

秋田市空き家対策基本方針

平成26年4月
秋 田 市

目 次

I	空き家対策の目標と目的	1
II	空き家の現状	1
1	空き家の推移	1
(1)	全国の空き家の状況	1
(2)	秋田県の空き家の状況	3
(3)	秋田市の空き家の状況	3
2	秋田市空き家調査の結果	4
3	空き家を取り巻く制度の状況	5
III	空き家発生の背景と要因	5
IV	空き家対策における問題と対応事例	7
V	空き家対策における課題と基本方針、対応案の検討	8
VI	基本方針に基づく具体的な対策の検討	9
VII	空き家対策のまとめ	16
1	空き家対策の全体像	16
2	今後の対応	17

I 空き家対策の目標と目的

近年、少子・高齢化の進行、首都圏への転出、人口減少社会の進展や経済的事情等により、空き家が増加してきている。空き家が発生し、老朽化すると倒壊の危険、防犯や衛生面など周辺環境への多大な悪影響をもたらし、様々な問題が数多く発生することが懸念される。

そこで、所有者等による空き家の適正管理が行われ、利活用や危険な空き家の発生防止を促すことにより、新たな空き家の発生を抑制し、快適な生活環境の確保と活力ある地域づくりにつなげていくものである。

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

II 空き家の現状

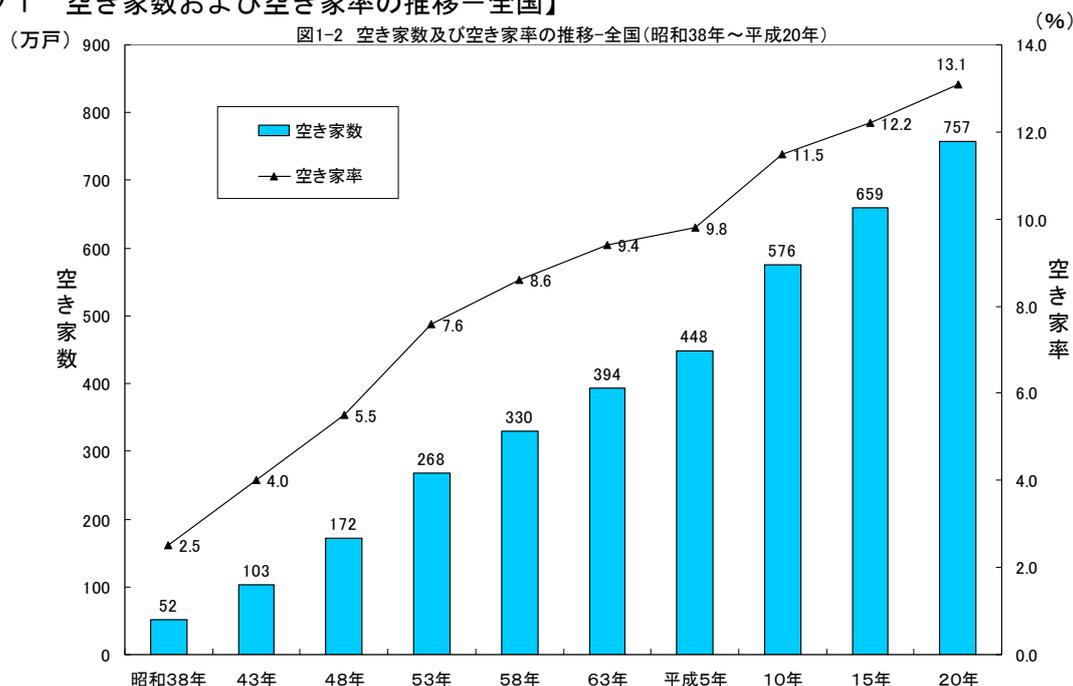
1 空き家の推移

(1) 全国の空き家の状況

空き家の推移をみると、昭和38年の52万戸から一貫して増加を続けており、平成20年では757万戸となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成20年では13.1%とほぼ7戸に1戸の割合となっている。

なお、住宅土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区および世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではない。空き家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査している。

【グラフ1 空き家数および空き家率の推移—全国】



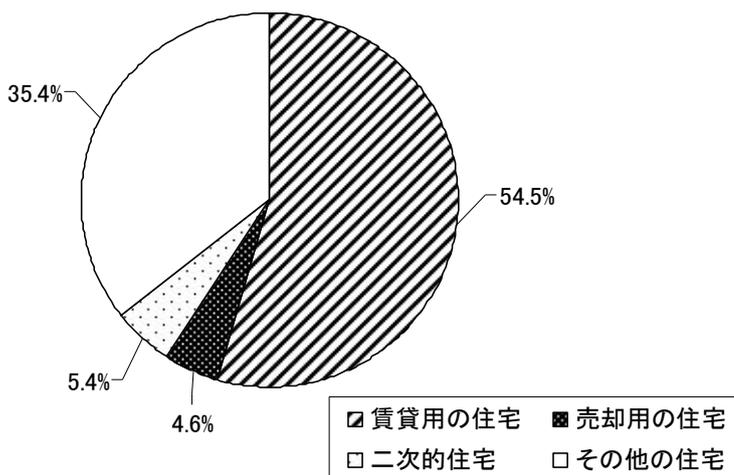
資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省・5年に1回実施）より

空き家 757 万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が空き家全体の 54.5%を占め、「売却用の住宅」が 4.6%、別荘などの「二次的住宅」が 5.4%、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が 35.4%となっている。

【グラフ2 空き家の類型別割合-全国】

図1-3 空き家の種類別割合-全国(平成20年)

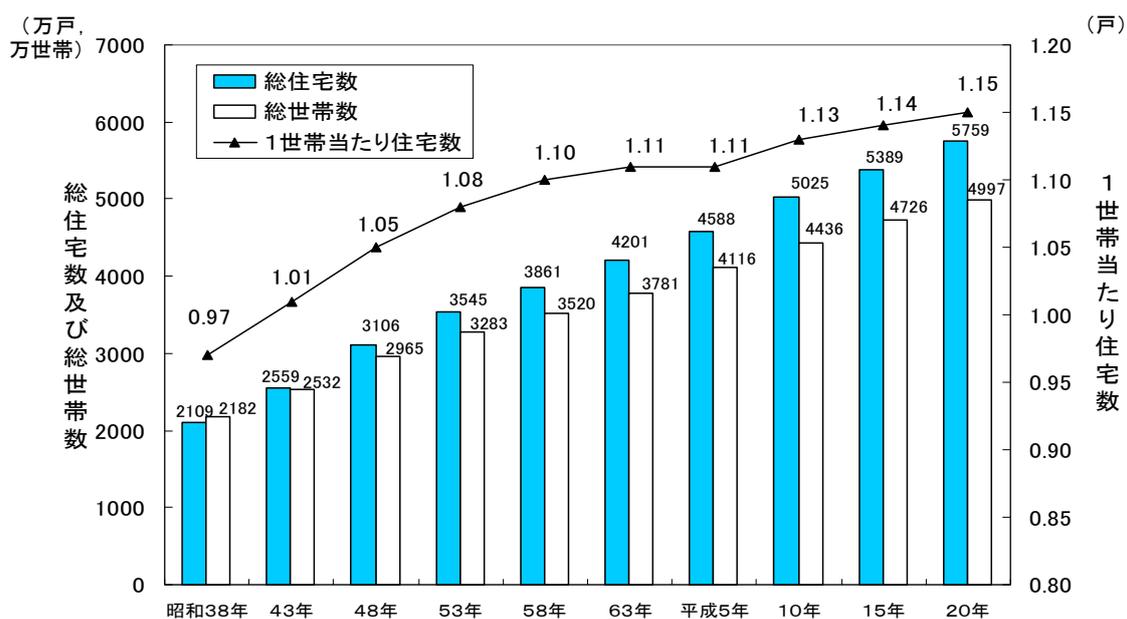
資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）より



総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、昭和38年までは、総世帯数が総住宅数を上回っていたが、43年に総住宅数が総世帯数を27万戸上回り、その後も総住宅数と総世帯数の差は拡大を続け、平成20年には総住宅数(5759万戸)が総世帯数(4997万世帯)を761万戸上回り、1世帯あたり住宅数は15年の1.14戸から1.15戸となっている。

【グラフ3 総住宅数、総世帯数および1世帯あたりの住宅数の推移-全国】

図1-1 総住宅数、総世帯数及び1世帯あたり住宅数の推移-全国(昭和38年~平成20年)

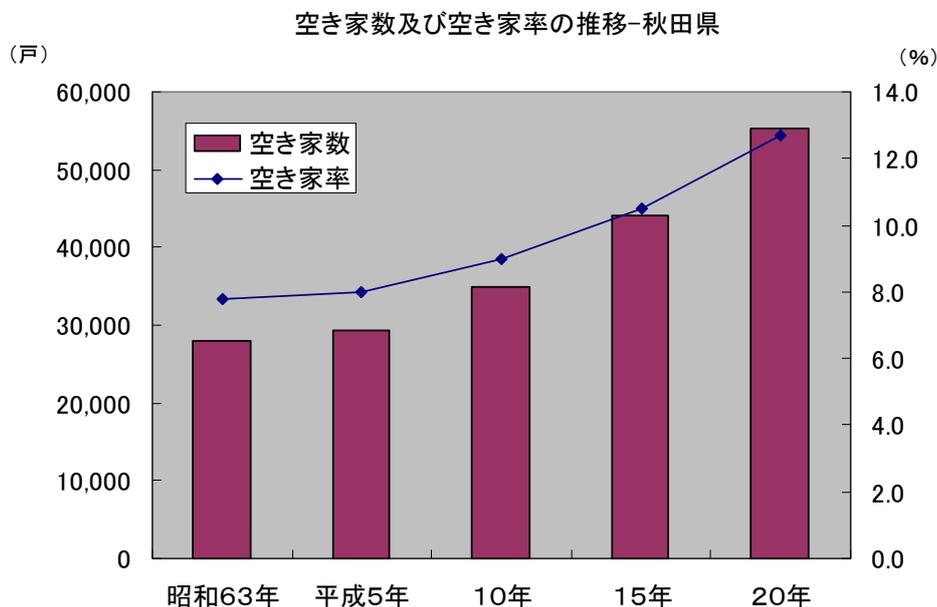


資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）より

(2) 秋田県の空き家の状況

本県の空き家の推移も増加を続けており、平成20年では5万5千戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は、12.7%となっている。なお、全国の空き家率は13.1%となっており、全国順位でみると37位である。

【グラフ4 空き家数および空き家率の推移－秋田県】

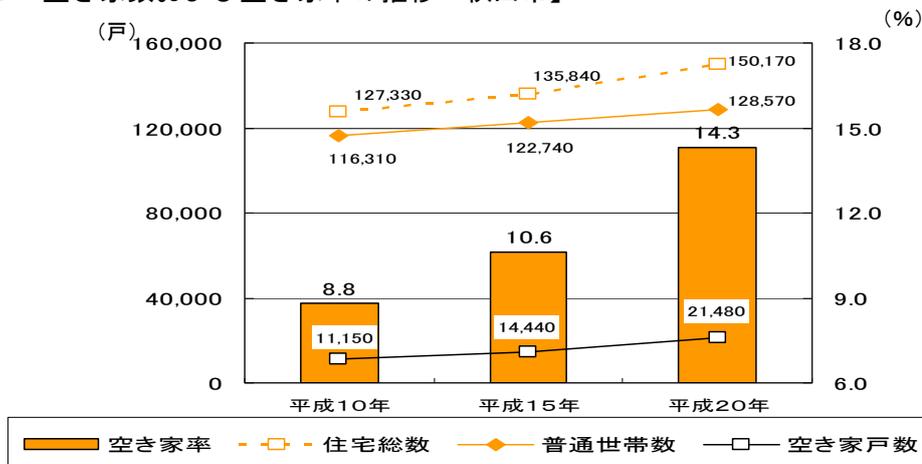


資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）より

(3) 秋田市の空き家の状況

本市の空き家の推移をみると、平成10年が11,150戸、15年が14,440戸、20年では21,480戸となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も平成10年の8.8%から、15年が10.6%、20年では14.3%と7戸に1戸の割合となっている。

【グラフ5 空き家数および空き家率の推移－秋田市】



資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）より

本市の空き家 21,480 戸を類型別に見ると、長屋建・共同住宅・その他が 14,650 戸と 68.2%を占め、一戸建てでは 6,820 戸の 31.8%である。また、一戸建てのうちその他住宅が 5,110 戸で 74.9%を占めており、かつ、その 42.5%が腐朽・破損ありとなっている。賃貸市場にも売却市場にも出されることなく、手入れもされないまま朽ち果てていく住宅が、外部不経済をもたらす可能性が高く、空き家のうち、その他住宅に焦点を当てた対策が必要と考えられる。なお、国の調査は、サンプル調査からの結果であることから、実態調査の結果とは相違が生じている。

2 秋田市空き家調査の結果

- (1) 調査期間 平成24年11月～平成25年3月
- (2) 調査方法 調査員の外観目視
危険度のランク分類（A B C Dの判定）
- (3) 調査対象 市全域（住宅地図上の物件）
- (4) 調査結果

【秋田市空き家調査内訳】

地域	①調査件数	②空き家件数 (②/①×100)	③空き家のうち 住宅件数 (③/②×100)	Cランク	Dランク	特に注意す べき家屋等 (※)
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

※ 特に注意すべき家屋等とは、C・Dのうち、隣接に家屋がある、もしくは道路沿いにあり通行人等に危険がおよぶおそれがあるもの

ア 特に注意すべき家屋等の抽出

危険度 中（Cランク46件のうち16件）

危険度 大（Dランク42件のうち20件）

イ 危険度大（Dランク42件）の所有者調査と指導状況（H26.3月末現在）

・・・建築指導課

- | | |
|--------------|---------------------|
| (ア) 所有者特定と指導 | 21件 |
| a 維持保全通知送付 | 17件 |
| b 口頭指導 | 2件（うち1件は平成25年4月解体済） |
| c 連絡票送付 | 2件 |

- (イ) 所有者特定調査中 9 件
- (ウ) 所有者不明 12 件

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の課税標準の特例（住宅用地の特例）

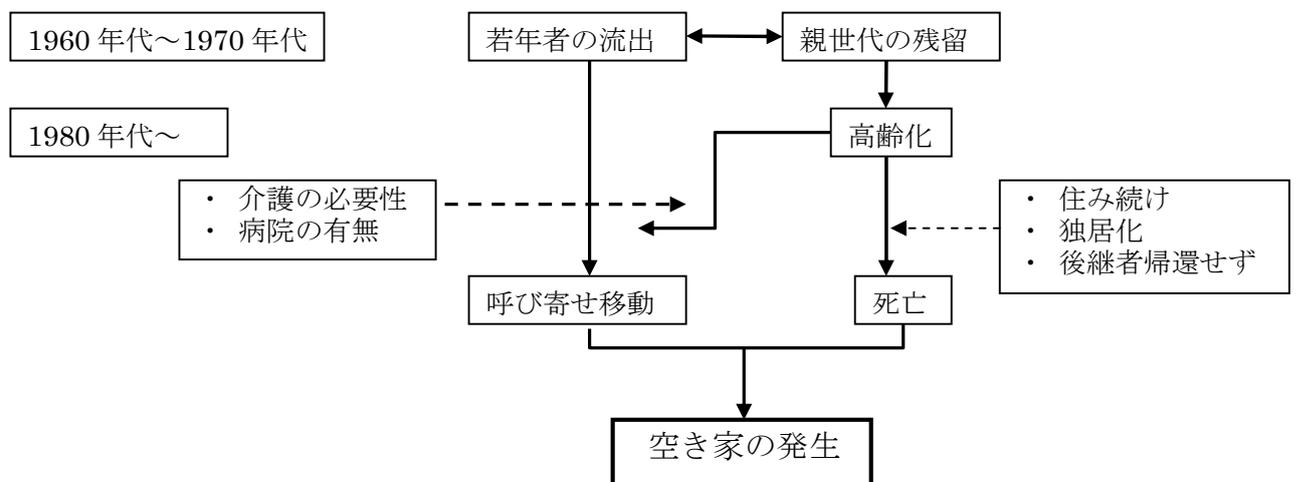
住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について、固定資産税の課税標準の特例が講じられている。

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	価格×1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格×1/3

III 空き家発生の背景と要因

1 空き家発生の背景

少子高齢化の進展と人口・世帯数の減少、過剰な住宅供給と老朽化



※図1：家屋への非居住化 背景（国モデル調査より）

背景 若年層の流出、親世代の残留、高齢化、単独世帯増加、家屋老朽化、親の転出移動もしくは死亡、後継者なし「利活用困難な空き家発生」

2 本市における空き家発生の背景

本市においても空き家発生の背景と推定される、老朽化した持ち家に居住している高齢者の単独世帯が多いことから、空き家の増加が予想される。

- (1) 住居に住む一般世帯数 129,816 世帯
 うち持ち家世帯数 86,110 世帯
 うち持ち家単独世帯数 15,102 世帯＝人＝戸

※平成 22 年国勢調査（総務省）より

- (2) 高齢者単身者数(65 歳以上) 12,030 人＝世帯
 65-69 歳 2,503 人 70-74 歳 2,658 人 75-79 歳 2,863 人
 80-84 歳 1,491 人 85 歳以上 2,515 人

※平成 22 年国勢調査（総務省）より

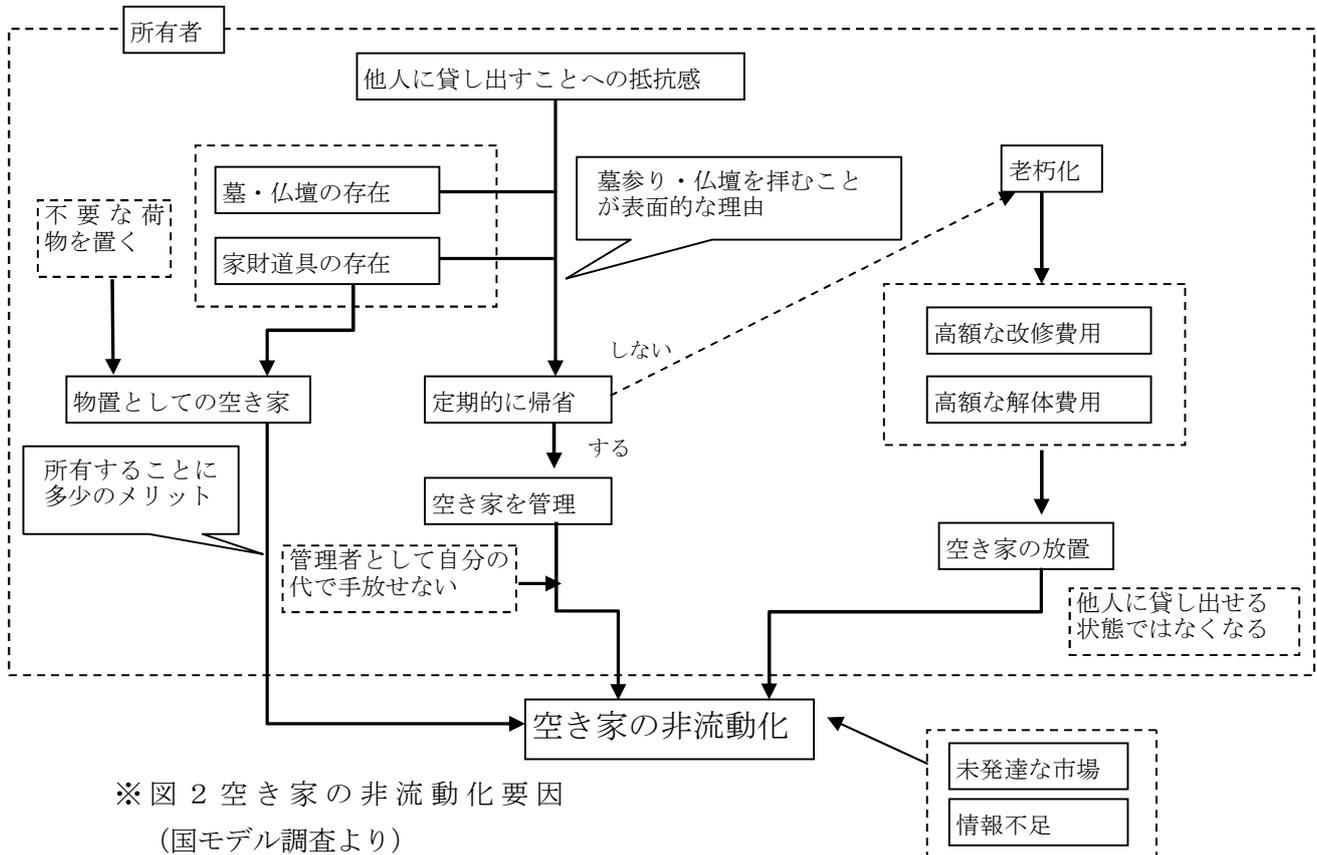
- (3) 築年数（居住している住宅 127,740 のうち）
 築 50 年以上の住宅 4,830（うち専用住宅 4,470）
 築 40～50 年の住宅 9,900（うち専用住宅 9,570）

※平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省）より

3 空き家の非流動化要因

（空き家の一部所有者への聞き取りおよび国のモデル調査より）

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



※図 2 空き家の非流動化要因
 （国モデル調査より）

IV 空き家対策における問題と対応事例

1 空き家における問題（自治体からみた空き家問題も含む）

- (1) 空き家が増加傾向にある
- (2) 所有者による適正管理が行われていない
 - ア 屋根材や外壁材が飛散する
 - イ 屋根からの落雪および敷地内の除排雪
 - ウ 解体しない
 - エ 敷地内にゴミや瓦礫が散乱している
 - オ 敷地内の草木が繁茂し害虫が発生している
 - カ 敷地内にある木が傾き危険である
 - キ 犬、猫、ねずみが住みつき、スズメバチの営巣がある
 - ク 積雪・暴風時空き家の破損・飛散により周辺に影響を与えている
 - ケ 老朽危険家屋が倒壊した場合、周辺住民等に危険を及ぼす可能性がある
 - コ 不審者の侵入や青少年の非行の場所になるおそれがある
 - サ 景観を阻害している
- (3) 居所不明や死亡などで所有者、管理者が特定できない（事業者の倒産、相続放棄等）
- (4) 相談窓口と市役所内部の役割分担が不明なため、市民が相談しにくい
- (5) 所有者が管理や解体費用を捻出できない（経済的な事情、遠方に居住等）
- (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受諾できない
（建物付きで市が寄附を受けると、解体費用などが市の負担となるとともに、その後の土地の維持管理が市の責任となるため）
- (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（住宅）を解体して更地にすると税金が約4倍になるため放置している
（200㎡以下の住宅用地の場合×6倍×70%（負担調整措置））
- (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) 自治体が全ての案件に対応できない（措置が必要な案件が多い、解消に対する公的資金投入に対する合意形成が困難、専門的知識が必要等）

2 空き家における対応状況

- (1) 緊急危険排除の事例
 - ア 側に小学校があり、強風時に空き家の屋根材や外壁材が飛散するのが危険であると通報。消防署が特に危険度が高い部分について除却等の応急処置をした。
 - イ 空き家への積雪が雪解けにより市道へ落下し通行人や車両に危険が及びそうであると通報。屋根の除雪を消防が行い、道路維持課に委託された業者が市道の雪を運搬。
- (2) 関係者への粘り強い対応事例
 - ア 道路側に空き家の敷地内の木が倒れそうになり、関係課所室が土地所有者に対応を依頼。土地所有者が業者に依頼し、木を切除。

V 空き家対策における課題と基本方針、対応案の検討

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

対応案1-1 家屋、特に空き家の適正管理についての市民・所有者への呼びかけ

- (1) 家屋、特に空き家は、個人資産で所有者の管理責任があり、適正に管理しなければならないことと、将来的に管理する人を明確にし、管理者不在とならないようにしておくことを、広く市民に呼びかける。

基本方針2 空き家の利活用

対応案2-1 利活用による既存の空き家数の削減

- (1) 空き家バンクを新設するとともに、空き家所有者への呼びかけにより、空き家の利活用を促進し、空き家数を減らす。
- (2) 国の空き家再生等推進事業の継続要望と制度活用による空き家の利活用を促進する。

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

(CおよびDランクの空き家が対象)

対応案3-1 危険な空き家の適正管理について、所有者等へ指導する

- (1) 建築基準法等関係法令の適用により、所有者に適正管理を指導等対応する。
- (2) 空き家対策の実効性を確保するため、法令による運用基準の設定や独自条例としての「秋田市空き家等の適正管理に関する条例」を制定する。

条例の内容：立入調査、課税台帳から所有者等の特定、助言又は指導、勧告、命令、公表、緊急安全措置、審議会等を規定する。

対応案3-2 所有者の特定

- (1) 関係法令等に基づき所有者を特定する。
- (2) 所有者調査を外部委託し、特定の迅速性を高める。
- (3) 危険と認められ助言又は指導、緊急安全措置が必要な場合は、課税台帳から所有者等を特定する。

対応案3-3 危険な空き家情報の共有化による指導の円滑化

- (1) 危険な空き家の台帳を作成し、庁内関係課所室における情報の共有化を図る。

対応案3-4 危険な空き家の除却費に対する支援の検討

- (1) 危険な空き家の解体撤去費に対する市の補助制度の新設
- (2) 国の補助事業を活用した支援の検討
- (3) 国、県への働きかけ

課題2 危険な空き家の発生予防

基本方針4 新たな空き家発生抑制のための対応策実施

対応案 4-1 居住の持続による空き家の発生抑制

- (1) 住宅リフォーム支援事業、長期優良住宅建築等認定制度、木造住宅耐震改修等事業、リバースモーゲージ等居住している家屋の利用を持続するための対策を講じる。

対応案 4-2 空き家の発生要因としての固定資産税課税標準の特例への対応

- (1) 管理不全な空き家が立地する土地に対する住宅用地の特例について、適用対象としないなどの見直しを検討する。
- (2) 住宅用地の特例の適用対象となる空き家の定義、空き家認定事務のガイドライン策定について国に要望する。

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 5-1 空き家に関する役割分担と担当部署の明確化

- (1) 市民からの相談窓口と対応における役割分担・担当部署を明確にし、対応の円滑化と市民サービスの向上を図る。

対応案 5-2 空き家対策における空き家に関する相談・問題対処

- (1) 空き家に関する相談・問題について、関係課所室の職員（併任）で構成する対策チーム等で対処する。

VI 基本方針に基づく具体的な対策の検討

【基本方針 1 空き家所有者への適正管理の啓発】

対応案 1-1 家屋、特に空き家の適正管理についての市民・所有者への呼びかけ

- (1) 広報紙、ホームページ、チラシ等による適正管理の啓発（対象：市内住民）

（広報あきた平成 25 年 11 月 15 日号と平成 26 年 3 月 21 日号に掲載）

ア 空き家に関する現状や問題を市民に知ってもらい、所有する家屋、特に空き家の適正管理と将来的に管理する人を明確にし、管理者不在とならないようにしておくことを、市の広報紙やホームページ、チラシ等により啓発を行う。

広報紙、ホームページ、チラシ等には、

- ① 空き家の実情（空き家の状況、危険性、周囲へ及ぼす影響）
- ② 空き家の所有者の責任
- ③ 市が行う空き家対策の考え方・対策の内容
- ④ 住民に求める協力、住民に課す義務の内容
- ⑤ 支援の内容
- ⑥ 相談窓口

などの項目を必要に応じて取捨選択し記載する。

- (2) 固定資産税納税通知書への適正管理文書の同封等（対象：市外土地・家屋所有者）

ア 資産税課と連携し、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に、空き家の適正管理を啓発する文書を同封して啓発を図るなど、あらゆる

る機会を捉えて、住民に対し、適正管理を促していくことが必要である。

(平成 26 年 5 月に市外の所有者に対し、固定資産税納税通知書発送の際に同封予定)

【基本方針 2 空き家の利活用】

対応案 2-1 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

ア 空き家バンクを新設し、運用する。空き家バンクの新設においては、制度を積極的に PR し、分かりやすく空き家情報を提供する。

さらに、市町村の空き家バンクの情報を、県が広範に情報発信できるような取組みを進めることを県に要望する。

イ 空き家情報として、①売却・賃貸の別、②所在地（特定されない程度での表記等）③立地条件（住宅地、山間部等）、④物件概要（敷地・延床面積、建築年次、構造、設備、改修の必要性の有無等）、⑤価格、⑥外観・内観写真、⑦間取り図、⑧主要施設への距離などの項目を空き家バンクのサイトに掲載することなどを検討する。

【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】

空き家によって生じている問題と原因について、本市に苦情・相談・要望として寄せられている内容は次のとおりであり、老朽化等により危険な状態にあるものが多い。

さらに、所有者死亡、所有者転居、所有者施設入所、廃業、不明等により管理する人がいないため、利用予定もなく、放置状態が続くことが予想される。

- ① 家屋の倒壊または倒壊の恐れ
- ② 家屋の破損または破損の恐れ
- ③ 隣家への落雪
- ④ 資材の飛散または飛散のおそれ
- ⑤ その他（雑草の繁茂、蜂の営巣、空き家のゴミによる衛生状態の悪化等）

対応案 3-1 危険な空き家の適正管理について、関係法令による所有者への指導

(1) 建築基準法等関係法令の適用により、所有者に適正管理を指導等対応する

ア 災害対策基本法（応急公用負担）

災害対策基本法では、市において災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置のための敷地への立入りや、応急措置を実施するために支障となる工作物の除去等の実施を市町村長に認めている。

この場合に実施する応急措置は、危険を防ぐために緊急避難措置として行われるものに限定されており、倒壊の可能性のある空き家について、予防的に空き家自体の撤去（破壊）を行うことまでを認めているものではない。

なお、応急措置は、民法（事務管理）に根拠を置いており、費用の請求に応じてもらえるかという課題がある。

イ 消防法

消防長、消防署長、消防吏員は、火災の予防に危険な物件等の所有者等に対し、物件の除去等を命ずることができる。

なお、命令の内容は火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除去等に限定されている。

ウ 建築基準法

違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができるが、空き家の多くを占めると思われる既存不適格建築物（建築時点では適法であったが、その後の規制強化により現行基準に適合しなくなった建築物）については、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要であり、その判断基準は明確ではない。また、代執行による除却等についても必要最小限の範囲で行うものとされている。

エ 道路法

道路法では、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、道路管理者は、危険を防止するために必要な措置を命令することができ、措置を講じないときは、代執行による除却等を行うことができる。また、悪質な違反者に対しては、刑事告発を認めている。

オ その他の法令

都市公園法、自然公園法、港湾法では、管理者の許可等を受けて対象区域内に設置した施設が、許可等の条件に反した場合は、管理者が許可等を取り消し、原状に回復することを命ずることができる。また、命令に従わなかった場合は、除却等の代執行を行うことができる。

対応案 3-2 危険な空き家対策に関する条例の制定

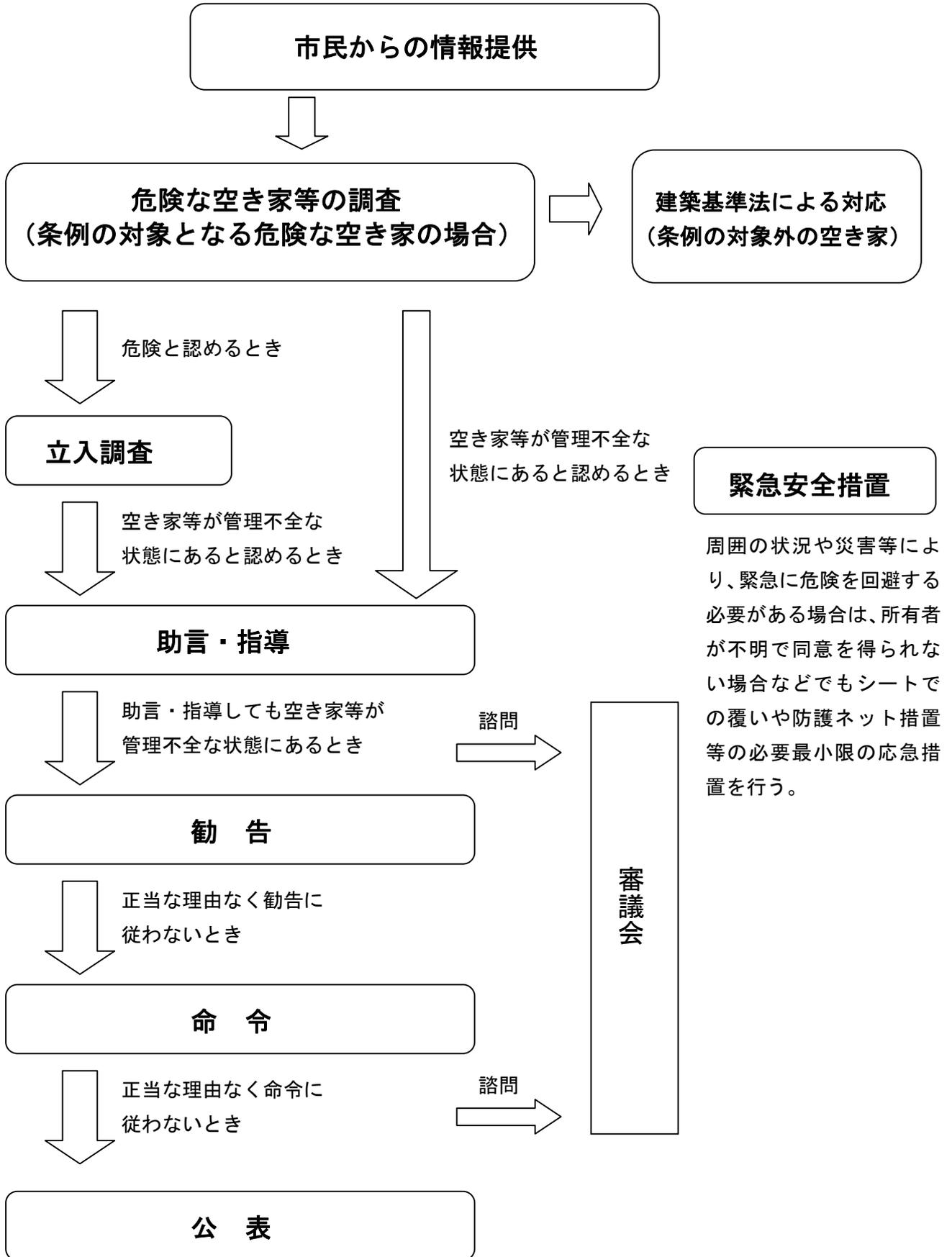
(1) 秋田市空き家等の適正管理に関する条例の制定（独自条例）

ア 条例の目的、留意点、課題

- (ア) 条例は、「危険な空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等の事故を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする」とする。
- (イ) 危険な空き家に関する条例であるので、周辺環境に影響のある緊急性の高い危険な空き家（建物等）を対象とする。
- (ウ) 行政指導は、助言又は指導、勧告、命令、公表、緊急安全措置を規定する。
- (エ) 立入調査については、法令等の根拠を明確にする必要がある。
- (オ) 危険な空き家の所有者調査で、対象とできる情報を明確にする必要がある。
- (カ) 条例制定後の運用の流れについては、「イ 条例の流れ」のとおりとする。

イ 条例の流れ

条例の流れを以下のとおり示す。



対応案 3-3 空き家の所有者特定

(1) 関係法令等に基づく職員による所有者の特定と外部委託による所有者の特定

危険な空き家の対策には、空き家の所有者の特定が不可欠である。

そのため、関係法令に基づく登記情報等からの所有者調査や近隣住宅からの聞き取り情報により所有者等の特定を継続し行う。

また、市の職員では対応が困難な場合は、行政書士等に所有者調査を外部委託し調査することとする。

対応案 3-4 危険な空き家情報の共有化による指導の円滑化

(1) 危険な空き家の台帳作成

ア 既存データからの台帳作成

(ア) 空き家の台帳作成

平成 24 年度実施の空き家実態調査をベースに、危険な空き家（C、D ランク）の台帳を作成する。

（台帳の情報内容）

- a 相談者の氏名、連絡先
- b 空き家の所在地
- c 空き家の所有者等の氏名、連絡先等
- d 空き家の状況（近隣に与えている影響、敷地内の状況等）
- e 空き家の所有者等を知っている可能性のある人物の存否

(2) 台帳の庁内共有化

ア 作成した台帳は、データベース化し、関係課所室で情報を共有する。

対応案 3-5 危険な空き家の解体撤去費に対する支援の検討

(1) 危険な空き家の解体撤去費に対する市の補助制度の新設

（補助金の交付制度については、別途設定）

(2) 国、県への働きかけ

他市町村の実情・要望を把握し、県と連携して、次に掲げる事項等について国に働きかけを行うとともに、国の空き家に関する立法化の動向を注視し対応する。

ア 管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例について

空き家のうち管理不全な空き家を、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象としないなどの見直しの要望について、市の住宅施策のあり方を踏まえたうえで検討する。

具体的には、管理不全な空き家を当該特例の対象から除外することによる市の財政運営の状況のほか、当該特例の適用除外を空き家の解体につなげるための解体後の土地の税額の軽減などについて検討を加え、要望内容を精査する。

イ 固定資産税の課税標準の特例の対象から除外する空き家の定義、認定事務のガイドラインの制定

固定資産税の課税標準の特例を一部の空き家に適用しないこととする場合に、

市で適切な事務が行えるよう、特例から除外する対象に係る統一的な基準および認定事務のガイドラインの制定を要望する。

【基本方針4 新たな空き家発生抑制のための対応策実施】

対応案4-1 居住の持続による新たな空き家の発生抑制

(1) 住宅リフォーム支援事業（住宅整備課）

既存住宅の居住環境の質の向上および建設業をはじめとした関連業界への経済波及効果を図るため、市民が行う住宅の増改築やリフォーム工事に対し、5万円を補助する。（秋田市都市整備部住宅整備課ホームページより）

(2) 長期優良住宅建築等認定制度（住宅整備課）

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的とした制度。なお、長期優良住宅の認定を受けた住宅については、登録免許税や、不動産取得税、固定資産税の軽減などの特例が受けられる。

（秋田市都市整備部住宅整備課ホームページより）

(3) 木造住宅耐震改修等事業（建築指導課）

耐震診断や耐震改修に係る費用負担の軽減の要望が高いことから、昭和56年5月31日以前に建築された木造戸建住宅について、本市に存する木造住宅の耐震診断、耐震改修計画および耐震改修の費用の一部を補助する。

（秋田市都市整備部建築指導課ホームページより）

(4) 不動産を担保とした生活資金の確保（福祉総務課）

空き家の発生抑制策として、居住用不動産を担保とした生活資金の融資制度の活用について、市が住民に周知していくことが必要である。

【不動産担保型生活資金の概要】（一般世帯）

リバースモーゲージともいい、社会福祉法人秋田県社会福祉協議会が制度を実施している。

<対象となる世帯>

- ・65歳以上で配偶者以外の同居人がいない世帯
- ・市町村民税非課税世帯又は市町村民税均等割課税世帯
（推定相続人の中から連帯保証人の選任が必要）
- ・宅地の評価額が1,000万円以上であること

<融資の仕組み>

- ・不動産を担保として秋田県社会福祉協議会が借受人（居住用不動産所有者）に生活資金を融資（月額30万円以内、宅地の評価額の7割程度まで、貸付期間が3年以上見込める）
- ・借受人の推定相続人のうち一人を連帯保証人に設定
- ・借受人が死亡、又は退去の場合をもって貸付契約は終了し、借受人の相続人又は連帯保証人が対象不動産を売却して貸付金および利子を償還
- ・対象不動産に貸借権等がない
- ・マンションは対象外

【要保護世帯向け不動産担保型生活資金の概要】（生活保護世帯）

- ・貸付対象者 65歳以上の者
- ・対象不動産 福祉事務所における評価額が概ね 500万円以上
- ・貸付限度額 居住用不動産の評価額の70%程度（集合住宅は50%）
- ・貸付月額 原則として生活保護基準額の1.5倍から収入充当額を差し引いた額
- ・連帯保証人 不要

- ・償還時期 借受人死亡時又は借受人が退去した場合
 - ・実施主体 県社会福祉協議会
- ※貸付にあたっては、福祉事務所において貸付要件に該当するか審査を行ったうえで、社会福祉協議会への貸付申込をしてもらうことになる。

対応案 4－2 空き家の発生要因としての固定資産税課税標準の特例への対応

(1) 空き家の発生要因となっている固定資産税の特例適用の改正要望

住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例について、管理不全な空き家も適用対象となっていることが、空き家の発生要因となっていることから、その適用基準の策定について検討を求めるなど、国に働きかけを行う。

【基本方針 5 空き家対策への全庁的な取り組み】

対応案 5－1 空き家対策に関する役割分担と担当部署の明確化

(1) 市民からの相談窓口と対応における役割分担・担当部署を明確にし、対応の円滑化と市民サービスの向上を図る。

ア 空き家に関する相談窓口については、危険な空き家等の問題は防災安全対策課、それ以外の問題は市民相談センターと整理した。

イ 部局横断的な対処については、平成 25 年度に関係課所室で構成する空き家対策検討チームにおいて基本方針を検討しており、全庁的な取り組みを確認した。

対応案 5－2 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

(1) 空き家等に関する相談・問題について、条例施行後、一定期間運用し、対応に問題、課題等がある場合は、新たに対策チーム等を設置しての対応について検討する。

VII 空き家対策のまとめ

1 空き家対策の全体像

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
対応案 1-1 家屋、特に空き家の適正管理と将来的に管理する人を明確にし、管理者不在とならないようにしておくことについて市民、所有者への呼びかけ（広報あきたへの掲載、固定資産税納税通知書への文書同封による通知）（新規）

基本方針 2 空き家の利活用
対応案 2-1 利活用による既存の空き家数の削減（空き家バンクの新設）（新規）

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 3-1 危険な空き家の適正管理について所有者等への指導（建築基準法等関係法令の適用による指導等の対応）（継続）
対応案 3-2 危険な空き家対策に関する条例制定（秋田市空き家等の適正管理に関する条例）（新規）
対応案 3-3 所有者の特定（関連法令等に基づく職員による所有者の特定と外部委託による所有者調査）（新規）
対応案 3-4 危険な空き家情報の共有化による指導の円滑化（危険な空き家台帳の作成と情報の共有化）（新規）
対応案 3-5 危険な空き家の解体撤去費に対する支援の検討（市の補助制度の新設、国や県への要望）（新規）

課題 2

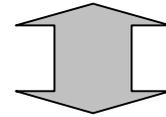
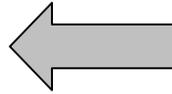
危険な空き家の発生予防

基本方針 4 新たな空き家発生抑制のための対応策実施
対応案 4-1 家屋の利用を継続するための施策の継続
・ 住宅リフォーム支援事業（継続）
・ 長期優良住宅建築等認定制度（継続）
・ 木造住宅耐震改修等事業（継続）
・ 不動産を担保とした生活資金の確保（リバースモーゲージ：継続）
対応案 4-2 住宅用地に対する固定資産税特例に関する運用ガイドライン策定についての国への要望（継続）

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 5-1 空き家対策に関する役割分担と担当部署の明確化（新規）
対応案 5-2 空き家対策における空き家に関する相談・問題対処（継続）



2 今後の対応

(1) 空き家所有者への適正管理の啓発

- ① 家屋、特に空き家の適正管理について、広報あきた、11月（平成25年11月15日号）に掲載済、3月（平成26年3月21日号）に掲載し市民に呼びかける。

【新規】（防災安全対策課、市民相談センター）

- ② 市外の土地家屋所有者に、固定資産税納税通知書へのチラシ同封により家屋、特に空き家の適正管理について通知する。

【新規】（資産税課）

(2) 空き家の利活用

- ① 空き家バンクを平成26年度に新設する。

【新規】（住宅整備課）

(3) 危険な空き家への対処

- ① 建築基準法の適用により、危険な空き家の所有者に適正管理を指導等対応する。

【継続】（建築指導課）

- ② 「秋田市空き家等の適正管理に関する条例」による指導等の対応。

【新規】（防災安全対策課）

※当条例の対象は、建築基準法の指導等の対象となる建築物以外のC・Dランクの危険な空き家等とする。

※助言又は指導、勧告、命令、公表、緊急安全措置等を規定している。

※国の空き家に関する法律の立法化等の動向、特に上記課題の取り扱いを注視しながら対応

- ③ 危険な空き家の所有者調査を外部委託し、特定の迅速性を高める。

【新規】（防災安全対策課）

- ④ 危険な空き家の台帳を作成し、庁内関係課所室における情報の共有化を図る。

【新規】（防災安全対策課）

- ⑤ 危険な空き家の解体撤去費に対する補助制度を新設する。

【新規】（防災安全対策課）

(4) 新たな空き家の発生予防

- ① 住宅リフォーム支援事業、長期優良住宅建築等認定制度、木造住宅耐震改修等事業、リバースモーゲージ等は、次年度以降も継続し実施する。

【継続】（担当課所室）

- ② 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外する空き家の定義、空き家認定事務のガイドライン策定について国に要望する。

【継続】（資産税課）

(5) 空き家対策への全庁的な取り組み

- ① 市民からの相談窓口と対応における役割分担・担当部署を市民に明確に示し対応する。

【継続】（関係課所室）