

秋田市空き家対策基本方針(概要)

I 空き家対策の目標と目的

目標
 防災や防犯を踏まえた空き家対策による安全安心なまちづくりの推進

目的
 1 空き家の適正管理による危険防止
 2 利活用等による危険な空き家の発生抑制

III 空き家発生の背景と要因

1 空き家発生の背景

①少子高齢化の進展と人口・世帯数の減少
 ・一軒家に住む高齢者単身者世帯の増加
 ・跡継ぎ不足による居住者不在の家屋の増加

②過剰な住宅供給と老朽化
 ・世帯数以上の既存住宅量（共同住宅・貸家含）と老朽化

2 空き家発生の要因

- ・建物等が老朽化して使用できない
- ・借り手、買い手がいない
- ・税制上の理由で取り壊しを控えている
- ・遠方に済んでおり維持管理ができない
- ・修繕して使用したいが費用が不足している
- ・取り壊したいが費用が不足している
- ・いつか子供や家族が使用するかもしれないので、他人に貸し出したくない
- ・資産として保有していきたい

II 空き家の現状

1 本市の住宅における空き家の状況
 ～平成20年住宅・土地統計調査・総務省～

(1) 本市の空き家率：14.3%
 総住宅戸数：150,170戸 空き家戸数：21,480戸

(2) 全国・全県における本市の空き家率の状況
 本市空き家率は全国・県平均より高く、上昇率も大きい。目的未定一戸建空き家率は、県よりは低く、全国並みである。

	S63年	H5年	H10年	H15年	H20年	
全国平均	空き家率	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%
	一戸建空き家率			3.6%	3.9%	4.3%
秋田県	目的未定空き家率	3.1%	3.2%	3.6%	3.9%	4.7%
	目的未定一戸建空き家率			2.3%	2.7%	3.1%
秋田市	空き家率			9.0%	10.5%	12.7%
	一戸建空き家率			5.1%	5.8%	6.6%
秋田市	目的未定空き家率			4.4%	5.0%	6.1%
	目的未定一戸建空き家率			3.9%	4.6%	5.5%
秋田市	空き家率			8.8%	10.6%	14.3%
	一戸建空き家率					4.5%
秋田市	目的未定空き家率					4.2%
	目的未定一戸建空き家率					3.4%

注2 表中目的未定空き家率は、別荘などの二次的住宅、賃貸・売却用住宅以外で目的が未定の空き家の集計

2 秋田市空き家調査の結果

・調査期間 平成24年11月～平成25年3月
 ・調査方法 調査員の外観目視（危険度のランク分類 ABCD判定）
 ・調査対象 市全域（住宅地図上の物件）
 ・調査結果

地域	①調査件数	②空き家件数	③空き家のうち住宅件数	Cランク	Dランク	特に注意すべき家屋
中央地域	26,080	737(2.8%)	612(83.0%)	12	7	13
東部地域	22,046	528(2.4%)	504(95.5%)	8	8	7
西部地域	13,075	280(2.1%)	251(89.6%)	1	4	3
南部地域	17,685	282(1.6%)	266(94.3%)	1	1	2
北部地域	36,926	905(2.5%)	832(91.9%)	10	8	6
河辺地域	4,337	225(5.2%)	210(93.3%)	8	9	3
雄和地域	2,859	84(2.9%)	70(83.3%)	6	5	2
合計	123,008	3,041(2.5%)	2,745(90.3%)	46	42	36

3 空き家を取り巻く制度の状況

(住宅用地に対する固定資産税(市町村税)の課税標準の特例)
 住宅供給を推進する政策上の観点から、家屋の建つ住宅用地について課税標準の特例が図られている

区分	土地の利用状況と面積区分	課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分 課税標準となるべき価格×1/6
一般住宅用地	地	200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで) 課税標準となるべき価格×1/3

IV 空き家対策における問題

- (1) 空き家が増加傾向にある
- (2) 空き家の所有者による適正管理が行われていない
 ・屋根材や外壁材が飛散し、周辺に影響を与えている
 ・屋根からの落雪、敷地内の雪が周辺に影響している
 ・敷地内の樹木が倒れると周辺に影響する
- (3) 居所不明や死亡などで所有者が特定できない
- (4) 相談窓口と市役所内部の役割分担が不明で相談しにくい
- (5) 所有者が管理費や解体費を捻出できない
- (6) 転入者へ空き家を供給する制度がない
- (7) 空き家を管理する制度がない
- (8) 建物(空き家)付きで土地を市へ寄附したいが制度がない
- (9) 不動産の価値の低下により、建物の処分が困難な場合がある
- (10) 家屋を解体して更地にすると税金が4倍に上昇となるため放置している
- (11) 個人財産であるため、改善に対して自治体が踏み込みにくい
- (12) 自治体に対応できない案件が多い(所有者不明、対応に経費に係る場合の対応)

V・VI・VII 空き家対策における課題と基本方針、具体的対策、今後の対応

【課題と基本方針】	【具体的対策と今後の対応】
課題1 既存の空き家における対策 基本方針1 空き家所有者への適正管理の啓発 基本方針2 空き家の利活用 基本方針3 周辺環境に影響のある危険な空き家への対処	対応案1 家屋、特に空き家の適正管理についての市民と所有者への呼びかけ ①広報あきたへの掲載により適正管理の呼びかけ:11月、3月 対象:市民(新規) ②固定資産税納税通知書へのチラシ同封による家屋適正管理の啓発 対象:市外土地家屋所有者(新規)
課題2 危険な空き家の発生予防 基本方針4 新たな空き家の発生抑制のための対策実施	対応案2 利活用による既存の空き家数の削減 ①空き家バンクの新設と運用:H26年度予定(新規)
課題3 空き家対策への体制整備 基本方針5 空き家対策への全庁的な取り組み	対応案3 危険な空き家への対処 ・関係法令による指導 ・条例による指導強化 ・所有者の特定 ・台帳作成と情報共有 ・解体撤去費への支援検討 ①建築基準法等関連法令の適用による指導等対応 対象:既存不適格、著しく危険・有害又はその恐れのあるもの(継続) ②秋田市空き家等の適正管理に関する条例の制定 対象:上記①以外(新規) ・実態調査、立ち入り、助言又は指導、勧告、命令、公表、緊急安全措置、所有者の特定等を規定 ・国の空き家等に関する立法化の動向注視 ③危険な空き家等所有者の外部委託による調査の実施(新規) ④危険な空き家の台帳作成と情報の共有化(新規) ⑤所有者の解体撤去に要する費用への補助制度の新設(新規)
	対応案4 家屋の利用を継続するための施策の継続 ①住宅リフォーム支援事業(継続) ③木造住宅耐震改修等事業(継続) ②長期優良住宅建築等認定制度(継続) ④不動産を担保とした生活資金の確保(継続)
	対応案5 空き家対策の役割分担と担当部署明確化 ①空き家に関する相談窓口と担当する役割分担の明確化(新規) ②空き家対策における空き家に関する相談・問題対処の検討(継続)

国・県への要望

●管理不全な空き家の住宅用地に対する固定資産税を課税標準の特例の対象としないためのガイドライン策定について要望