

空き家バンク事業実施要綱の一部改正について

空き家バンクの要綱の一部を改正しましたので、報告します。

1) 方針・方向性

横手市空き家バンクの登録対象を拡充し、現に使用していない住宅、店舗、事務所、倉庫及び作業場及び当該建築物に付随する土地を加えて、空き家の利活用促進を図ります。



横手市総合基本計画：政策 3 豊かな自然環境を守り安心して暮らすまちづくりを進めます。

2) 背景・経緯（現状）

当市では、平成 24 年から、定住促進による地域活性化や市民の交流拡大を図ることを目的として、空き家バンク事業を実施しています。

市のホームページ等で、通常の中古住宅市場では取引が難しいが利活用可能な市内の空き家の情報を提供して、現在まで 48 件の契約が成立するなど、空き家の流通促進に役立っています。

全国的にみても空き家は増加傾向にあり、その対策に苦慮しているなか、近年は農地付き空き家への取り組みを始めている自治体が増えております。

3) 要綱の一部改正の内容等について

① 空き家バンク事業実施要綱等の一部改正

○ 空き家の登録対象の拡大

「個人が居住を目的として建築し、現に居住していない居宅（近く居住しなくなる予定のものを含む。）市内に存する建築物であること。」（倒壊等の恐れのある建築物を除く。）



「個人又は法人が建築又は取得し、現に使用していない（近く使用しなくなる予定のものを含む。）建築物（住宅、店舗、事務所、倉庫及び作業場に限る。以下同じ。）及び当該建築物に付随する土地であって、市内に存するもの。」（倒壊等の恐れのある建築物を除く。）

○利用希望者の要件の改正

「定住や滞在」の要件を廃止



「空き家の利活用」を要件にした。

「空き農地を利用し、積極的に農業に従事し、地域の農業環境保全に寄与しようとする者」を追加

② 空き家バンク事業の推進

これまで市のホームページや固定資産税納税通知書に空き家バンクのチラシを同封して周知を図ってきました。

今後は、空き家対策パンフレットの作成及び不動産業者等を対象とした説明会を開催するなど、空き家バンク事業の推進を図っていきます。

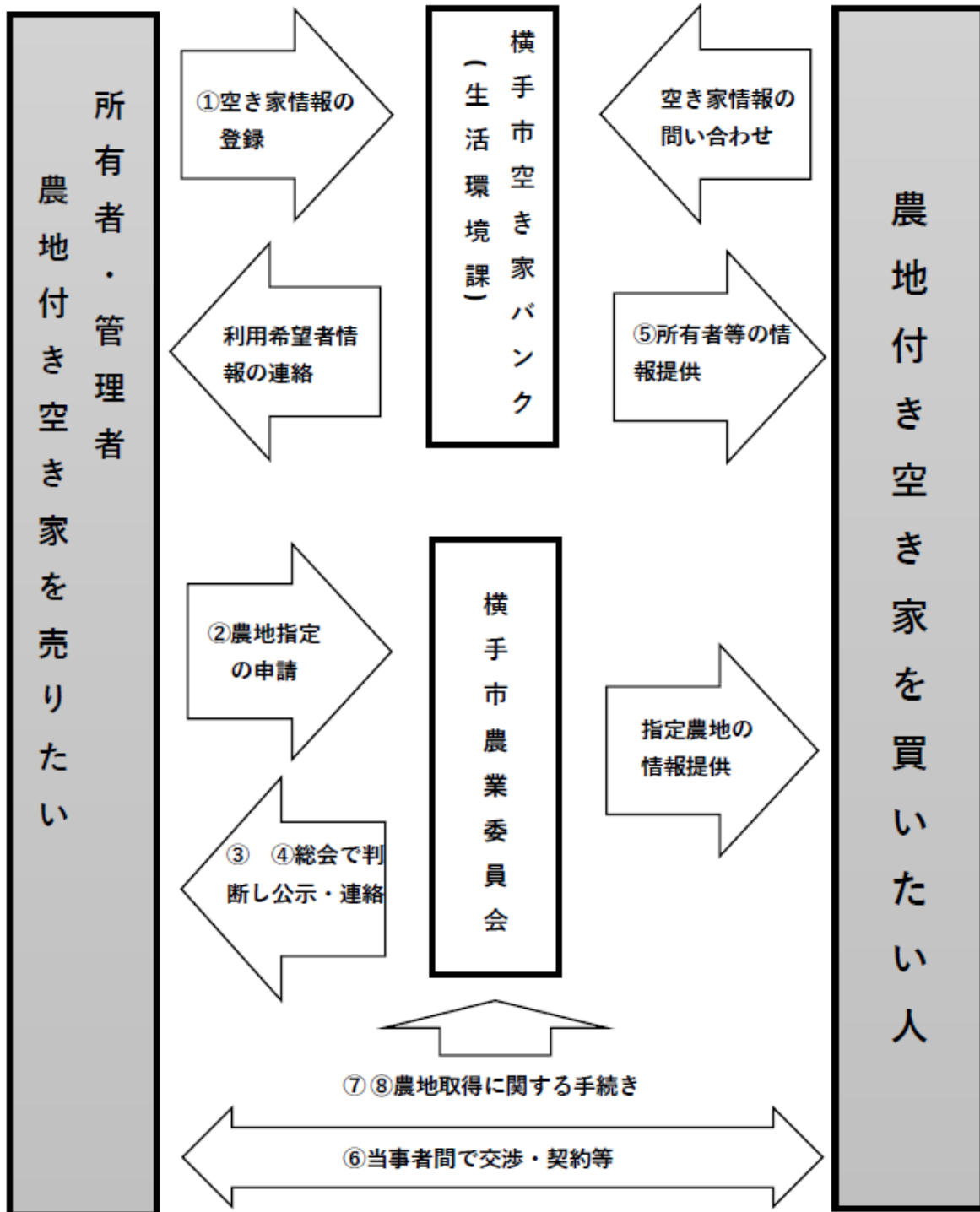
③ 別段面積の設定

農地付き空き家に関して、農地の権利取得には農業委員会の許可が必要となります。許可要件のうち下限面積要件については、空き家バンクに登録された空き家に付随する農地について、10a未満の数値で別段面積を設定することが出来ますが、詳細については農業委員会で決定することになります。

※住宅に付随する土地において花きや野菜等の作物の栽培が行われている場合の農地法の適応について(平成16年3月18日付農林水産省経営局長通知)

花きや野菜等の作物の栽培が行われている土地がごく小面積であり、かつ、当該部分の位置など住宅の敷地との関係等から見て住宅の敷地から独立して取引の対象となり得ると認められない場合には、当該部分が現に耕作されていても農地法第2項第1項の「農地」に該当しない。したがって、このような利用が行われている土地について、住宅に敷地と一体のものとして売買等を行う場合には、農地法に規定する農地の権利移動の許可を受ける必要はない。

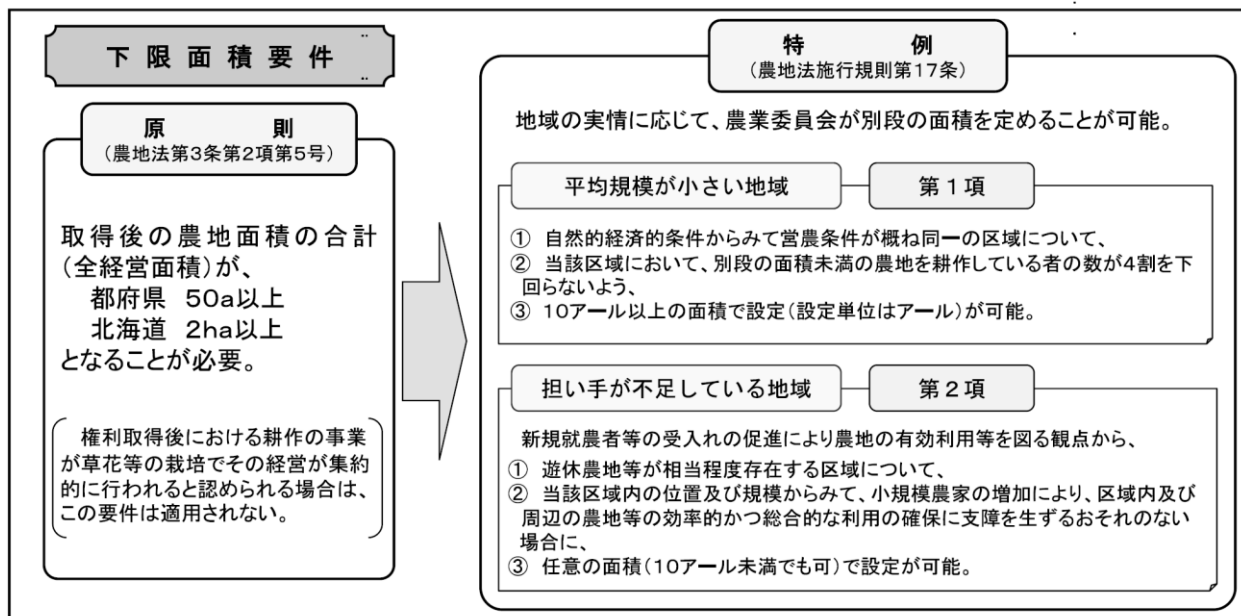




【参考】

農地の権利取得における下限面積要件

- 耕作を目的として農地の権利を取得する場合には、農地法第3条に基づく許可が必要であり、この許可の要件の1つとして下限面積要件（農地の取得後の経営面積が、原則として都府県50a、北海道2ha以上必要。）がある。
- 下限面積の基準については、平成21年の農地法改正により、地域の実情に応じて農業委員会の判断で別段の面積を定めることが可能となっている。



農地付き空き家について(県内先進自治体調査)				
	仙北市	にかほ市	由利本荘市	横手市
経緯等	農業委員会が農地付き空き家を主導した。特に庁内で検討委員会等は開催していない。	農業委員会や議会等で、別段面積を10アールにする際に仙北市の例もあって空き家を取得する場合の別段面積も定めることにした。	農業委員会が農地付き空き家を主導した。特に庁内で検討委員会等は開催していない。	庁内の関係部署(経営企画課、食農推進課、農業委員会、生活環境課)で検討会を開催して進めてきた。
空き家バンクへの農地付き空き家の登録の問題	もともと空き家バンクの登録の際に、付帯事項として農地や作業小屋、商店等を記載しているので問題なし。	もともと空き家バンクの登録の際に、付帯事項として農地や作業小屋、商店等を記載しているので問題なし。	もともと空き家バンクの登録の際に、付帯事項として農地や作業小屋、商店等を記載しているので問題なし。	居住用の住宅のみ登録対象であり、記載がない。備考欄に家庭菜園の記載はある。
空き家相談窓口	総務部総合防災課	市民福祉部生活環境課	市民生活部生活環境課	市民福祉部生活環境課
空家等対策計画	総務部総合防災課	市民福祉部生活環境課	市民生活部生活環境課	市民福祉部生活環境課
空き家バンク	地方創生・総合戦略室	商工観光部商工政策課	まるごと営業部 移住まるごとサポート課	市民福祉部生活環境課
移住・定住	地方創生・総合戦略室	商工観光部商工政策課	まるごと営業部 移住まるごとサポート課	総務企画部経営企画課
危険空き家対策	総務部総合防災課	総務部防災課	総務部危機管理課 市民生活部生活環境課	市民福祉部生活環境課
農地	仙北市農業委員会事務局	にかほ市農業委員会事務局	由利本荘市農業委員会事務局	横手市農業委員会事務局
別段面積	10アール (H28.5.11告示)	10アール (H31.2.1告示)	20アール (H31.4.1告示)	50アール (農地法下限面積の原則維持)
空き家取得を条件とした別段面積	1アールから (H29.8.7告示)	1アールから (H31.2.1告示)	1アールから (H31.4.1告示)	未定
成約数	1件	なし	なし	
主要な空家対策の目的	移住・定住と防災	移住・定住と生活環境の保全	移住・定住	生活環境の保全と防災