

# 第7回横手市空家等対策協議会

日 時：平成28年2月8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1

## 次 第

1. 開 会

2. 協 議

- 1) 意見交換会における提案事項について
- 2) 「横手市空家等対策計画」（暫定版）の修正事項について
- 3) その他

3. 閉 会

## 意見交換会における提案事項について

## 1) 主な提案事項

意見交換会における主な提案事項については、下記により対応したいと考えております。

提案者	提案事項	方向性
議員	<b>【行政対応（代執行等）】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政対応には費用発生。未収金の場合はいずれ不納欠損処理となることから、積極的な対応には疑問</li> <li>空家の管理を放棄している所有者等に対しては、毅然として対応すべき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政代執行については、検討手順を踏んだ上で、慎重に判断すること</li> <li>対応コストは補正予算計上とし、個別案件ごとに議会に説明すること</li> </ul>
議員	<b>【固定資産税】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>更地化により、固定資産税減額の可能性あることを所有者に周知すべき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>単純に6倍にはならないこと、市担当課において更地化後の税額試算が可能であることを説明すること</li> </ul>
議員	<b>【空家の利活用】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>JR 横手駅半径2km以内、各庁舎半径1km以内の空家解体⇒新築した場合の魅力的な完成予想図を作成し、所有者や移住希望者に提示を</li> <li>インスペク制度やリフォーム促進による空家再生化を進めるべき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現時点における利活用具策実施の可否、手法等は計画に登載せず、次年度以降の協議の中で決定すること</li> </ul>
委員	<b>【空家の利活用】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>シェアハウスやゲストハウス等、様々な利活用法を確立し、移住定住対策との連携を図るべき</li> <li>空家を活用した“民泊”サービス利用希望者の取り込み策、健康な高齢者の孤独感をケアする場所の確保、廃校舎の利活用等について検討すべき</li> </ul>	
議員	<b>【行政指導】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家を適切に管理していない所有者に対しては、躊躇することなく勧告する等、毅然として対応すべき</li> <li>市民目線を最大限、重視し、勧告発出の基準（ハードル）を下げるべき</li> </ul>	※詳細は、2-3ページをご覧ください

提案者	提案事項	方向性
委員	<p>【特定空家等の指定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画案の指定基準では老朽危険化未然防止に繋がらず、結果、利活用可能な空家の再生が遅れることに</li> <li>・軒折れ等、軽微な破損段階で指定し、助言指導により対応を促すべき</li> </ul>	※詳細は、下記をご覧ください

## 2) 行政指導の基準について

意見交換会の検討を踏まえ、変更案2案を記載いたしますので、ご意見等いただけますよう、よろしくお願いいたします。

### 【方針】

- ・助言、指導の対象となる特定空家等の範囲を拡大する
- ・勧告の実施基準を見直し、対象範囲を拡大する

### 【評価基準】

#### ◆評価ランク

良好	「空家等の危険度判定基準」の評価項目に該当しない空家等	} 特定空家等
注視	「空家等の危険度判定基準」の評価項目中、1項目以上に該当する空家等	
危険	「空家等の危険度判定基準」のうち、以下のいずれかに該当する空家等	

#### ※『危険』な空家等の判定基準

表番号	項目	評点
表-1-① または 表-1-②	倒壊の危険性が高い状態の判断基準 または 落雪又は建築材等の飛散等による危険な状態の判断基準	100点以上
表-2-① または 表-2-②	犯罪を誘発する危険な状態の判断基準 または 放火等による危険な状態の判断基準	50点以上
表-3	周囲の生活環境に害を及ぼしている状態の判断基準	50点以上
表-4	良好な景観を著しく阻害している状態の判断基準	50点以上

【変更案】

	案Ⅰ	案Ⅱ
助言・指導	【空家等の危険度判定基準により『注視』『危険』と判定されたもの】（※1）	
勧告	【おおむね3回助言・指導を実施しても“まったく反応がない”、または“改善されない”もの、かつ、 <u>周囲への影響が容易に想定されるもの</u> 】（※2）	【空家等の危険度判定基準により『危険』と判定され、かつ、おおむね3回助言・指導を実施しても“まったく反応がない”または“改善されない”もの及びその他、特に必要と認められるもの】
	◆…考え方…◆ 軒折れや壁面部材の一部破損等、軽微な損傷、敷地内の雑草繁茂など、判定基準中1項目でも該当した場合は、勧告することができる	◆…考え方…◆ 勧告対象は『危険』な状態となっている空家等が基本。なお、特に必要と認められる空家等についても、周囲への影響度等により対象可能とする
	◇…参考（前回までの基準案）…◇	
	<p>※原文 『1. 助言・指導』を実施したもののうち、「空家等の危険度判定基準」“表-1-① 倒壊の危険性が高い状態の判断基準”又は“表-1-② 落雪又は建築材等の飛散等による危険な状態の判断基準”で評点100点以上、かつ、おおむね3回助言・指導を実施しても“まったく反応がない”または“改善されない”もの及びその他、特に必要と認められるもの</p> <p>※対象となる特定空家等の内容 対象となる特定空家等は、倒壊及び部材飛散等の可能性が非常に高い『危険』な状態のもの。生活環境や景観等への影響が大きい空家等は対象外としている</p>	
命令（※3）	【『2. 勧告』に係る措置をとらないもので、空家等の危険度判定基準（案）“表-1-① 倒壊の危険性が高い状態の判断基準”で評点100点以上となるなど、特に必要があると認められるもの】	

※1=『注視』に該当する全ての空家について、必ず助言・指導するものではなく、必要性に応じ、個別に判断したいと考えております。

※2=「周囲への影響が容易に想定されるもの」とは、「空家等の危険度判定基準」の各項目中『敷地の周囲の状況』に該当する空家を想定しております。

※3=「命令」については、前回までの基準案と同様となります。

◆検討課題◆

- ・危険度判定基準中、1項目でも該当した空家等を助言、指導の対象とすること
- ・勧告の実施基準は、原則的に『危険』と判定された空家等とすること【案Ⅱ】  
上記方向性は妥当か。また、他に想定される基準案はないか

(勧告の実施基準については、①勧告することにより固定資産税住宅用地特例の対象外となること②軽微な破損状態の空家等については基本、助言・指導により対応したいこと③『危険』判定以前の空家等であっても必要と認められる場合は勧告が可能であること——により、上記【案Ⅱ】としたい意向だが、妥当か)

「横手市空家等対策計画」(暫定版)の修正事項について

「横手市空家等対策計画」(改訂バージョン)につきましたは、下記事項に関し修正いたしたいと考えております。なお、委員の皆様よりご指摘いただきました誤植や一部表現については、適宜、修正しておりますので、よろしくご了解ください。

また、第6回協議会前に委員の皆様により文書により提示いたしました「基本方針」について、下記に再掲いたしますので、今一度、ご確認くださいませようお願いいたします。

【Ⅰ 基本事項】【2. 基本方針】【5) 利活用の促進】(計画2ページ)

利活用の目的を明確にする表現に修正いたします。

5) 利活用の促進

横手市は、**定住等による空家の有効活用を促進し、地域の活性化、地域振興に寄与することを目的に**、空家等の利活用を積極的に推進する施策を講じる。

【Ⅲ 今後の対策】【3. 特定空家等対策】【特定空家等対策3】(計画36ページ)

分かりづらい表現の一部を修正いたします。

1) 緊急措置

②根拠

vi) 建築基準法：倒壊、一部破損、部材飛散 (**危険家屋に対する措置**)

【Ⅲ 今後の対策】【6. 今後検討すべき対策】【5) 空家の利活用を含めた対策の推進】

(計画43ページ)

検討すべき課題に、移住促進策との関連について追記いたします。

5) 空家の利活用を含めた対策の推進

②検討すべき課題

- ・空家の自己管理に向けたインセンティブ策
- ・空家の詳細な状況把握や所有者との情報交換手法、市支援策の制度設計
- ・**空家を活用した移住促進策の見直し、新制度の創設**
- ・民間団体を含めた空家対策推進体制の構築