

# 第4回横手市空家等対策協議会

日 時：平成27年11月16日（月）

午後6時30分～

場 所：横手市わいわいぷらざ3階 研修室4

## 次 第

### 1. 開 会

### 2. 協 議

- (1) 「横手市空家等対策計画」（暫定版）について
  - ・今後の対策（解消対策）
- (2) 降雪期の対応方針について
- (3) 具体的な提案事項について
- (4) その他

### 3. 閉 会

「横手市空家等対策計画」(暫定版)＝解消対策＝ について

第3回協議会における委員の皆様からの指摘事項を踏まえ、今後の対策（解消対策）の具体策を別紙に記載しております。

また、10月30日（金）開催の「横手市空家等対策委員会」（行政内組織）における提案意見等も記載いたしますので、合わせてご覧いただけますよう、よろしくお願いいたします。

【第3回空家等対策協議会における主な意見】

- ・空家管理の原則に基づき、危険空家対策事業の廃止に賛成
- ・具体的対策皆無化により、危険空家に対しては行政代執行による対応のみとなる。空家解体のインセンティブ（金銭的支援策）は、ひとつの選択肢として残すべき（引き出しは多い方が良い…）
- ・危険空家は未だ残存。行政代執行のみでは対策不足
- ・制度廃止後の復活は困難。対象を絞る等、条件厳格化し継続すべき
- ・即制度廃止は不可。段階的縮小が現実的
- ・行政代執行費用の回収は非常に困難。投入公金規模的には30万円助成が効率的な場合も
- ・70%負担可能な方は本来、自前対応可能な方では。収入要件の設定を
- ・解体費融資制度創設も一考（リバースモーゲージ的施策＝※）
- ・市街地では雪捨て場が恒常的に不足。雪捨て場確保のためにも、跡地活用事業は継続すべき（公園が雪捨て場として解放されるようであれば、廃止もありか）
- ・跡地活用事業に投入される公金多額。不平等の感あり

【空家等対策委員会における主な意見】

- ・危険空家消滅（大幅減）⇒廃止であれば問題ないが、危険空家残存しているにも関わらず廃止することには疑問。利用要件を修正しつつ、解体補助、跡地活用事業双方とも危険空家解消策の一手法として継続すべき
- ・資産要件設定がベターだが、実際的には正確な資産確認は困難
- ・収入要件を設定し、高額所得者には自己対応を促すべき
- ・解体費融資制度は金融機関が主体となるべき。融資のプロではない行政が主体的に融資し、利用者の死後、資金回収することには大きなリスクを伴う
- ・市街地の雪寄せ場減少傾向は事実。跡地活用事業は残しても良いのでは
- ・行政の除雪利用個所（雪押し場）も不足傾向顕著
- ・投入公金額と取得面積とを勘案するに、単価的には割安。取得⇒更地化⇒売却も一考
- ・寄付受け付け対象物件は、危険な状態の空家が大前提。跡地活用事業の実施により、土地取得+危険空家の除去が進むこととなり、費用対効果は高いと想定

※リバースモーゲージとは…

自宅を担保にして老後資金を借りることができるローン商品。生前返済の必要はなく、死後、遺族が土地建物を売却し一括返済するシステム

【I 老朽危険空家解体補助事業】

解体補助事業、跡地活用事業を継続する場合の具体修正案については、第3回協議会において提示いたしました「特定空家等に対する行政指導に係る基準（案）」を基本とし作成いたしました。同基準（案）と合わせ、ご検討くださいますようお願いいたします。

⇒資料1「老朽危険空家対策事業に関する修正案」参照

◆検討課題◆

- ・解体補助事業の利用要件は、“勧告の対象となり得る空家”で、“市民税所得割額を課されていない世帯”としたいこと（資料1＝③案）
- ・補助割合、補助上限額は、現行制度と同様としたいこと
- ・解体費融資制度については、今後検討すべき対策としたいこと  
上記方向性は妥当か。他に検討すべき要件案はないか

☆“勧告の対象となり得る空家”を選択したい理由

- ・「助言・指導の対象となる空家」には、解体する必要がない空家も含まれること
- ・解体する必要のない空家については、破損個所の応急処置等により、当面の危険排除に繋がること

☆“市民税所得割額を課されていない世帯”を選択したい理由

- ・新制度においては経済支援の側面も考慮し、利用対象者を低所得者に特化したいこと
- ・個人負担分については、金融機関の解体費低利融資制度の紹介等により対応したいこと

☆補助割合、補助上限額を変更しない理由

- ・適正管理に至らない空家所有者支援の側面があり、金額等については必要最小限に留めたいこと
- ・割合や上限額を拡大することは、これまで利用された方の不利益に繋がる場合があること

☆資産要件を設定しない理由

- ・所有資産の確認については所有者の申告に基づく調査に留まることとなり、実効性に乏しいこと
- ・申告に基づかない独自調査は、現実的には困難であること

☆解体費融資制度を検討課題としたい理由

- ・空家解体費に関する低利融資制度は、市内金融機関において商品化されていること
- ・リバースモーゲージ的な制度については、金融機関等と協議が必要であること
- ・空家購入に関する支援制度と合わせ、今後の検討課題のひとつとしたいこと

※所得割とは…

市県民税は、「均等割」+「所得割」からなります。所得割とは、所得に応じて課される税

金となり、一定の所得以下の方には課されないこととなります。

※均等割とは…

ある一定以上の所得の方に最低限、課される税金となります。当市の税額は、市民税 3,500 円、県民税 2,300 円となり、合計 5,800 円と規定されております。なお、均等割が課税されていない世帯が非課税世帯となります。

【Ⅱ 老朽危険空家跡地活用事業】

◆検討課題◆

- ・跡地活用事業の利用要件は、“勧告の対象となり得る空家”としたいこと
  - ・現行利用要件より、空家の所在要件“都市計画区域内の用途地域又は特定用途制限地域（地域拠点型又は沿道拠点型に限る）にあること”を削除したいこと
- 上記方向性は妥当か。他に検討すべき要件案はないか

☆収入要件を設定しない理由

- ・市として利用価値の高い土地が、市に寄付されること

☆空家の所在要件を変更したい理由

- ・所在要件を満たす地域は市内の一部であり、当該地域以外についても住宅が立ち並んでいる場所があること
- ・所在要件を満たさない地域においても、市や地域として有効活用が見込める場合が想定されること

※都市計画区域内の用途地域とは…

住居、商業、工業などの機能を適正に配置することにより、都市機能を向上させるとともに良好な市街地環境を形成するために定められるものです。

当市においては、11種類の用途地域を定めており、横手地域、十文字地域、平鹿地域の一部に規定されております。

※特定用途制限地域、地域拠点型、沿道拠点型とは…

用途地域が定められていない土地の区域内において、良好な環境の形成又は保持のため、その地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるように定めるものです。

特定用途制限地域は、横手市では4種類の型に分けられ、型ごとに建てられる建築物の用途が条例で決められています。

【地域拠点型】	【沿道拠点型】
用途地域以外の住宅や商業施設が立ち並んでいる地域を指定。市内では増田、雄物川、大森、山内、大雄庁舎の周辺が指定されている	平鹿町 JR 醍醐駅から国道 13 号沿いの住宅が立ち並んでいる地域が指定されている

【Ⅲ 移住促進空家対策事業】

空家等対策委員会において下記提案もございましたが、事務局といたしましては、第3回空家等対策協議会においてご了解いただいた方向性に基づき、対応したいと考えております。

<p>◇空家等対策委員会 における意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・秋田市在住の息子が、一定期間を経て横手市に戻るケースも容易に想定。空家取得者と提供者の関係を緩和（⇒親子関係でもOK）するとすれば、移住元規制強化の必要性は薄い</li> <li>・空家を利用する方は、親子関係の場合が多いとの記事もあり</li> </ul>
<p>◇再確認事項</p>	<p>利用要件の移住元（出身地）については、市外在住者から県外在住者に変更すること（⇒県内他自治体からの移住者は利用不可）</p>

降雪期の対応方針について

（基本的な対応方針ではありますが、個々の空家の状態、関係者の状況等により対応手法が異なることから、非公開といたします）

## 具体的な提案事項について

これまでの協議会においてご提案いただいた事項につきましては、下記様により対応したいと考えております。

### 1) 第1回協議会

#### 【中古住宅購入に関する支援制度の創設】

計画 41 ページ「今後検討すべき対策」に、下記項目を追記いたします。

#### ●空家購入に関する支援制度の創設

- ①空家の購入やリフォーム資金の融資支援策等について検討する。
- ②検討すべき課題
  - ・金融機関の現行融資制度内容の把握、金融機関との協議、市支援策の制度設計

#### 【空家等特措法の附帯決議】

附帯決議については、国の検討結果を待って市の計画上に位置付けたいと考えております。

⇒資料 2「附帯決議」参照

#### ※理由

- ①境界確認手続きを義務付けることで、危険な空家の解体が進まなくなる恐れがあること
- ②空家所有者の権利を一定程度、制限する規定であること

#### 【当協議会への金融機関関係者の参加】

空家等対策協議会については、当面、現行の委員構成により進めてまいりたい意向です。

#### ※理由

- ①委員以外の方を当協議会に招待し、説明・意見を求めることができること
- ②協議会提案事項で金融機関と協議が必要な場合は、事務局が金融機関関係者と協議し、その結果について委員の皆様に報告したいこと

### 2) 第2回協議会

#### 【各種団体との連携】

計画 27 ページ「予防対策」に、下記項目を追記いたします。

なお、上記項目については前回、「解消対策」追記案として提案いたしましたが、空家の速やかな把握は危険防止策に繋がることから、「予防対策」追記に変更したい意向です。

#### ●各種団体との連携

- ①空家に関する情報共有化を推進
  - i) 国や市の空家に関する具体施策や市の現状等について、各種団体に周知する。
  - ii) 各種団体が把握した新たな空家について、市へ情報提供いただけるよう呼びかける。
- ②情報共有の手法
  - i) 年度初め等、適当な時期に、業界団体等に空家の現状、市の対策概要等を送付する
  - ii) 業界団体等が把握した空家の所在について、電話等により市に情報提供いただく

【高齢者状況の把握】

計画41ページ「今後検討すべき対策」に、下記項目を追記いたします。

●一人暮らし高齢者等の状況把握

- ①一人暮らし高齢者等の状況を事前に把握し、空家となる前の施策について検討する。
- ②検討すべき課題
  - ・高齢福祉担当部門との情報共有のあり方、住居に関する意向調査の実施

【基本方針、目的と期間】

計画2ページ「基本事項」については、「1. 目的と期間」「2. 基本方針」の並びとし、「基本方針」に空家等の利活用について追記いたします。

また、空家等特措法に基づき、計画の期間についても規定いたします。

1. 目的と期間

この計画は、市民と地域の安全で安心な生活を確保し、良好な生活環境の保全を図るため、これまでの市の空家等に関する取り組みの結果、顕在化した課題を踏まえ、市の空家等対策の中長期的方針を定めるものである。

この計画の期間は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等特措法」という）の検討が予定されている平成32年度までとする。なお、その間、必要に応じ随時、計画の改訂を行うものとする。

2. 基本方針

1) 空家等の管理の原則

空家等は本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が責任を持って管理することが原則であり、その権利も保障されている。

同様に、市民が危険な空家等を原因とし被害に遭った場合の民事案件についても、双方の財産権、所有権に基づき解決を図ることが原則である。

2) 適正管理に向けた対策

横手市は、法律及び市の条例に基づき、市民や関係機関等の協力を得ながら、管理不全な空き家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促していくものである。

3) 公平かつ公益的な対応

横手市は、不特定多数の市民を危害から守るため、緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合、公平性・公益性に最大限、配慮しつつ、危険な状態となっている空家等に対し、必要な措置を講じる。

4) 災害時対応と雪害対応

横手市は、横手市地域防災計画に規定する災害が発生した場合、同計画の規定に基づき、空家等に対して必要な措置を講じる。

雪害の発生については、豪雪地帯対策特別措置法により市全域が豪雪地帯・特別豪雪地帯に指定されていることから、法律の規定に基づき、必要な措置を講じる。

5) 利活用の促進

横手市は、空家等が老朽化し危険な状態となることを未然に防止するため、空家等の利活用を積極的に推進する施策を講じる。