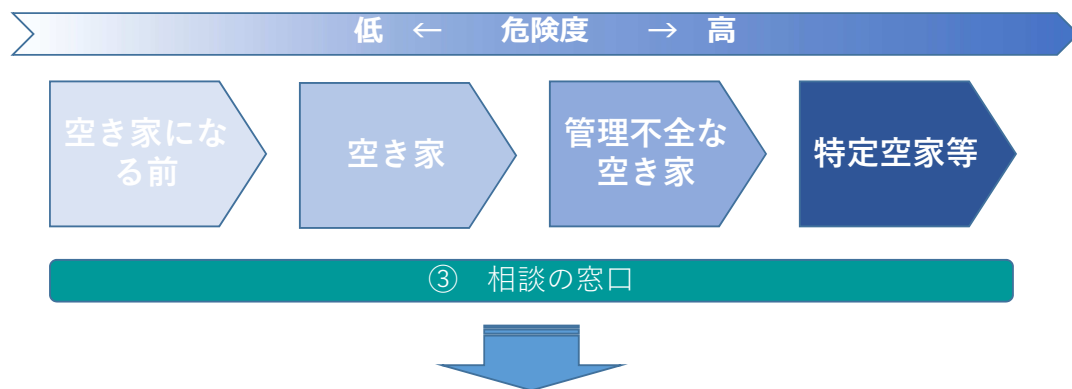
4

空き家計画の施策② 状況の把握



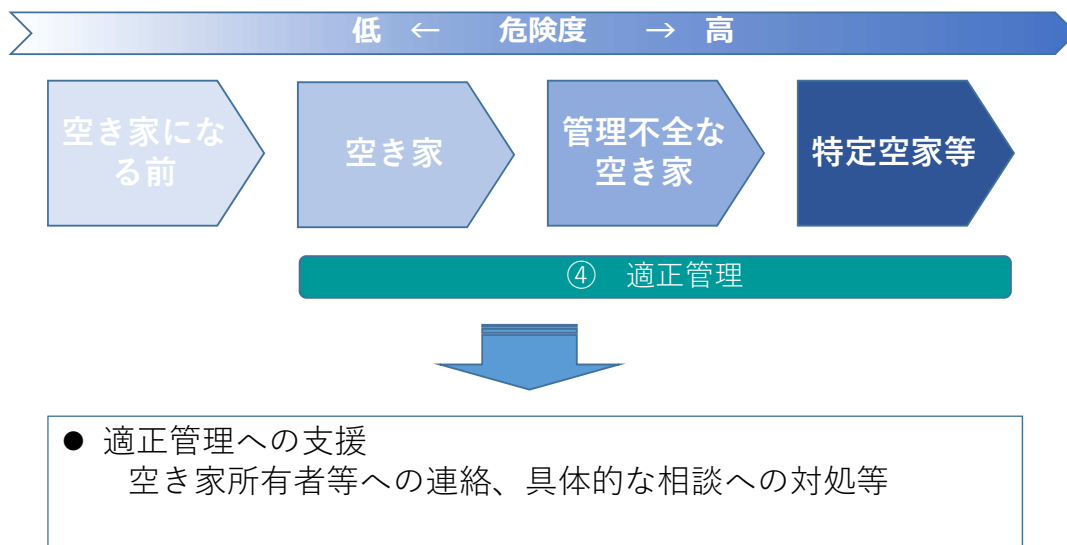
- 所有者等の調査と情報提供
空き家等実態調査に基づき、危険度の高い空き家から順次所有者を調査、特定し、空き家の状況と情報提供を行う。

空き家計画の施策③ 相談の窓口



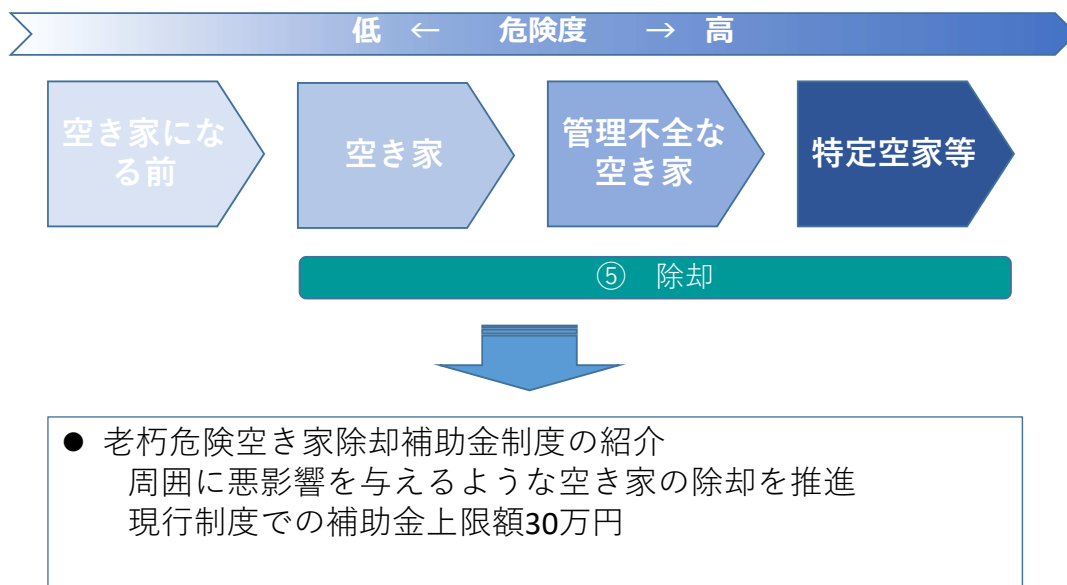
- 空き家対策全般の総合窓口の設置
都市計画・建築課に窓口を設置し、近隣住民や自治会等からの情報提供への対応、所有者側からの相談などに対応
- 相談会の開催
県、周辺4町と協力して開催
弁護士、司法書士、宅建士、空き家バンク担当で相談受付
令和6年度は9月25日開催（16組参加）

空き家計画の施策④ 適正管理



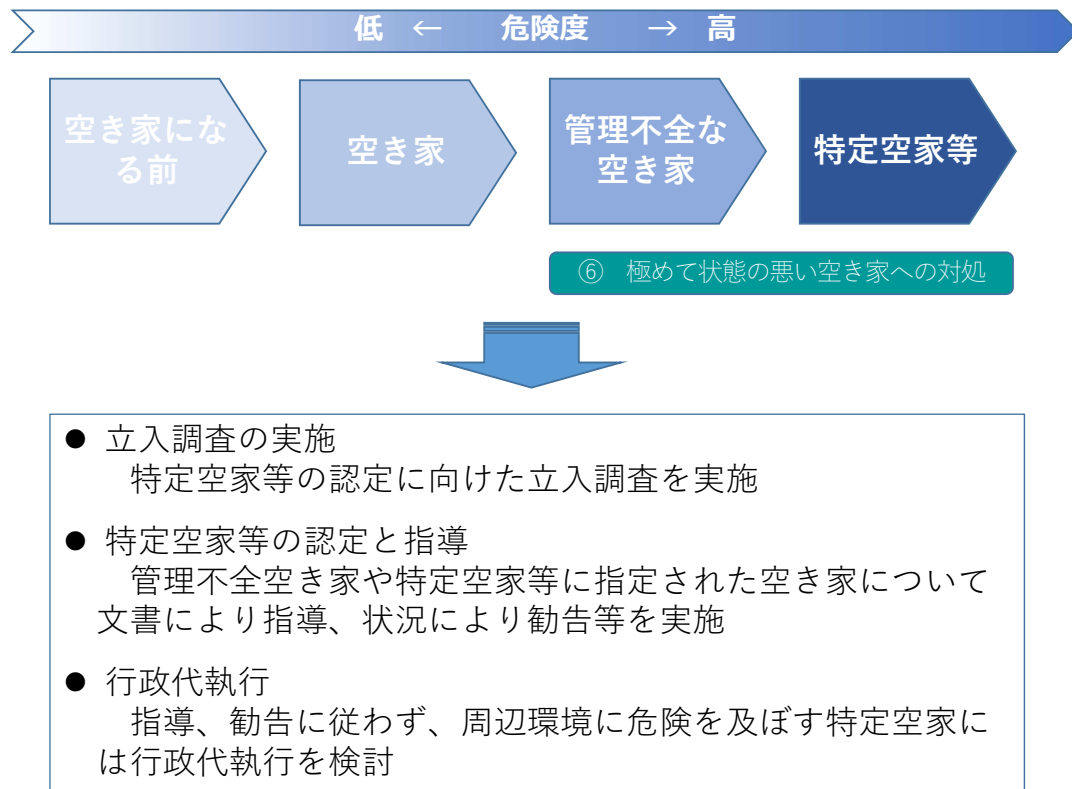
7

空き家計画の施策⑤ 除却



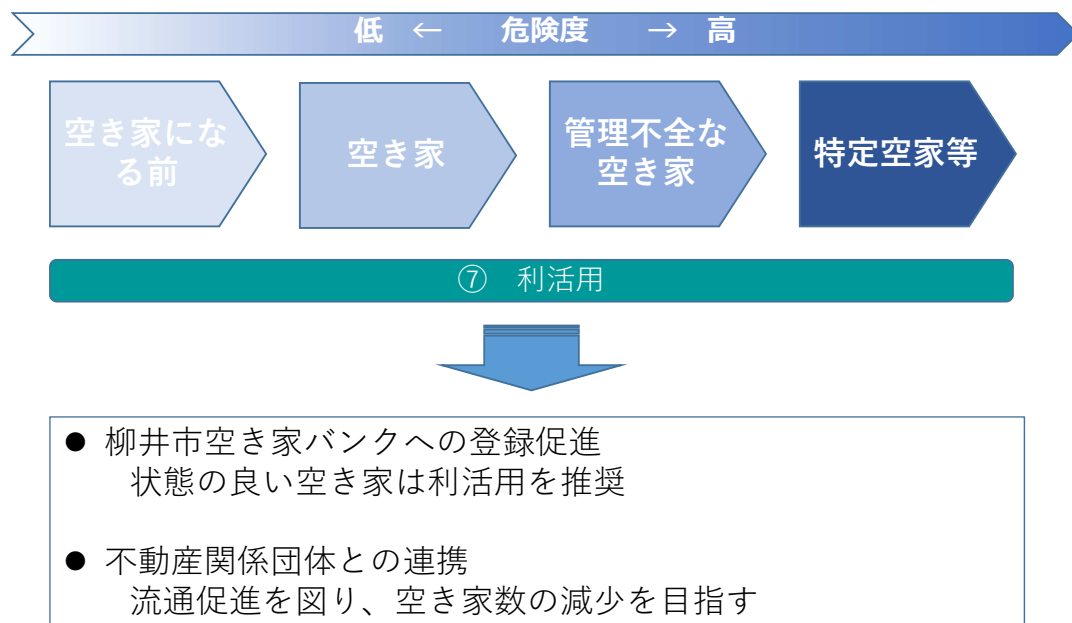
8

空き家計画の施策⑥ 特定空家等への対処



9

空き家計画の施策⑦ 利活用



10

柳井市空き家対策 課題点の整理

1 状況把握の課題

遠方の所有者には、空き家の状況確認が難しい。

2 除却後の固定資産税の課題

空き家を解体して更地にすると、それまでの固定資産税の住宅地特例が外れ、税額が上がり、所有者の負担感が増す。

3 解体費への補助金の課題

老朽危険空き家を解体する場合、これまで国庫補助金を活用し、最大30万円を交付する事業を実施してきたが、要件が厳しく、補助額が比較的少ないこともあり、除却がなかなか進んでいない。

11

柳井市空き家対策 課題点への3つの対応



状況の把握（新規）

柳井広域シルバー人材センターによる「空き家・空き地見守りサポート事業」がスタート



除却（新規）

空き家を除却する場合に、固定資産税の住宅用地特例に相当する措置を検討します

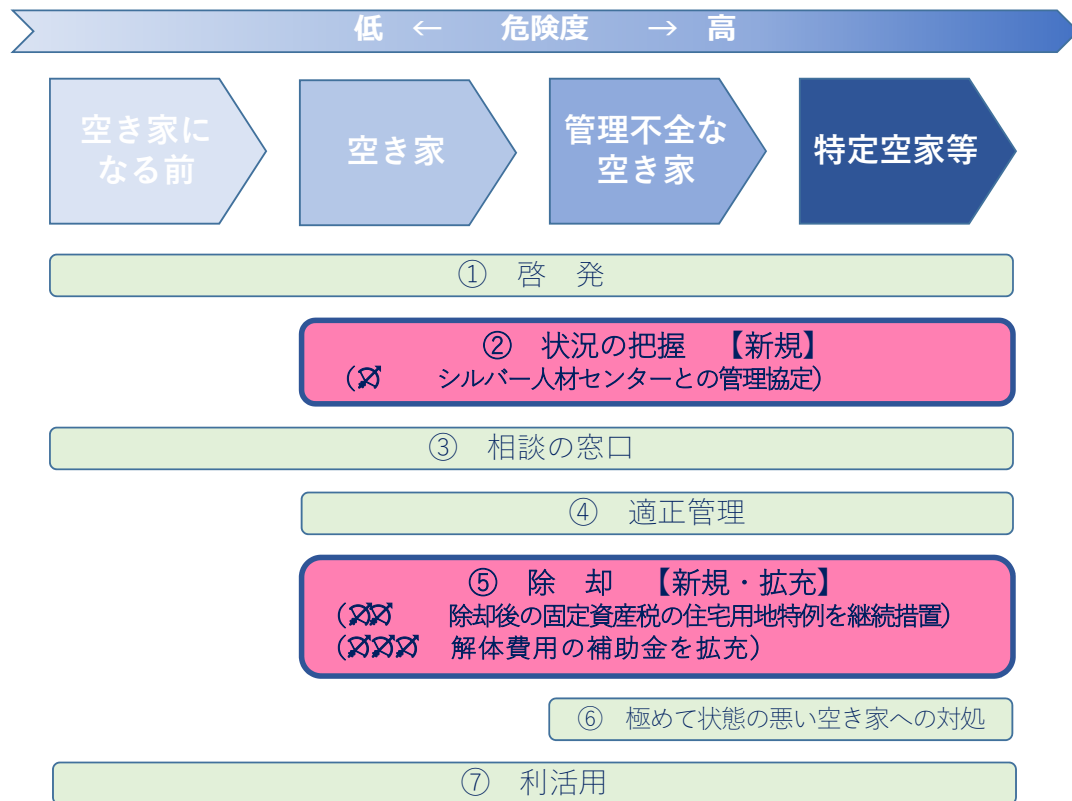


除却（拡充）

空き家の除却を進めるため、これまでの除却費補助金を見直し、補助金の拡充を検討します

12

柳井市空き家対策 課題点への3つの対応



13

柳井市空き家対策 課題点への3つの対応



状況の把握（新規）

柳井広域シルバー人材センターによる「空き家・空き地見守りサポート事業」がスタート



除 却（新規）

空き家を除却する場合に、固定資産税の住宅用地特例に相当する措置を検討します



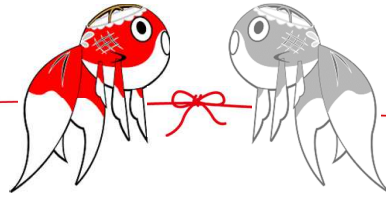
除 却（拡充）

空き家の除却を進めるため、これまでの除却費補助金を見直し、補助金の拡充を検討します

14

シルバー人材センターとの協定

遠方の所有者が空き家になった実家等の状況を手軽に確認し管理できるよう、柳井市シルバー人材センターと空き家・空き地の適正管理の推進に関する協定を締結しました。



柳井市の役割

- ・遠方等にお住いの所有者等から相談を受けた際、内容に応じて柳井市シルバー人材センターの業務を紹介します。
- ・市のホームページ等でシルバー人材センターが行う空き家の管理事業をPRします。

シルバー人材センターの役割

- ・所有者からの依頼があれば、有料で会員を現地に派遣し、写真を付けて所有者に報告する「見守りサポート」を行います。
- ・報告により、所有者等から草刈りや庭木の剪定等の要望があれば、オプション作業として別途見積もりの上、実施します。

15

シルバー人材センターとの協定

参考：協定による空き家等の管理のイメージ



16

空き家・空き地

見守りサポート事業

柳井市シルバー人材センターでは、遠方の所有者に代わって空き家や空き地の状況を確認し、お知らせする

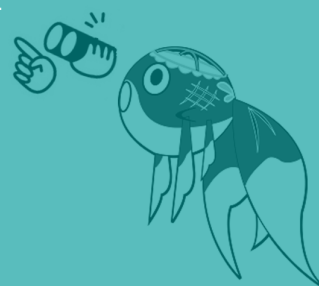
「空き家・空き地 見守りサポート事業」

がスタートしました。

遠方の所有者の負担軽減と意識向上により、空き家等の適正管理に繋がります。

見守りサポートの内容

- ・ 空き家等の外観を目視確認します
- ・ 郵便ポストを確認します
- ・ 敷地内の不法投棄や、侵入者の痕跡を確認します
- ・ 庭木や雑草の繁茂を確認します
- ・ 現地を撮影し、報告書と一緒に送付します



17

空き家・空き地

見守りサポート事業

空き家・空き地の所有者（依頼者）のご負担額

1回あたり 3,000円

（事務手数料・消費税込、振込手数料は依頼者負担）

柳井市ふるさと納税制度の返礼品にもなっています。

さらに、雑草が繁茂して近隣に迷惑を掛けていたりする時



報告書を確認いただき、ご要望によりオプション料金でシルバー人材センターが敷地の植木剪定や庭の草刈り等を承ります。

周辺の環境改善にも繋がりますのでご相談ください。



18



状況の把握（新規）

柳井広域シルバー人材センターによる「空き家・空き地見守りサポート事業」がスタート



除却（新規）

空き家を除却する場合に、**固定資産税の住宅用地特例**に相当する措置を検討します



除却（拡充）

空き家の除却を進めるため、これまでの除却費補助金を見直し、補助金の拡充を検討します

19

空き家の除却に係る住宅用地の 固定資産税の減免を検討

- 住宅が建っている土地は、住宅用地特例により土地に係る固定資産税が軽減されています。
- 老朽空き家を取り壊し更地になった土地は、特例が適用されず固定資産税が上がりますが、老朽空き家を除却する場合に、一定要件のもと、住宅用地特例を継続できる措置を検討します。
- この住宅用地特例を継続させることで、老朽空き家の除却に消極的である所有者の経済的負担を軽減させ、危険な空き家の未然防止に繋がっていきます。

住宅用地の特例

住宅が建つ土地にかかる固定資産税が6分の1、または3分の1などに減額される特例制度



住宅があると住宅用地の特例が適用され、土地部分にかかる固定資産税が6分の1などに減額される。



除却



更地

住宅が無くなると特例が解除になり、固定資産税が上がる。

20

空き家の除却に係る住宅用地の 固定資産税の減免を検討

固定資産税減免のイメージ

・減免の額

$$\begin{aligned} & \text{①空き家除却後の土地の税額} \\ & - \text{②その土地に住宅用地特例が継続しているとみなした場合の税額} \\ & = \text{③減免される税額} \end{aligned}$$

例：①6万円 - ②1万円 = ③5万円 →1年間の減免額

・減免までの流れと減免期間のイメージ

(令和8年4月に減免制度スタート、減免期間5年で制度設計した場合)



21

柳井市空き家対策 課題点への3つの対応



状況の把握 (新規)

柳井広域シルバー人材センターによる「空き家・空き地見守りサポート事業」がスタート



除却 (新規)

空き家を除却する場合に、固定資産税の住宅用地特例に相当する措置を検討します



除却 (拡充)

空き家の除却を進めるため、これまでの除却費補助金を見直し、補助金の拡充を検討します

22

空き家等に係る除却（解体） 補助金の拡充を検討

- ・ 老朽化して将来倒壊の恐れのある空き家の除却を促進し、地域の住環境の一層の向上を図るため、これまでの除却（解体）補助金の制度を見直します。
- ・ 補助上限額及び補助率の引き上げや、要件を緩和して対象を広げること
で、解体に消極的であった所有者等の後押しを目指します。
- ・ 今回の見直しにより除却を促進し、土地の有効利用・流動化を進めます。

	柳井市 現行	拡充 見直し案
補助対象	老朽化し、周辺に危険を 及ぼす空き家等 (評点による家屋の危険度判定に基づく)	要件の緩和を検討します
補助額等	補助金 最大30万円 補助率 3分の1	補助金 増額を検討します 補助率 増嵩を検討します

23

空き家等に係る除却（解体） 補助金の拡充を検討

参考：令和6年度での県内他市町の補助金の状況①

	補助金の上限額	補助率	評 点	備 考
下関市	40万円／ 60万円	2分の1	100点以上	中心市街地斜面地周辺地区は 上限60万円
宇部市	30万円／ 50万円	3分の1／ 2分の1	100点以上	跡地活用する場合のみ 地域活性化に活用＝50万円・2分の1 住宅新築＝30万円・3分の1
山口市	50万円	3分の1	100点以上	
萩市	100万円	3分の2※	100点以上	※解体費の10分の8の3分の2 (約53%)を補助
防府市	50万円／ 25万円	2分の1	100点以上 ／50点以上	評点100点以上＝50万円 評点50点以上＝25万円
下松市	50万円	3分の1	100点以上	

24

空き家等に係る除却（解体） 補助金の拡充を検討

参考：令和6年度での県内他市町の補助金の状況②

	補助金の上限額	補助率	評 点	備 考
岩国市	30万円	3分の1	100点以上	
光市	50万円	3分の1※	100点以上	※解体費の10分の8の3分の1（約26%）を補助
長門市	100万円／ 150万円	2分の1	100点以上	延べ床面積200㎡未満=100万円 延べ床面積200㎡～500㎡=150万円
美祢市	100万円	2分の1	100点以上	
周南市	50万円	2分の1※	100点以上	※解体費の10分の8の2分の1（40%）を補助
山陽 小野田市	50万円	3分の1	100点以上	

25

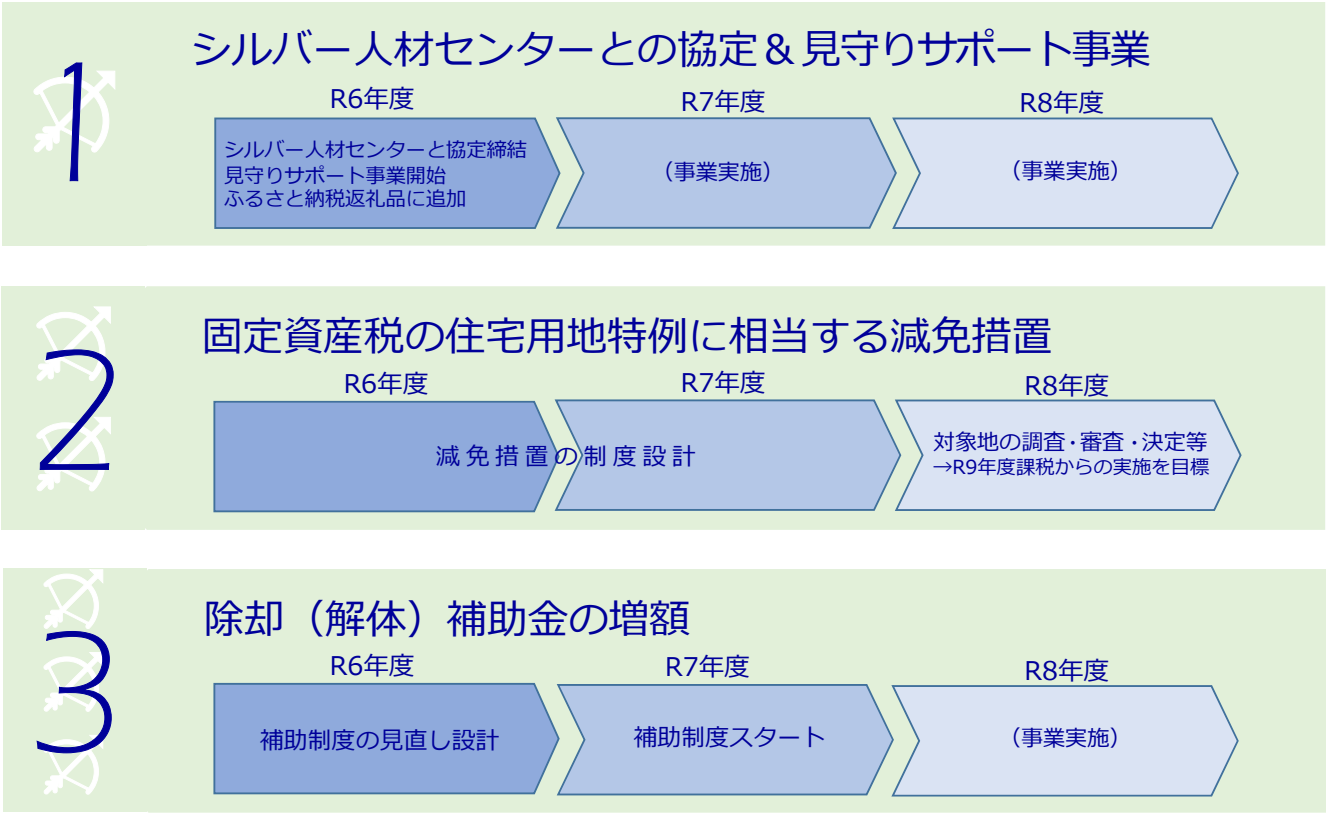
空き家等に係る除却（解体） 補助金の拡充を検討

参考：令和6年度での県内他市町の補助金の状況③

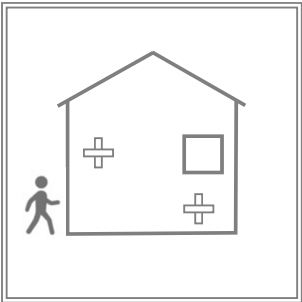
	補助金の上限額	補助率	評 点	備 考
周防 大島町	30万円	3分の1	100点以上	
和木町	—	—	—	補助制度なし （空き家等対策計画未策定）
上関町	—	—	—	補助制度なし （空き家等対策計画未策定）
田布施町	50万円	2分の1	100点以上	
平生町	30万円	3分の1	100点以上	
阿武町	100万円	3分の2	100点以上	

26

柳井市空き家対策 3つの対応 スケジュール感



27



28