

横手市空家等利活用策について

横手市における有効活用可能な空家等に対する利活用策の検討材料とするため、横手市空家等対策協議会委員のみなさまには、それぞれのお立場から様々なご意見・ご提案を頂きたいと考えております。

委員のみなさまよりいただいたご意見・ご提案を基に横手市の空家等利活用策について検討・具体化してまいります。

1. 国の動向

●空家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

【活用事業タイプ】

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う。

【除却事業タイプ】

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

空き家住宅又は空き建築物は、跡地が地域活性化のために供されるものが対象。

横手市では、『老朽危険空家跡地活用事業』で活用

●空家対策総合支援事業

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、空き家再生等推進事業とは別枠で措置。

- ・空き家の活用の例：地域活性化のための観光交流施設に活用
- ・空き家の除却の例：跡地をポケットパークとして利用するための空き家の解体
- ・関連する事業の例：耐震改修、周辺建物の外観整備、公的な賃貸住宅整備等

●空き家の発生を抑制するための特例措置（所得税・個人住民税）

空き家の最大の要因である「相続」に由来する使う見込みのない空き家の有効活用を促進し、空き家の発生を抑制するため、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（敷地含む。）または取壊し後の土地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除。

●中古住宅購入時に補助

自分が住むために中古住宅を購入する40歳未満の若年層を対象に、リフォーム工事費用補助として最大で50万円補助する制度を創設。中古住宅の取引を活発にし、空き家問題の解消につなげる。

建物状況調査（インスペクション）費用にも5万円の補助。

平成28年秋の臨時国会に提出

●建物状況調査で基準策定

中古住宅に対する購入者の不安を和らげ、中古住宅の流通を活性化させるため、建物の不具合や劣化を調べる「建物状況調査（インスペクション）」の実施基準を平成28年度末までに策定する方針。

インスペクションは、建物の構造や外壁に不具合などがいないかを目視や計測により調べる任意検査。実施することで、建物の質を踏まえた購入判断や価格交渉ができるほか、売買後のトラブル防止に役立つ。また、検査を受けた上で売買後に不具合が見つかった場合に保証される「既存住宅売買瑕疵（かし）保険」に加入することもできるようになる。

2. 横手市の利活用対策関連事業

●横手市空き家バンク（生活環境課所管）

市のホームページに、空き家を売ったり貸したい方から提供いただいた物件情報を掲載し、空き家の利用を希望している方に、物件情報を提供するサービス。

登録件数	50件	平成24年11月（制度創設）からの延べ件数
成約件数	34件	〃

●移住促進空家対策補助（生活環境課所管）

県外から定住を目的に市内の空き家を購入し、市に転入される方等を支援するため、空き家のリフォーム費用の一部を助成（費用の50%、100万円上限）。

年度	件数	補助金額	備考
H25	2件	2,000,000円	県外1 県内1
H26	4件	4,000,000円	県外2 県内2
H27	2件	1,836,000円	県外1
H28	1件	531,000円	県外1

※平成28年度から県外限定

●空き店舗等利活用支援事業（商工労働課所管）

空き店舗を活用して営業を開始する際に必要な店舗内外の改装及び看板設置に係る費用（デザイン料含む）、店舗の賃貸料を対象として助成（対象経費の1/2以内、50万円上限。県外からの移住後1年未満の場合は対象経費の1/2以内、上限80万円）。

その他、所有する店舗のリフォーム費用等に対する助成あり。

年度	件数	備考
H26	5件	飲食業①、エステサロン①、土産物販売②、工務店ショールーム①
H27	6件	飲食店②、トレーニングマシン販売①、中古車販売①、美容室①、接骨院①
H28	1件	葬祭業①

●三世代同居・近居促進 住まい支援事業（経営企画課所管）

三世代で同居・近居する方に、住宅の取得（中古住宅も可）や増築、リフォーム等の費用の一部（対象経費の1/3）を助成。

新築・全部改築・住宅購入……同居上限80万円、近所上限40万円

増築等一部改築・リフォーム……同居上限30万円、近居上限15万円

※補助金額のうち、36万円を上限に「横手市共通商品券」で交付

H28	11件	うち中古住宅購入 1件
-----	-----	-------------

●木造住宅耐震改修等補助事業（建築住宅課所管）

耐震診断（2／3、上限8万円）、耐震改修工事（23％、上限30万円）、耐震改築工事（23％、上限80万円）を助成。

●雪国よこて安全安心住宅普及促進事業（建築住宅課所管）

雪対策、バリアフリー化、省エネ・断熱化改修工事に要する経費が10万円以上の場合、補助対象経費の15％、上限30万円を助成。

●横手市高齢者等住まい・生活支援モデル事業（高齢ふれあい課）

厚生労働省の補助金（介護保険事業費補助金「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」）を活用し、住み慣れた地域で安心して暮らせる生活を支援していくための新たな取組として、空き家空き室を活用した低廉な「住まいの確保」と、社会福祉法人による「見守りや生活支援」等のサービスを一体的に提供するモデル事業を市内の一部地域において実施。

①対象となる方

概ね60歳以上の方で、地域で安定的かつ継続的な生活の確保に向けて見守り・生活相談等の支援を必要としている方や住まいや住環境に不安をお持ちの方

②支援内容

- ・空き家空き室の情報提供
- ・入居手続きの支援
- ・定期的な安否確認
- ・保健・福祉等に関する相談
- ・緊急時における親族等への連絡及びその他の援助

③モデル事業実施地域

地 区	担当社会福祉法人
横手・山内	横手市上境 相和会
増田	増田町吉野 横手福寿会
十文字	十文字町睦合 一真会

3. 他自治体の状況

●県の住宅リフォーム推進事業

住宅投資による県内経済の活性化や、子育て世代の支援、空き家対策により、県民が安全・安心で快適な生活が営めるよう居住環境の質の向上を目指すため、増改築・リフォーム工事に対し助成。

多子世帯や空き家購入の場合は補助率・額を上乗せ。

一般 (持ち家)	10%、上限15万円	—
多子世帯 (持ち家)	20%、上限40万円	18歳以下の子どもが3人以上の親子世帯
子育て世代 (空き家購入後)	30%、上限60万円	空き家を購入し、18歳以下の子どもが1人以上の親子世帯

4. 平成27年度横手市空家等対策協議会での提案

●中古住宅購入資金に対する低利融資制度の創設

- ・金融機関の収入・担保要件が厳しく、若年層の資金調達が困難
- ・リフォーム助成制度があっても助成額が少ないため、融資が必要

●DIY賃貸（リフォーム可能な賃貸）の推進

- ・リフォームし起業することが一般的であるが、リフォーム費用調達がネック。起業家への融資や助成制度が必要

●利活用の動機づけに結び付けることができる側面支援策

- ・中古物件の市場化に向けた耐震診断、インスペクション（建物状況調）浸透に対する支援が必要

●シェアハウス、ゲストハウス等移住や定住を促すための踏み込んだ施策