

豊岡市空家等対策計画（案）

平成 3 0 年 3 月

豊岡市

目次

第1章 計画の趣旨と計画期間	1
1-1. 計画策定の背景	1
1-2. 計画の目的	1
1-3. 計画の位置付け	1
1-4. 対象地区・空家等種類	2
(1) 対象とする地区	2
(2) 対象とする空家等の種類	2
1-5. 計画の期間	3
第2章 豊岡市の空家等の現状	4
2-1. 人口・世帯数の推移	4
2-2. 住宅総数と空き家数	6
2-3. 空き家の種類	7
2-4. 空家等調査について	8
(1) 空家等実態調査の概要	8
(2) 現地調査結果	9
(3) 老朽危険空家等の所有者等への意向調査結果について	11
第3章 空家等の課題	17
(1) 統計調査から見た課題	17
(2) 現地調査から見た課題	17
(3) 危険空家等の所有者への意向調査から見た課題	17
(4) まちづくりの観点での課題	18
第4章 空家等対策に関する基本的な方針	19
4-1. 基本的な取組み方針	19
4-2. 基本的な方針	19
4-3. 空家等情報の管理	20
(1) 空家等のデータベース化	20
(2) 空家等の定期確認	20
(3) 空家等情報の活用	20
第5章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	21
5-1. 所有者等の責務	21
(1) 所有者等に求める責務	21
(2) 法令等による責務等	22
5-2. 所有者等への情報提供	23
(1) ホームページや市広報「とよおか」への記事掲載による市民への啓発	23
(2) 空家等に関するパンフレットの配布	23
(3) 市税部局等との連携による情報提供	23
(4) 福祉関連施設等との連携による情報提供	23
(5) 特措法第12条に基づく、適正管理・改善依頼の通知	23
5-3. 適正な管理の促進への取組み	24
(1) 地域での見守り・働きかけの促進	24

(2) 空家等管理サービス等の情報提供の検討.....	24
(3) 耐震診断・耐震改修工事の補助事業の活用.....	25
(4) 相続登記等の促進.....	25
第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項.....	26
6-1. 所有者等による空家等の利活用の促進.....	26
6-2. 移住・定住者による空家等の利活用の促進.....	27
(1) 市の定住促進事業を活用した空家の利活用の促進.....	27
(2) 兵庫県と連携した空家等の利活用の促進.....	29
6-3. 地域・地区による多様な利活用の促進.....	30
第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項.....	31
7-1. 事前調査.....	31
7-2. 適正管理の依頼（特措法第12条）.....	31
7-3. 特定空家等判断.....	31
(1) 立入調査.....	31
(2) 特定空家等判断.....	31
7-4. 行政措置.....	32
(1) 助言・指導（特措法第14条第1項）.....	32
(2) 勧告（特措法第14条第2項）.....	32
(3) 命令（特措法第14条第3項）.....	32
(4) 戒告（行政代執行法第3条第1項）.....	32
(5) 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）.....	32
(6) 行政代執行（特措法第14条9項、行政代執行法第2条）.....	32
(7) 緊急安全措置の検討.....	32
7-5. 老朽危険空家等除却に対する支援制度.....	34
第8章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項.....	35
8-1. 市の相談窓口.....	35
8-2. 地域や関係機関との連携.....	35
(1) 地域や関係機関等との連携.....	35
(2) ひょうご空き家対策フォーラムとの連携.....	35
第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	37
9-1. 豊岡市空家等対策協議会.....	37
9-2. 老朽危険空家対策庁内検討会.....	37
9-3. 関係機関等との連携.....	38
第10章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	39
(1) 計画の評価・分析の実施.....	39
(2) 特定空家等の判断基準について.....	39

第1章 計画の趣旨と計画期間

1-1. 計画策定の背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。全国の空家等¹の推移を見ると、平成5年の約448万戸（平成5年住宅統計調査）から、平成25年には約820万戸（平成25年住宅・土地統計調査）に増加しており、今後も空家等の増加は継続すると考えられています。

適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等の多くは、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題の一因となっています。その結果、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、早急な対策が求められています。

このような状況を受けて、国は空家等問題の抜本的な解決策として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という）を平成26年11月27日に公布、翌平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行しました。

1-2. 計画の目的

適正な管理が行われていない空家等が年々増加し、放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのものが多くあり、また衛生面、景観面、生活環境の保全を図るうえで、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

そのため、地域住民の身体、生命、財産を保護し、生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、特措法第6条に基づく豊岡市空家等対策計画を作成するものです。

本計画は、今後の計画的な適正管理の促進、空家等の利活用等、空家等の総合的な対策を推進することを目的とします。

1-3. 計画の位置付け

本計画は、法6条の規定による「空家等に関する対策についての計画」であり、豊岡市における空家等に関する基本的な対策を、総合的かつ計画的に推進するため策定するものです。

本計画では、「豊岡市基本構想」を上位計画とし、「豊岡市地方創生総合戦略」、「豊岡市都市計画マスタープラン」をはじめとする各種関連計画との整合性を図り、空家等対策を進めます。

¹ 本計画において「空き家」は法律の表記に合わせ、固有名詞を除き『空家等』と表記します。

1-4. 対象地区・空家等種類

(1) 対象とする地区

本計画の対象地区は豊岡市全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に規定された「空家等」及び特措法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

なお、特措法第2条第1項の空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する空家等」は計画の対象から除外します。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

○空家等 <第2条第1項>

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていないことが常態^{※3}であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

○特定空家等 <第2条第2項>

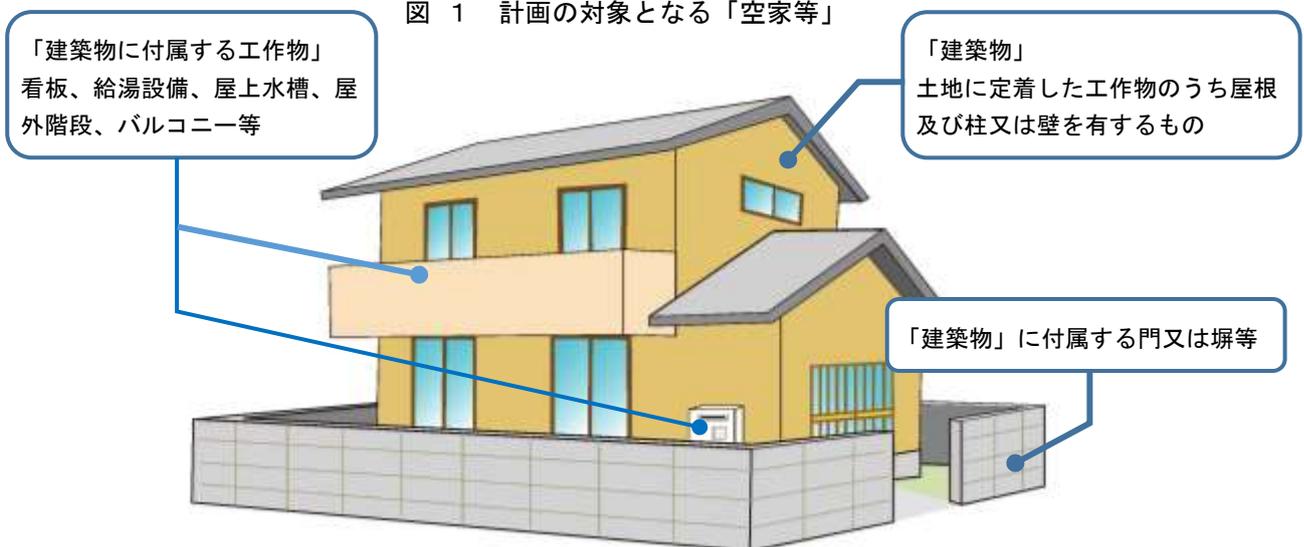
- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

※1 建築物／建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀等をいう。

※2 これに附属する工作物／看板、給湯設備など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3 居住その他の使用がなされていないことが常態／人の日常生活が営まれていない、営業が行われていない等、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

図 1 計画の対象となる「空家等」



1-5. 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 30 年度から平成 34 年度の 5 年間とします。

なお、本計画に基づく対策の進捗状況や効果の程度、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

図 2 計画の期間

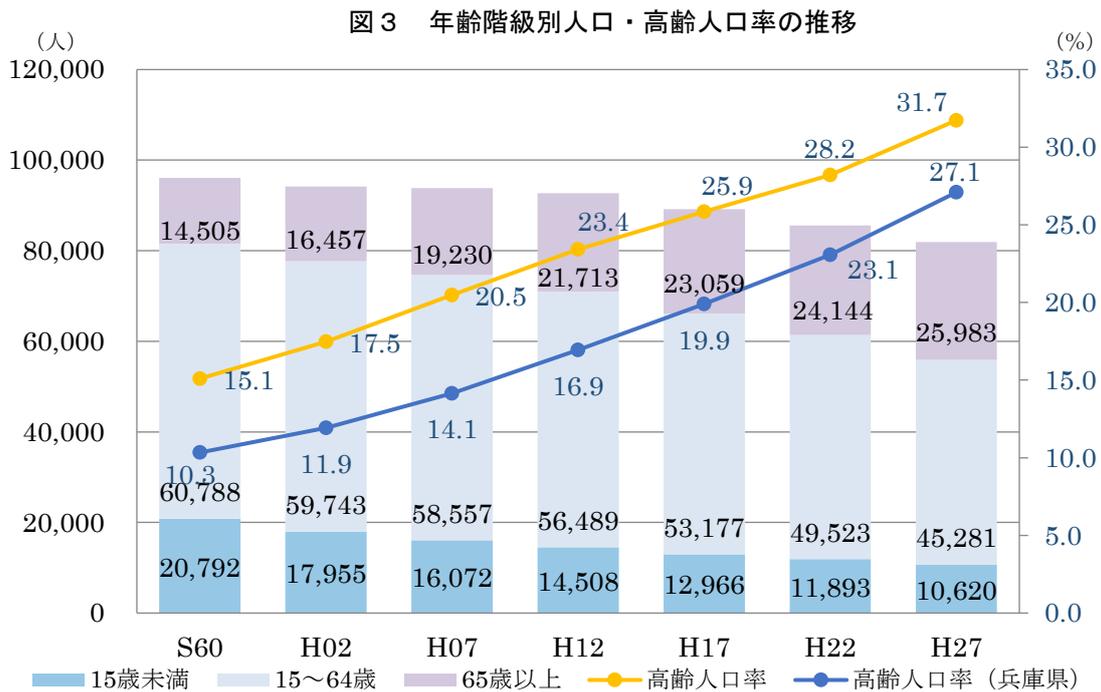
計画策定



第2章 豊岡市の空家等の現状

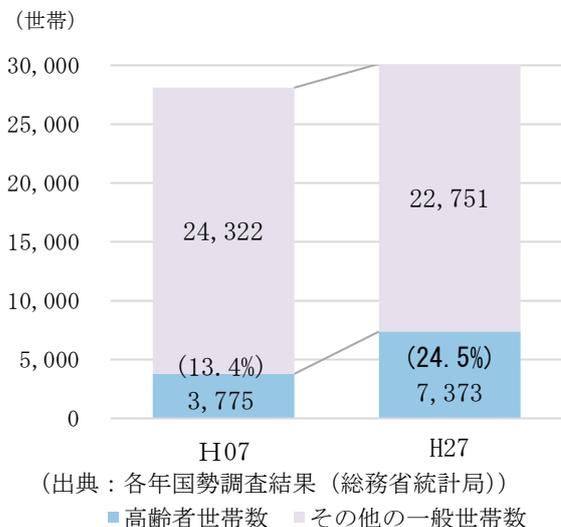
2-1. 人口・世帯数の推移

本市の人口は、昭和60年以降、減少を続けています。また、急速に高齢化が進んでおり、昭和60年には15.1%であった高齢化率は、平成27年には31.7%にまで高まりました。兵庫県全体でも、高齢化の進展は著しい状況にあります。豊岡市の高齢化率は常に兵庫県の平均を上回って推移しています。



(出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）)

図4 一般世帯数と高齢者世帯数の推移



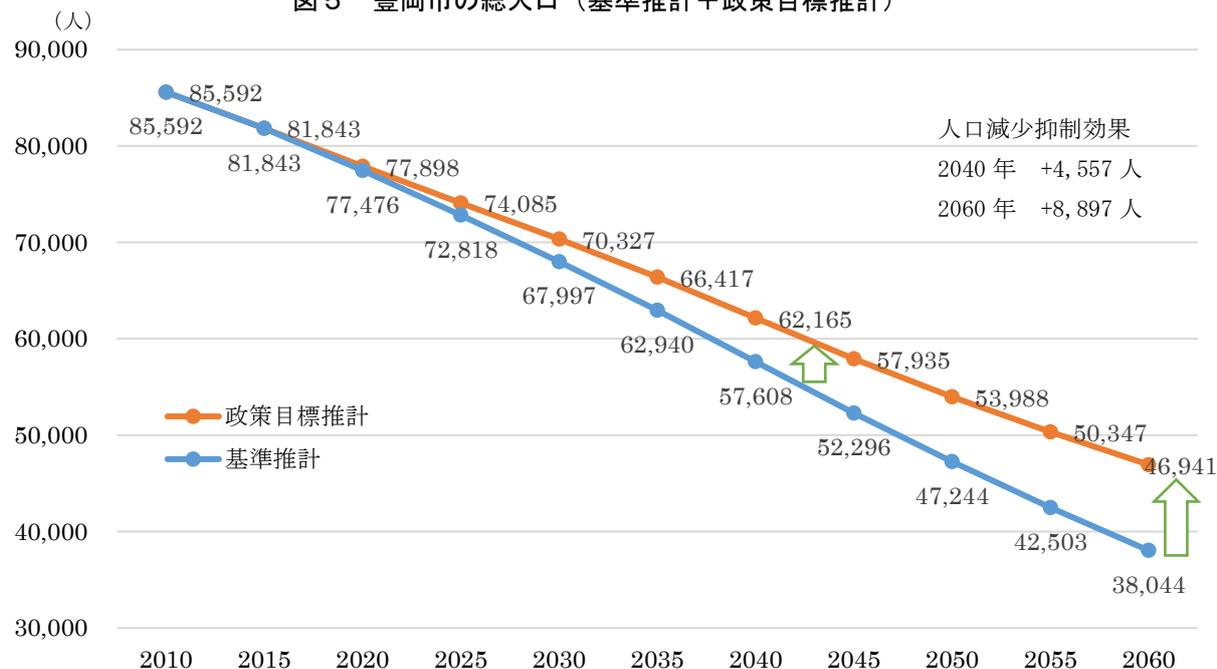
(出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）)

² 一般世帯とは、総世帯から施設等の世帯（病院、社会施設などの世帯）を除いた世帯をいいます。

³ 高齢者世帯＝世帯主年齢が65歳以上の「夫婦のみの世帯」と「単独世帯」との合計

豊岡市人口ビジョン（平成 27 年 10 月 30 日）によれば、「本市の将来人口は、政策努力なしの現状維持シナリオである基準推計と理論上の理想シナリオ（移動率ゼロ、合計特殊出生率 2.5 と仮定）であるパターンが示す数値、すなわち、2010 年に 85,592 人でスタートし、2040 年に 5.8～7.6 万人、2060 年に 3.8～7.4 万人の数値幅で推移していくものと考えられています。これに対し本市では、「出生率引き上げ」と「若年層の転入促進」の政策目標を立て、効果的施策を持続的に講じていくことによって、2040 年に総人口 62,165 人を目指す。」としています。

図 5 豊岡市の総人口（基準推計+政策目標推計）



※：2010 年は総務省統計局「国勢調査」、2015 年以降は内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局提供人口推計ワークシート（CD-ROM）により作成

（出典：豊岡市人口ビジョン（平成 27 年 10 月 30 日））

(人)

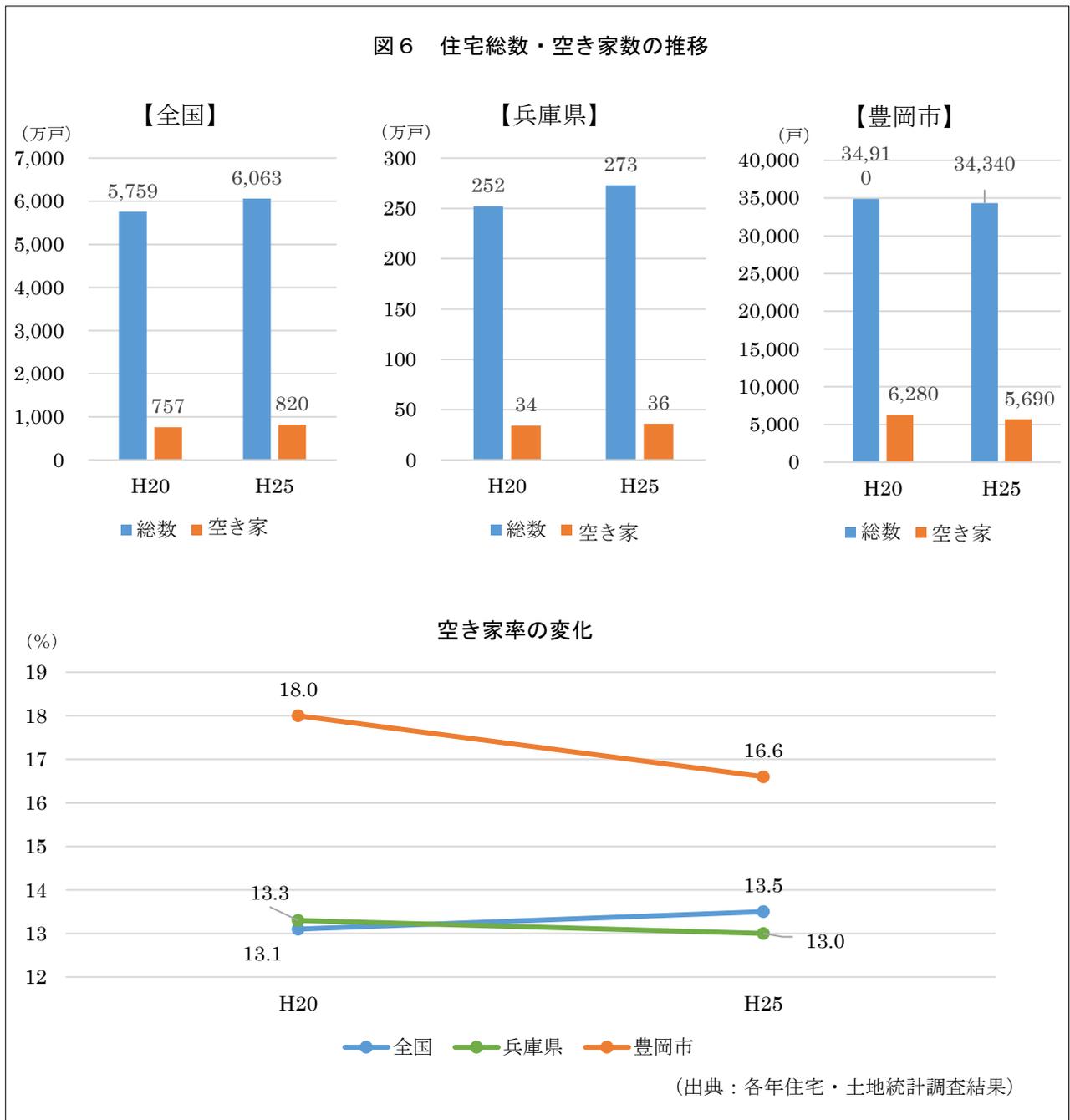
	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
基準推計	85,592	81,843	77,476	72,818	67,997	62,940	57,608	52,296	47,244	42,503	38,044
政策目標推計	85,592	81,843	77,898	74,085	70,327	66,417	62,165	57,935	53,988	50,347	46,941
効果	-	-	+422	+1,266	+2,330	+3,477	+4,557	+5,639	+6,745	+7,844	+8,897

2-2. 住宅総数と空き家数

全国の空き家⁴数は、平成 20 年の 757 万戸から平成 25 年には 820 万戸に増加しています。これは空き家率では 13.1%から 13.5%の増加になります。

兵庫県の空き家数は、平成 20 年の 34 万戸から平成 25 年の 36 万戸に増加しています。これは空き家率では 13.3%から 13.0%とわずかに減少しています。

本市の空き家数は、平成 20 年の 6,280 戸から平成 25 年の 5,690 戸に減少し、空き家率も 18.0%から 16.6%に減少しています。しかし、国や兵庫県の空き家率の 13.0%前後と比較すると 16.6%と高い水準になっています。



⁴ 住宅・土地統計調査の結果で扱う空家については、住宅・土地統計調査にあわせ「空き家」と表記します。

2-3. 空き家の種類

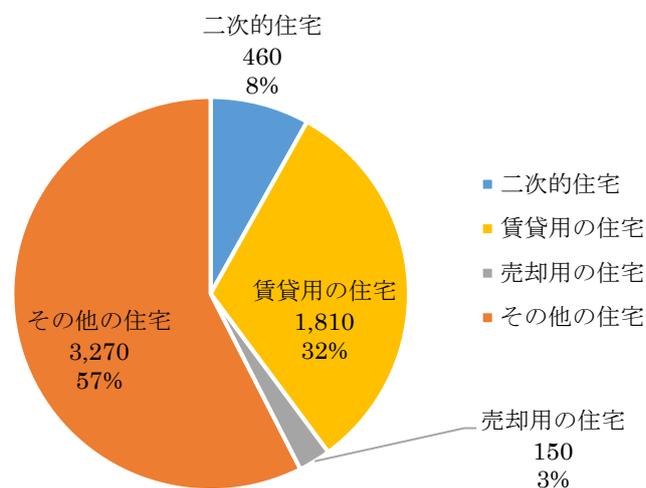
住宅・土地統計調査（平成 25 年度調査結果）によれば、空き家の種類の構成割合は以下のとおりです。

二次的住宅は別荘等とされ、賃貸用・売却用の住宅を含めて管理された空き家と分類されます。

その他の住宅は、放置され危険空き家化が懸念される空き家です。

■二次的住宅	= 460 戸 (8%)	} 管理された空き家
■賃貸用の住宅	= 1,810 戸 (32%)	
■売却用の住宅	= 150 戸 (3%)	
■その他の住宅	= 3,270 戸 (57%)	

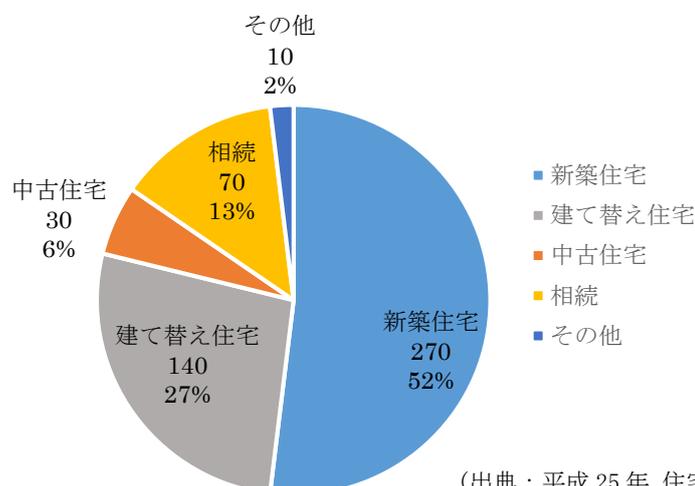
図 7 豊岡市 種類別空き家等数



(出典：平成 25 年 住宅土地統計調査結果)

また、住宅・土地統計調査（平成 25 年度調査結果）の住宅の購入・新築・建て替え別持ち家数について見ると、新築住宅が 52%、建て替え住宅が 27%に対して、中古住宅の取得は 6%、相続は 13%、その他が 2%となっています。

図 8 住宅の購入・新築・建て替え等別持ち家数（平成 23 年～平成 25 年 9 月）



(出典：平成 25 年 住宅土地統計調査結果)

2-4. 空家等調査について

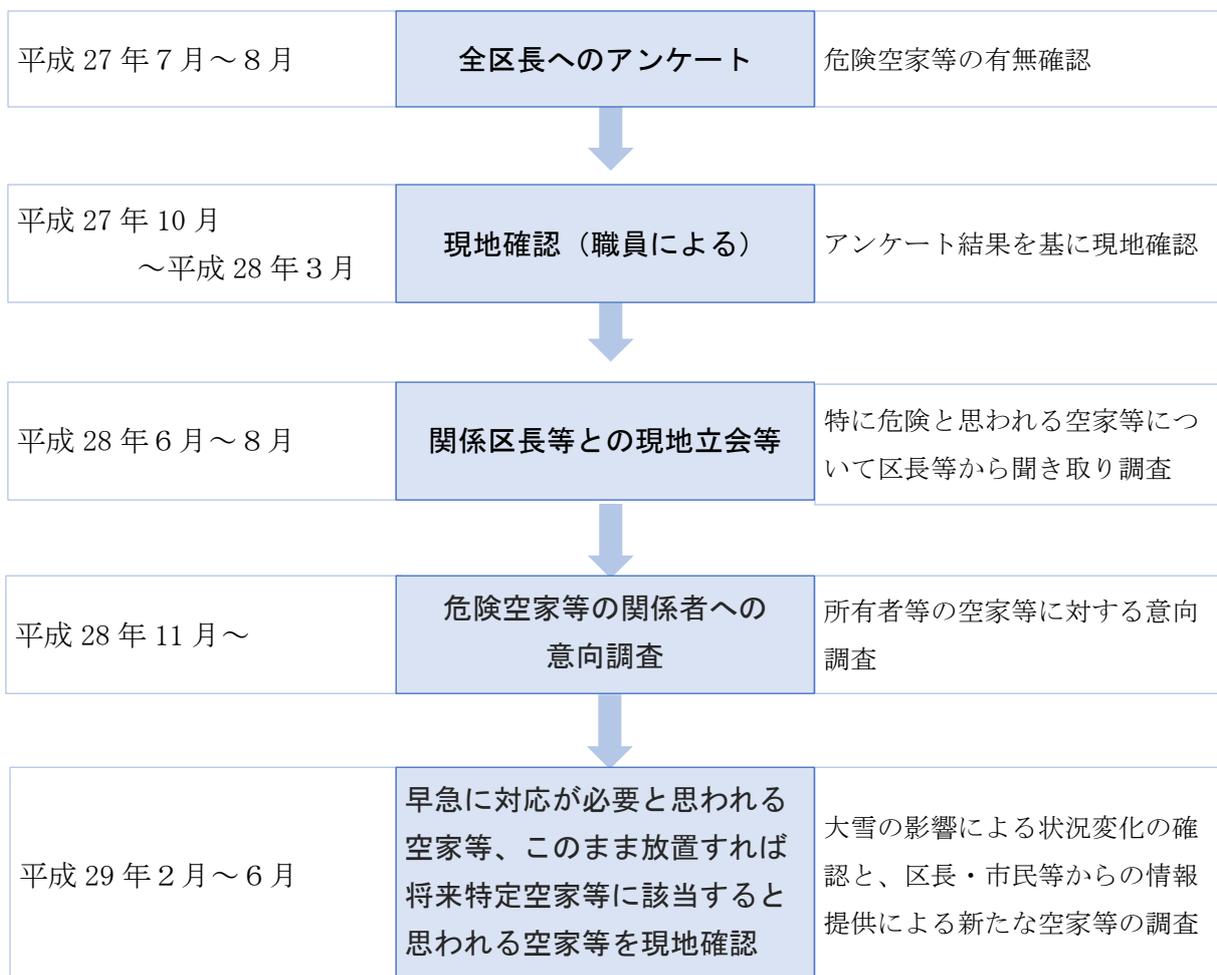
(1) 空家等実態調査の概要

周辺住民からの相談や苦情が寄せられた空家等や市のパトロールなどで確認した危険空家等について、平成 27～29 年に市が以下の実態調査を実施しました。

実態調査の実施経緯は以下のとおりです。

本計画では、これらの調査結果をベースに対策の検討を行います。

図9 空家等実態調査の概要



(2) 現地調査結果

危険空家等の現地確認結果を下表に示します。調査対象空家等数は175戸です。
危険空家の評価は、次の3種類に評価しています。

- ①早急に対応が必要と思われる特定空家等候補 11戸
- ②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家 37戸
- ③上記①及び②に該当しないその他の空家 127戸

表 1 危険空家の確認状況結果

(H29.11月末現在)

地域	地区数	現地確認結果（戸数）			
		①早急に対応が必要と思われる特定空家等候補	②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家	③その他の空家（①及び②に該当しない空家）	計
豊岡	123	3	10	48	61
城崎	30	0	2	5	7
竹野	42	1	6	13	20
日高	69	4	10	30	44
出石	51	1	4	11	16
但東	42	2	5	20	27
合計	357	11	37	127	175

上記表内①～③の空家の状態について

①早急に対応が必要と思われる特定空家等候補

建物が傾いていたり、屋根・外壁等が剥離し、隣家や道路の通行に危険な状態になりうるもの

②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家

屋根・外壁等が剥離している状態が、一部見受けられる。現時点では隣家や道路の通行に危険な状態でないが、このまま放置すればいずれ特定空家等になりうるもの

③その他の空家

下記のいずれかに該当するもの

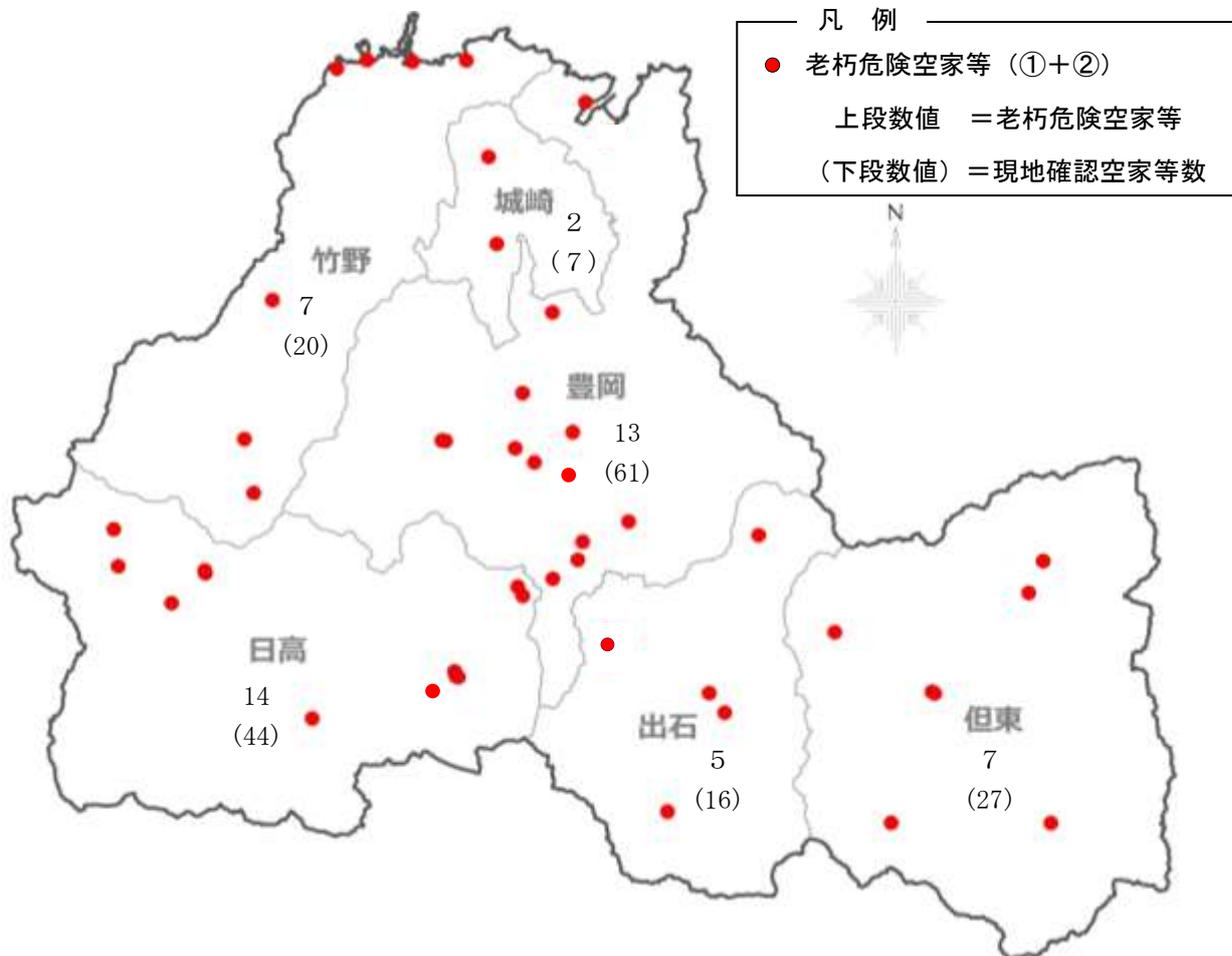
ア 管理されていると思われるもの

イ 隣家や道路の通行に影響がないもの（周辺に隣家や道路がなく、1軒だけ建っている空家など）

ウ 建物の傾き、屋根・外壁等の剥離等が軽微なもの（緊急性が低いもの）

現地確認の結果、「①早急に対応が必要と思われる特定空家等候補」及び「②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家」の分布状況は下図のとおりです。

図 10 空家等分布図



(3) 老朽危険空家等の所有者等への意向調査結果について

老朽危険空家等の現地調査の結果、「早急に対応が必要と思われる特定空家等候補」または「このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家」と確認された45戸（H29.1月末現在）を対象とし、市が調査し確認できた建物所有者および土地所有者に対する意向調査を実施しました。

調査票の配布・回収状況は下記のとおりです。

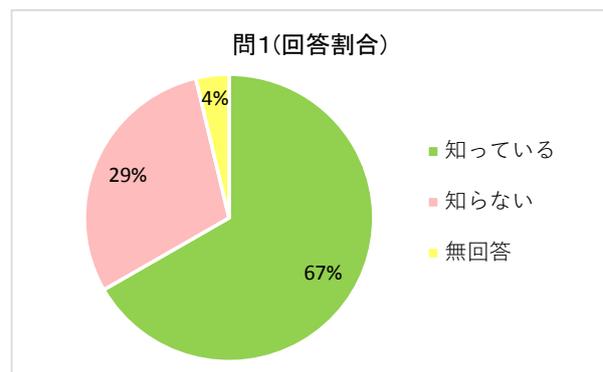
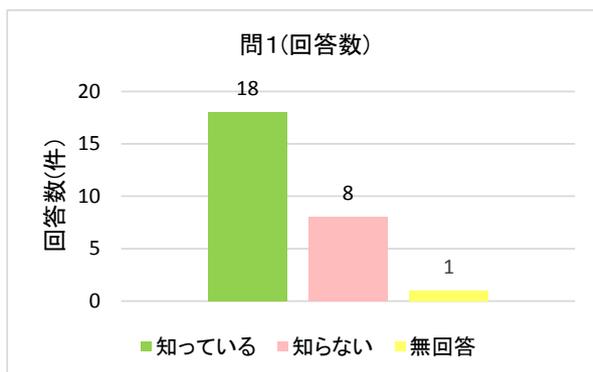
表2 意向調査の配布・回収状況

	配布票数	回収票数	回収率 (%)
建物所有者	47	27	57.4

集計結果は以下のとおりです。

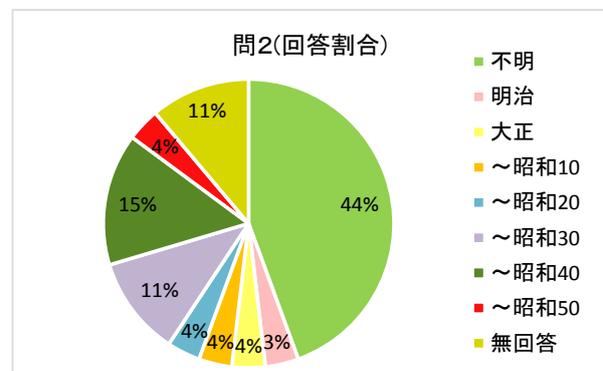
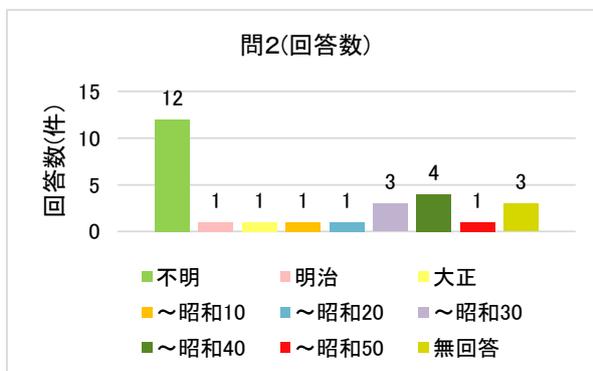
問1：貴殿が所有又は管理されている空家の現在の状態をご存知ですか？（1つ選択）

（回答者数：27）



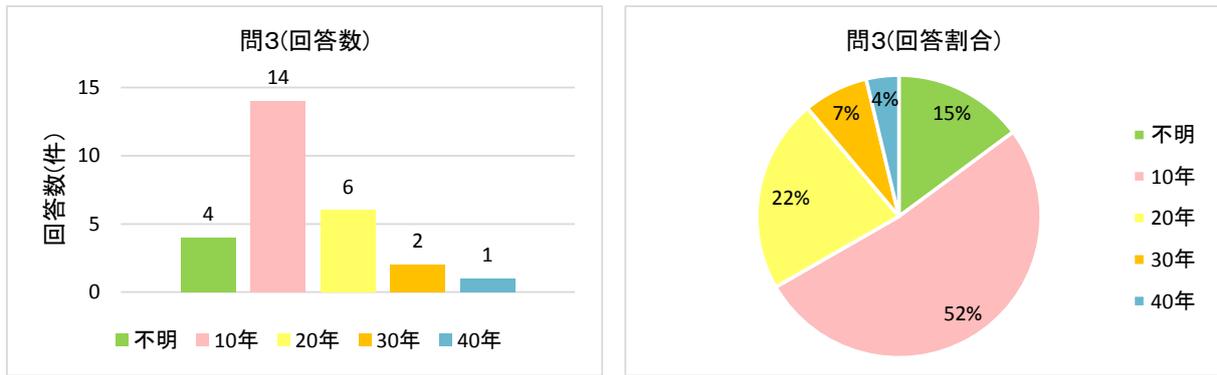
問2：対象空家の建築時期はいつ頃ですか？（1つ選択）

（回答者数：27）



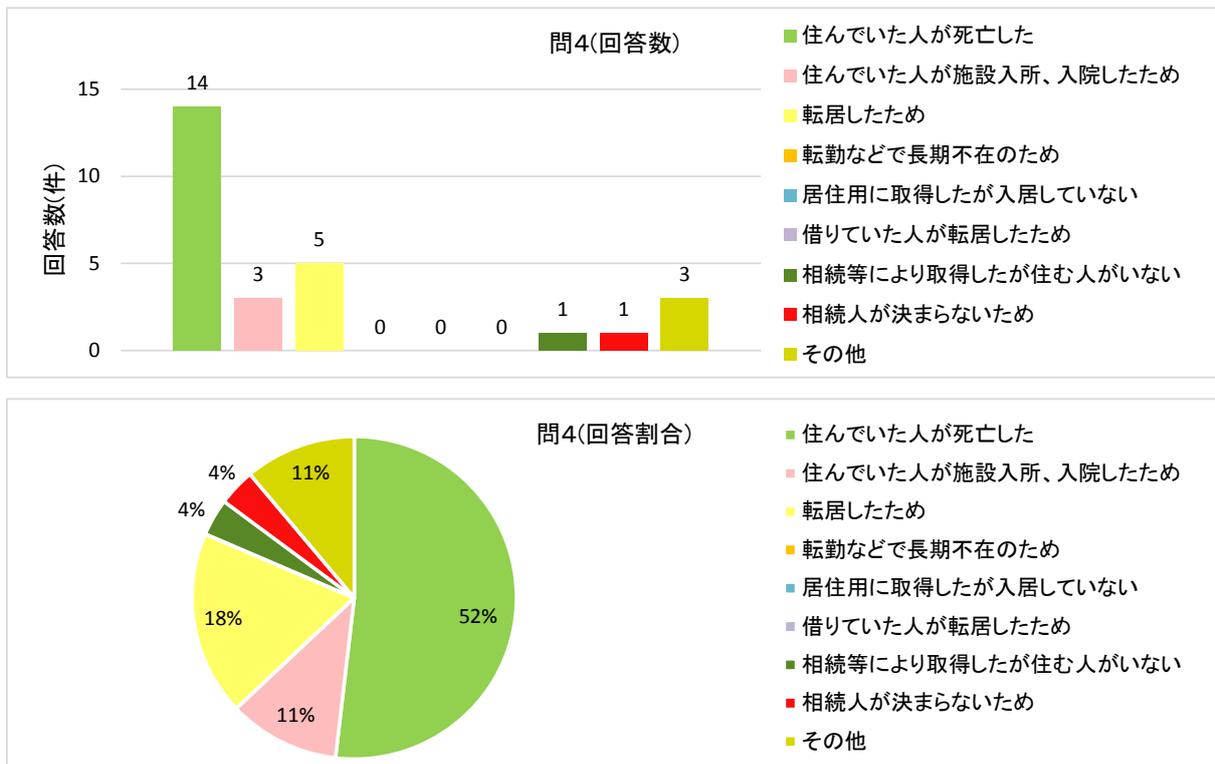
問3：空家になってからどのくらい経過しますか？（1つ選択）

（回答者数：27）



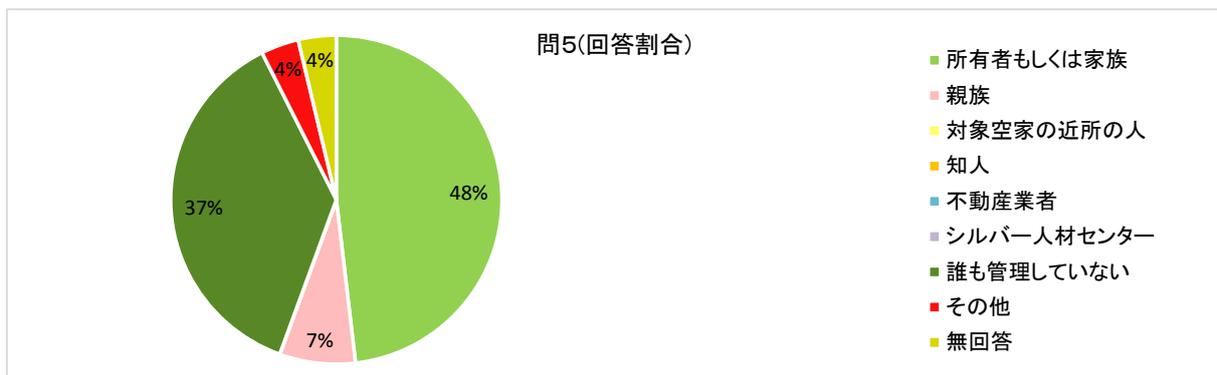
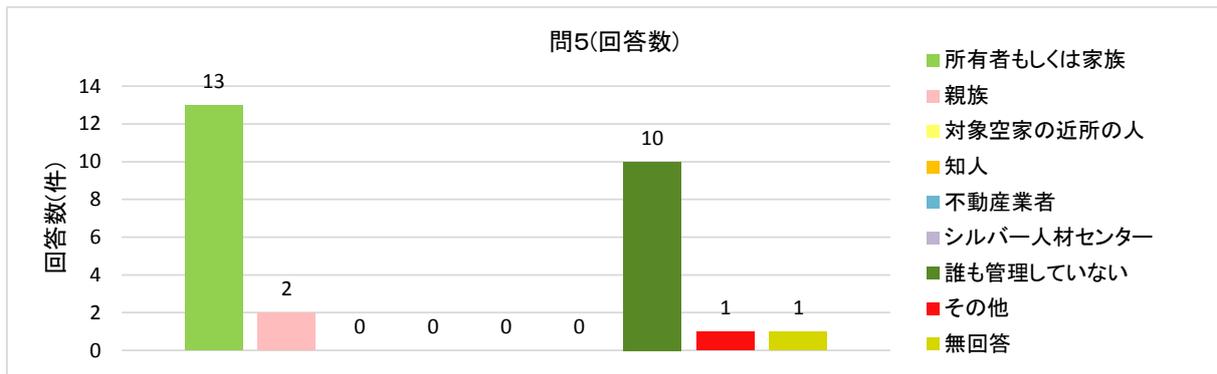
問4：空家になった理由は何ですか？（1つ選択）

（回答者数：27）



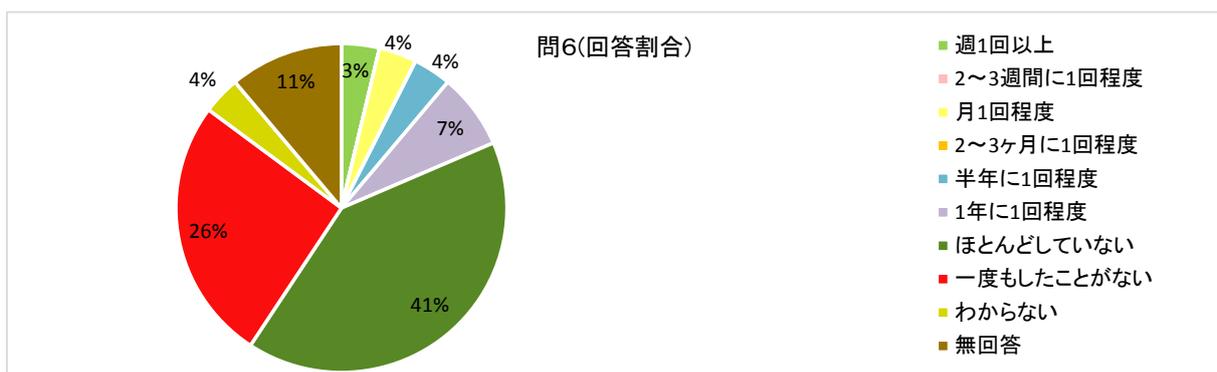
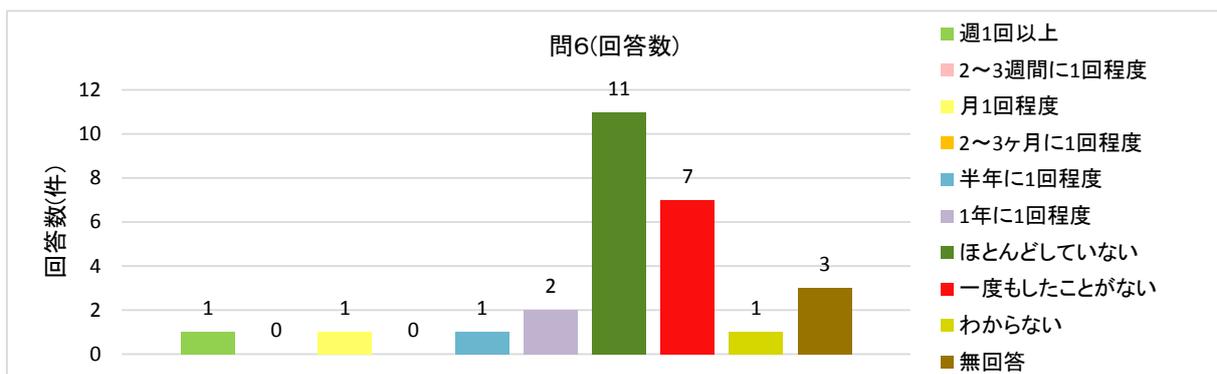
問5：現在、空家の管理者はどなたですか？（1つ選択）

（回答者数：27）



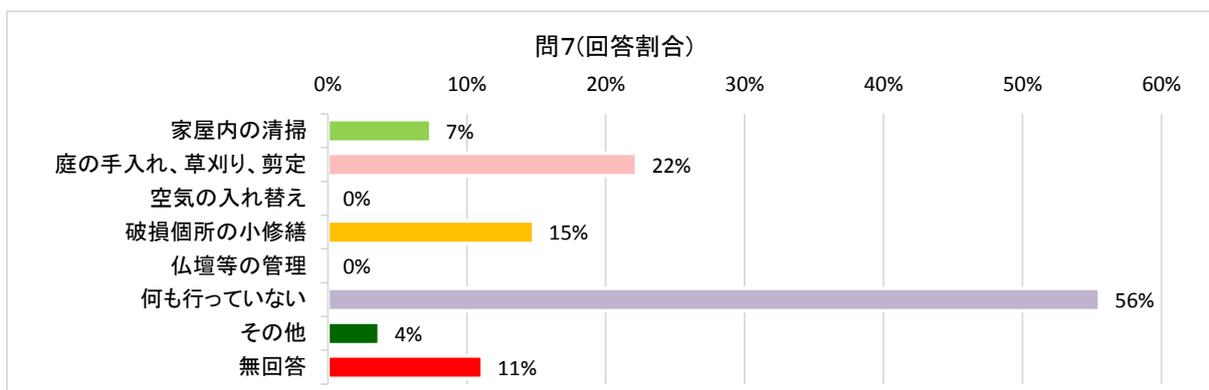
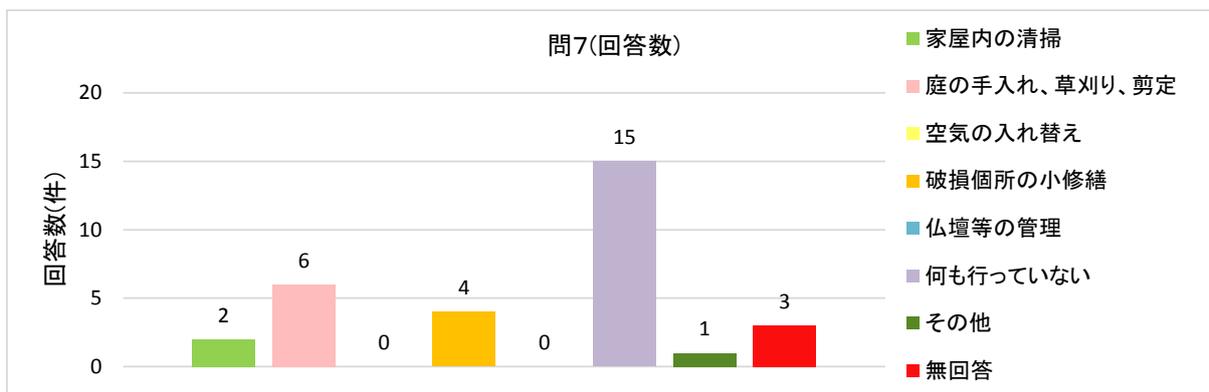
問6：対象空家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか？（1つ選択）

（回答者数：27）



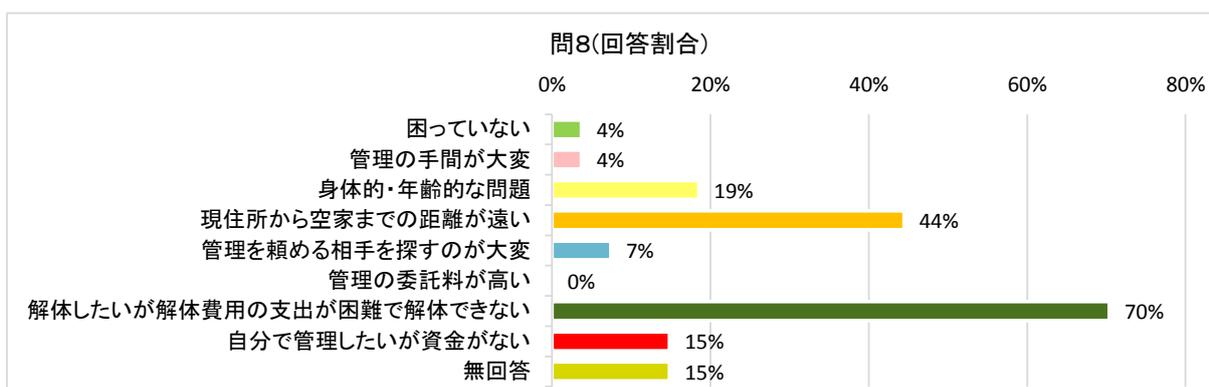
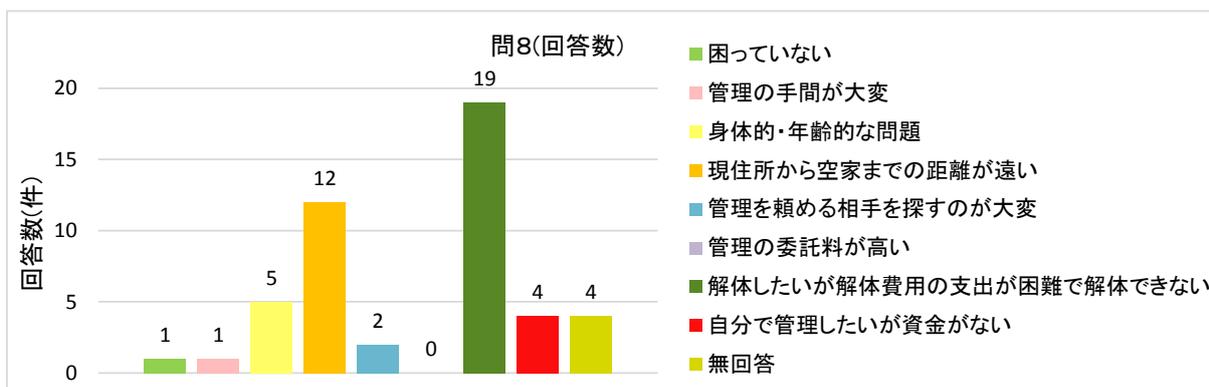
問7：対象空家の維持・管理について、どのようなことを行っていますか？（複数回答）

（回答数：31（回答者数：27））



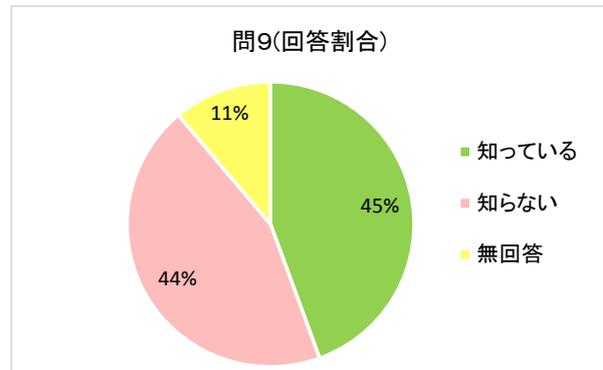
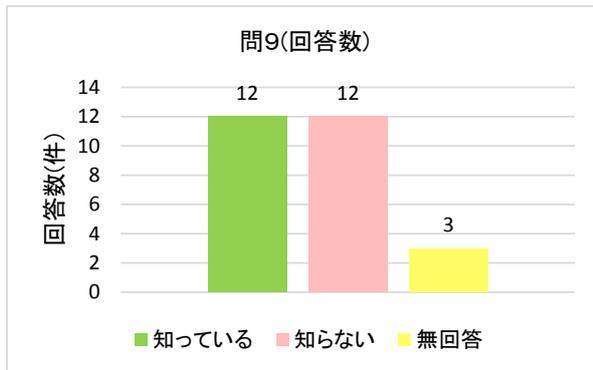
問8：対象空家の維持・管理について、困っていることはありますか？（複数回答）

（回答数：48（回答者数：27））



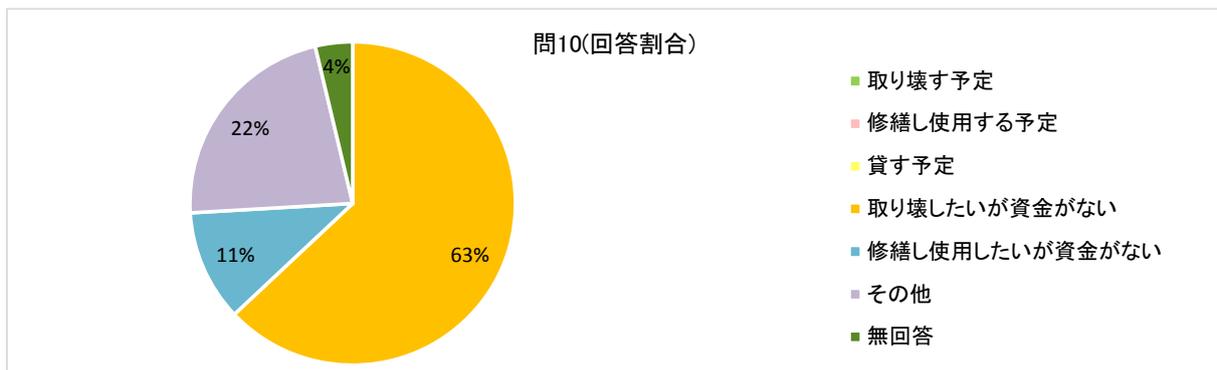
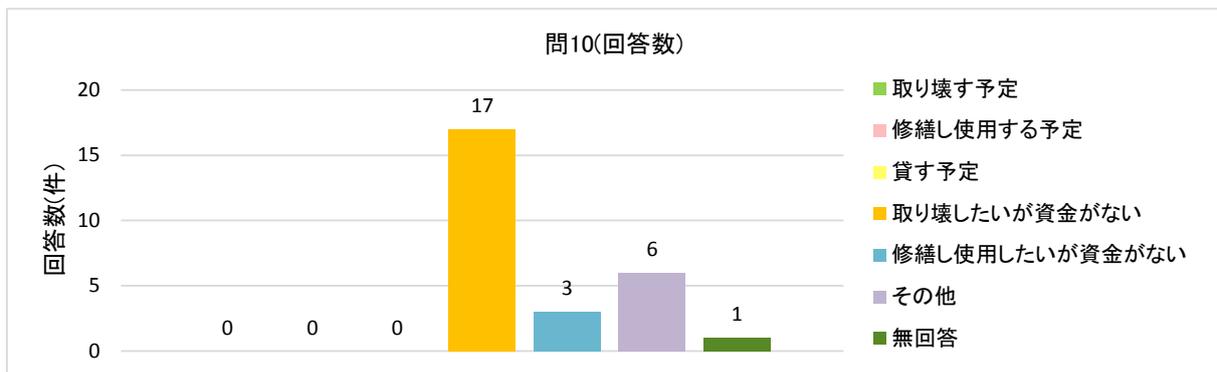
問 9：空家等の所有者または管理者は、周辺の生活環境、保安上等悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めなければならないことをご存知ですか？（1つ選択）

（回答者数：27）



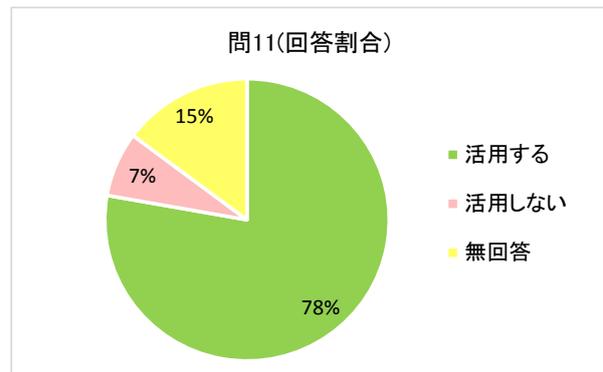
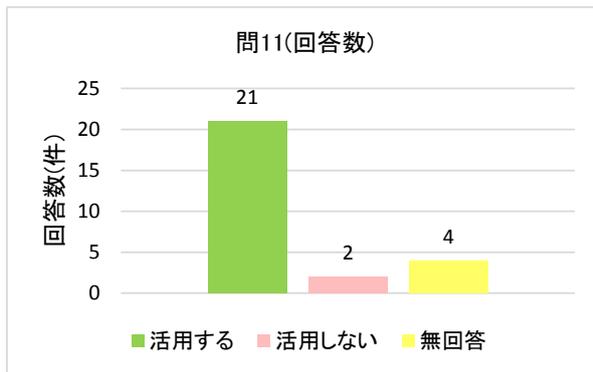
問 10：空家の今後の予定について、次の中から1つだけ選択してください。

（回答者数：27）



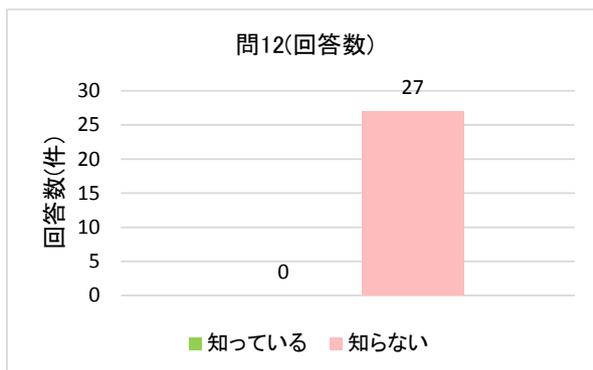
問 11：取り壊し費用に対する補助金制度があれば活用されますか？（1つ選択）

（回答者数：27）



問 12：「空家等対策の推進に関する特別措置法」で定められている特定空家等に該当し、市から助言・指導・勧告を受けても所有者または管理者が対応しない場合、土地の固定資産税の住宅用地特例措置が適用されなくなり、空家の建っている土地の固定資産税が最大6倍になることをご存知ですか？（1つ選択）

（回答者数：27）



第3章 空家等の課題

(1) 統計調査から見た課題

①空家等の発生の予防

- ・人口、世帯数の減少に伴う空家等の発生が懸念されています。
- ・高齢者世帯の増加に伴い、将来、施設入所・転居や死亡等により空家になる可能性が高い住宅が増加しています。

②空家等の利活用

- ・取得した住宅の新築及び建て替えの割合は約80%と高く、一方、中古住宅の取得は6%にとどまり、空家等を活用した中古住宅市場の活性化が課題となっています。

(2) 現地調査から見た課題

①危険空家等の除却等

- ・建物が傾いている、屋根・外壁等が剥離し、隣家や道路の通行に危険な状態で、早急な対応が求められている空家等が11戸確認されています。

②積雪の影響

- ・積雪により、空家等の危険度が急激に進むケースが確認されています。

(3) 危険空家等の所有者への意向調査から見た課題

①啓発や情報提供に関する事項（適正な管理の促進）

- ・「空家等の所有者等の責務」について44%の所有者等が認識されていませんでした。
- ・空家等の管理頻度について、「一度もしていない」や「ほとんどしていない」との回答が67%を占めており、放置された状況が発生しています。

②地域等の近隣の役割（適正な管理の促進）

- ・空家等の発生要因では、「居住者の死亡」、「施設入所・入院」、「転居」が上位を占め、地域での日常的な交流による情報取得や働きかけの重要性が増しています。

③管理サービスに関する事項（適正な管理の促進）

- ・維持管理で困っていることでは、「現住所から遠い」、「身体的・年齢的問題」、「管理の手間が大変」、「管理を頼める相手がいない」など、所有者等を代行し、安心して管理を委託できる環境整備が求められています。

④所有者等の管理のための資金不足（適正な管理の促進）

- ・空家等の今後の予定について「取り壊したいが資金がない」との回答が63%、「修繕して使用したいが資金がない」が11%あり、所有者等の資金不足が課題となっています。

⑤相続に関する事項（適正な管理の促進）

- ・空家等の発生要因として、「居住者の死亡」、「相続が確定しない」、「相続したが住む人がいない」など、相続に関連した問題への対応が課題となっています。

（４）まちづくりの観点での課題

市は県内最大の面積を有し、山、海、田園等コウノトリを象徴とする豊かな自然に恵まれた地域です。また、平成 29 年 4 月から様々な地域課題に対応するため、新しい地域コミュニティ組織による地域づくりも始まりました。

そうした中で、少子高齢化により、人口減少が進んでいくとともに、管理が不十分な空家等も増加もしていくことが予想されます。

空家等の増加は、保安上や防災・防犯上の危険性が高まるとともに、集落や商店街等地域の賑わい、活性化に支障を来すなどまちづくりを進めるうえで多くの課題があります。

また本市は、全国的にも有名な城崎温泉や出石城下町があり、その地域内にある伝統的建築物や歴史的建築物保全の景観形成の観点からも空家等対策の取組みが求められます。

第4章 空家等対策に関する基本的な方針

4-1. 基本的な取組み方針

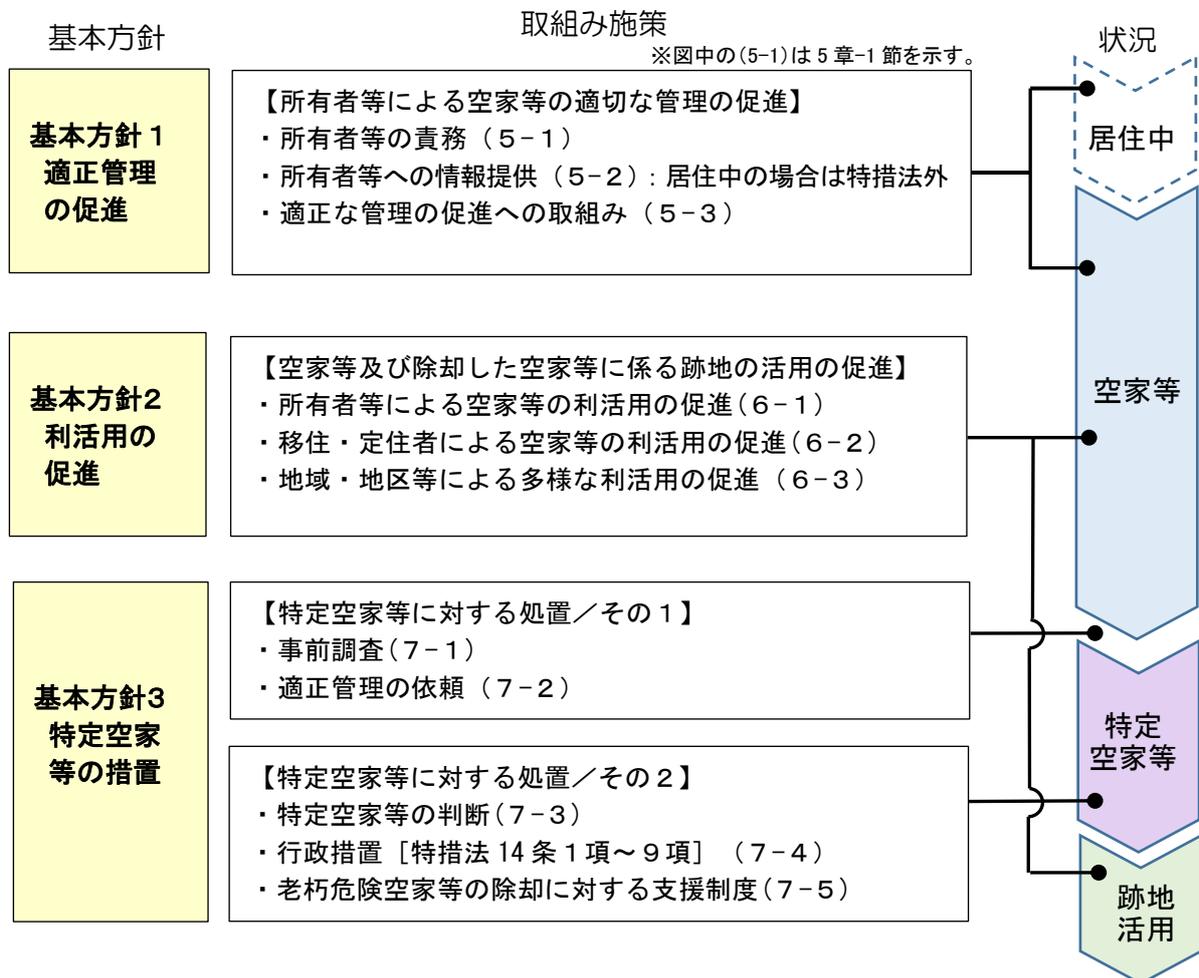
空家等問題は、市民にとって日常生活に関わる身近な問題です。そして、住む人が居なくなった住宅の相続などによって、誰もが空家等の所有者等になり得る可能性があります。原則として、空家等の適正管理は所有者等の責任であり、自らの責任により適切に対処することが前提となっています。しかしながら、様々な原因で対処できず、管理不全により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなどの問題が生じています。一方、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化につながることも考えられます。

そこで空家等の持つ事情や課題を踏まえ、効率的かつ効果的な空家等の対策を促進するため、次の基本方針を設定して取り組んでいきます。

4-2. 基本的な方針

3つの基本方針により、空家等の状況毎に以下の取組みを行います。

図11 空家等対策の基本方針



4-3. 空家等情報の管理

(1) 空家等のデータベース化

空家等対策を行うためには、危険空家の状況の継続的な把握が必要であることから、基礎調査、所有者等調査、特定空家等調査などに基づき、市は、次に掲げる項目のデータベースを整備し情報を管理します。

○データベース項目

- ① 空家等の所在地
- ② 建物の種別、構造
- ③ 登記情報
- ④ 建物以外の工作物等の内容
- ⑤ 状態（活用の可否・危険度合）
- ⑥ 所有者等氏名・住所・連絡先
- ⑦ 助言・指導等の経過
- ⑧ 改善の履歴
- ⑨ その他の情報

(2) 空家等の定期確認

空家等は、管理不全な状況が続くと、状況が悪化し特定空家等へと進行します。そのため、データベース化した空家等について、市は定期的に状況を確認しデータベースの更新を行います。

- ① 確認頻度
年1回以上
- ② 確認方法
外観調査（危険なものはその進行度合い）又は区長等への聞き取り

(3) 空家等情報の活用

データベース化した空家等の情報については、都市整備部建築住宅課が管理し、庁内関係部局との情報共有化を図るとともに、必要に応じて関係団体や地域組織との協働を進めるために情報を適切に活用します。また、同データベースには個人情報も含まれることから、厳重に管理し、不適切な情報漏洩や不正侵入が生じないよう万全の対策を実施します。

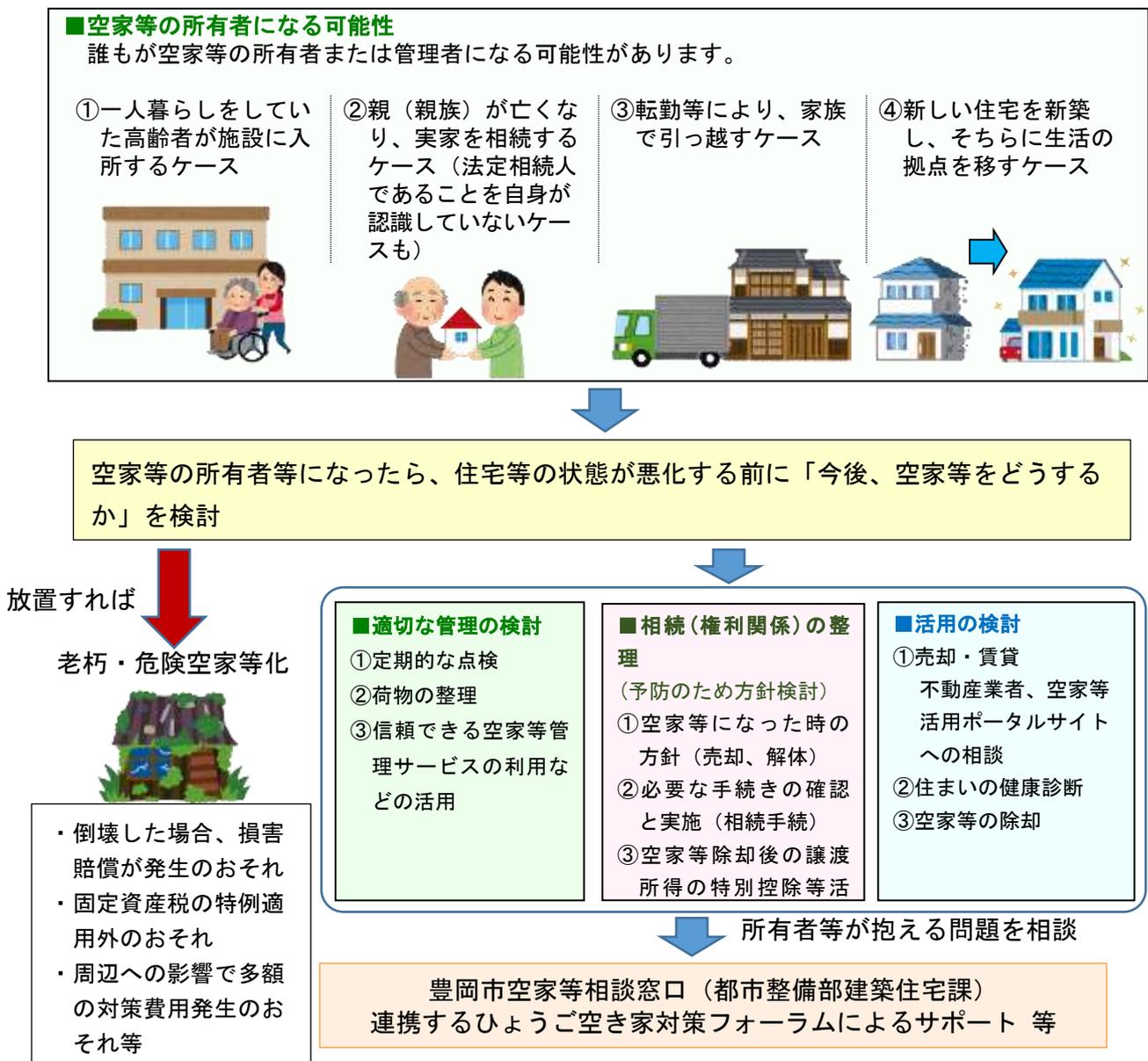
第5章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

5-1. 所有者等の責務

(1) 所有者等に求める責務

特措法では、第3条で「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされています。そこで、空家等の所有者等になった場合、状態が悪化する前に対策を講じておくことが重要です。所有者等が対策を講じられるように、市は相談窓口を設置し、適切な維持管理に向けた支援を行います。

図 12 所有者等による空家等への対応イメージ



(2) 法令等による責務等

所有者等は、特措法以外に下記の法律の関連による責務等も発生します。

表3 関係法令抜粋

法 律		概 要
民 法	第 233 条	隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
	第 717 条	土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
道 路 法	第 44 条 3 項	沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
消 防 法	第 3 条	消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第 6 章及び第 35 条の 3 の 1 を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。（一、二 略） 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理 四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去
建 築 基 準 法	第 10 条	特定行政庁は、第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第 3 条第 2 項の規定により第 2 章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 19 条の 4	一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第 3 号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第 19 条の 7 において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第 6 条の 2 第 1 項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第 6 項若しくは第 7 項又は第 7 条第 14 項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第 1 項及び第 19 条の 7 において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。 2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。
	第 19 条の 7	第 19 条の 4 第 1 項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。（以下略）

5-2. 所有者等への情報提供

空家等の所有者等に、所有者等の責務や空家等の適正な管理の重要性、空家等が周辺に及ぼす影響や危険性、空家等対策の制度等の情報を下記のような方法で提供し、老朽危険空家等化の進展を防止します。

(1) ホームページや市広報「とよおか」への記事掲載による市民への啓発

ホームページや広報誌を活用して、「空家等放置による危険や損害賠償の想定事例」、「資産への影響や固定資産税額の1/6控除の適用除外」、「空家等の管理や活用」や「豊岡市の空家等関係の補助」などの空家等に関する様々な情報を発信します。

(2) 空家等に関するパンフレットの配布

空家等に関する様々な情報を記載したパンフレットを配布し、所有者等への情報提供を行っています。

(3) 市税部局等との連携による情報提供

建物所有者死亡時の手続きの際に、相続人の方にパンフレット等を配布して情報提供を行います。

(4) 福祉関連施設等との連携による情報提供

高齢者世帯などの場合、施設入所等により空家等化する可能性が高いため、福祉関連施設などの関係団体等と連携し、施設入所等の手続きの際にパンフレット等を配布して情報提供を行います。

(5) 特措法第12条に基づく、適正管理・改善依頼の通知

適正な管理がなされていない空家等の所有者等に対して、適正管理や改善の依頼を行っています。

図13 パンフレット等による情報提供



5-3. 適正な管理の促進への取組み

(1) 地域での見守り・働きかけの促進

空家等の調査ではアンケート調査、現地立会等、各地域の区長をはじめとする各地域の協力が大きな役割を果たしています。今後も、空家等の見守りや空家等所有者へ働きかけ等の地域組織の活動と連携し、空家等の適正な管理の促進を図ります。

なお、本市では新しい地域コミュニティの中で、空家等対策として空家等調査の自主的な取組みが始まりつつあります。

(2) 空家等管理サービス等の情報提供の検討

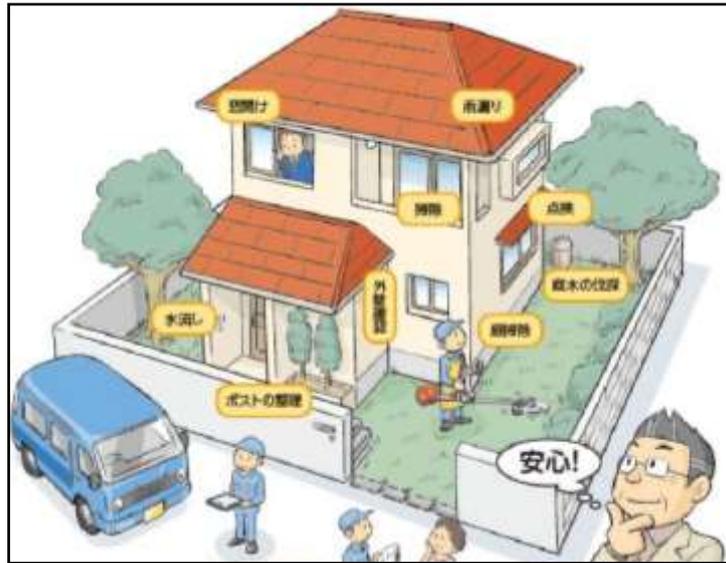
所有者等が遠方への転居や施設入所などの理由により、自ら空家等の管理を行うことが困難な状況が生じた場合、危険な状態へと悪化する場合があります。

そのため、空家等所有者等に代わって空家等の適正な管理を代行するサービス事業者の情報提供などについて検討します。

図 14 豊岡市内の NPO やシルバー人材センターによる管理代行の取組み例

(出典：H29年7月時点 HPより)

図 15 管理サービスのイメージ



(出典：国土交通省住宅局住宅総合整備課
「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」)

(3) 耐震診断・耐震改修工事の補助事業の活用

市内には、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された）の住宅が多く、空家等の倒壊や市場流通の障害となることが懸念され、その耐震化が求められています。

本市においては、簡易耐震診断の支援、また、耐震性能が不足すると判定された住宅について、耐震改修工事費等の補助を行っており、これを活用した耐震化の促進を行います。

(4) 相続登記等の促進

空家等には、相続による不動産登記が放置され、所有者等の把握が困難となっているものがあります。相続登記を放置していると、相続の手続きに時間を要し、不動産を売りたいと思ったときに売ることができなくなるなど、思わぬ不利益を受けることがあります。

そのため、死亡による戸籍の手続きに際して、相続登記を適切に行うように促す取組みを行います。

第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

6-1. 所有者等による空家等の利活用の促進

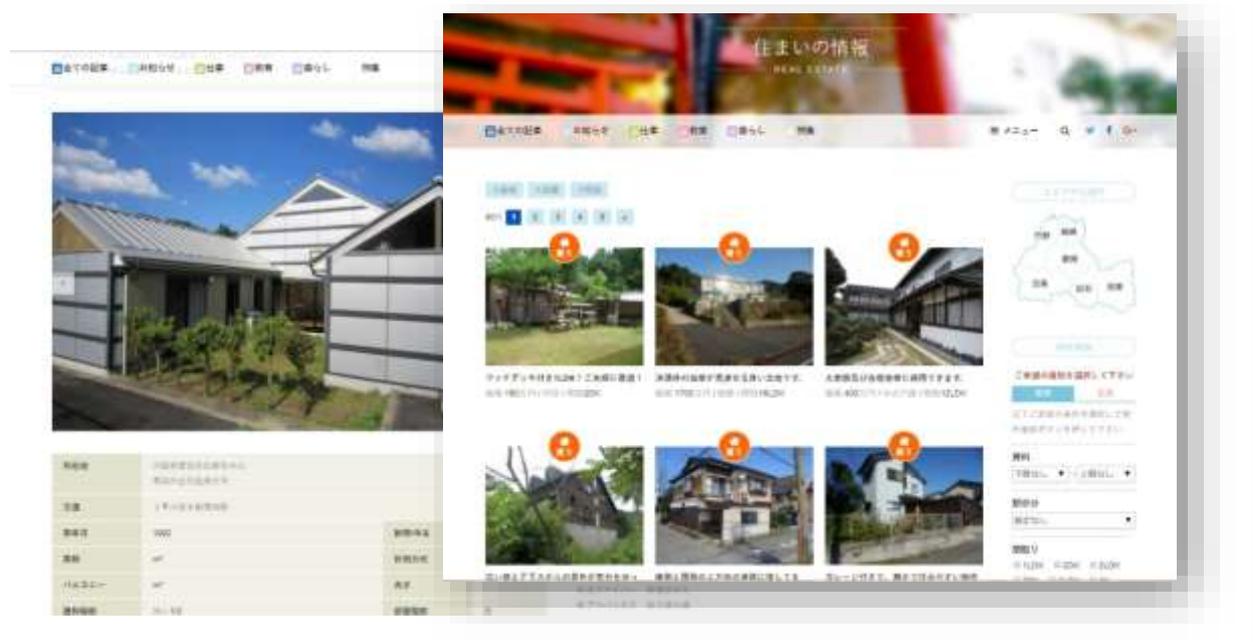
空家等が発生しても、そのまま放置されることなく、適正な管理の下に住宅市場の流通ルートに乗せることができれば、新たな利用に結びついて「空家等問題」に発展することを防止できます。

空家等の所有者等は、一般的に住宅や不動産流通のプロではないため、個人の力で住宅市場での活用を図るのは困難であると予想されます。そこで、空家等を中古住宅市場で流通させることを支援するため、関係団体と連携してリフォーム等による市場価値を向上させる取り組みなど、所有者等への情報提供を行い、空家等の中古住宅市場での流通を促進します。また空家等を解体して、駐車場や貸地により活かす方法もあります。

【飛んでるローカル豊岡】

本市では、市内の中古物件に関する売買や賃貸の情報を豊岡市移住定住促進ポータルサイト『飛んでるローカル豊岡』で発信し、買い手、借り手を見つける支援を行っています。

図 16 飛んでるローカル豊岡 空家等の情報



6-2. 移住・定住者による空家等の利活用の促進

(1) 市の定住促進事業を活用した空家の利活用の促進

移住定住促進事業と連携し、移住・定住者や出店を希望する人たちによる空家等や空き店舗等の利活用を促進します。空家の利活用の促進を期待できる事業メニューとして以下のものがあります。

① 豊岡市定住促進事業の活用

項 目	内 容
事業概要	移住者が「飛んでるローカル豊岡」の掲載物件を、登録不動産業者の仲介によって購入又は賃貸する場合、当該物件の改修等に要する費用の一部を補助
対象経費	物件の改修費、当該住宅に付随する家財道具の処分に要する費用、業者に委託して行う引っ越し費用及び屋内の清掃費用
対象者	市内に住宅を購入又は賃貸する移住者で5年以上定住する意思のある者。 注) 転勤・出向による転入、大学進学等、市内に住民票を有する者との結婚は対象外
対象地域	豊岡市全域
実績	H26年：1件 H27年：3件 H28年：2件 H29年：5件（平成29年9月現在）

② 空き店舗開業支援の活用

項 目	内 容
事業概要	市内の空き店舗・空き家・空き民宿等を活用して店舗を開業される方に対して、予算の範囲内で対象経費の一部を支援
対象経費	出店に必要な店舗改修費と販売促進費の費用を助成
補助対象者	市内の空き店舗・空き家・空き民宿等を活用して店舗を開業する中小企業者（みなし大企業をのぞく） または、市内の空き店舗・空き家・空き民宿等を活用して新たな店舗（2店舗も対象、移転は対象外）を開店させる中小企業者（みなし大企業をのぞく）
対象業種	小売業、飲食サービス業、宿泊業及び生活関連サービス業で地域の賑わいづくりに適合したもの
実績	H27年：11件 H28年：12件 H29年：11件（平成29年9月現在）

③ 空き家に付随する農地制度の活用

項目	内容
事業概要	売買の難しい空き家に付随した農地について、下限面積を引き下げることで農業をしたい移住者の選択肢を拡大し、市外からのUIターン者などの移住定住を促進するとともに遊休農地の発生を防止
設定面積	1㎡以上（現在は4,000㎡）
対象者	<ul style="list-style-type: none"> 市外からの移住者（市外から移住して3年以内） 空き家及び当該空き家に付随する農地を同時に購入するもの（空き家購入後1年以内に購入するものまで対象） 購入した農地で常時農作業に従事することができるもの
対象農地	<ul style="list-style-type: none"> 市外からの移住者の就農を促進するために適当と認められる面積の農地 農地の全て又は一部が遊休農地又は、今後遊休農地になる可能性のある農地 地域の他の農業経営に影響を与えない農地 その他農地法第3条の権利移転要件を満たす農地

④ 各振興局の取組み事例（平成29年度）

■竹野振興局の取組み

空き家調査事業（振興局プロジェクト）	
事業内容	竹野地域の空き家の家屋調査及び所有者の意向調査に対する支援
事業主体	特定非営利活動法人たけのかぞく

■日高振興局の取組み

空き民宿等活用整備事業（振興局プロジェクト）	
事業内容	神鍋地域の空き民宿等を宿泊施設や飲食店等に活用する事業者に対して、店舗改修費の一部を助成する。
事業主体	豊岡市・豊岡市商工会  <pre> graph LR A[市] -- 補助 --> B[豊岡市商工会] B -- "補助、事業計画策定支援 経営指導" --> C[事業者] </pre>

■出石振興局の取組み

移住定住者向け住宅店舗促進事業（振興局プロジェクト）	
事業内容	出石市街地の空き家の所有者・関係者及び賃貸や売却金額の意向調査、空家等家屋の図面作成等を行い、豊岡市移住定住促進ポータルサイト「飛んでるローカル豊岡」への掲載や、利活用者へ円滑に情報を提供する。
事業主体	NPO法人いずし町家再生プロジェクトA

(2) 兵庫県と連携した空家等の利活用の促進

県の空家等を活用した下記の事業メニューを活用し、県外からのU I Jターンによる移住や起業を希望する人と空家等のマッチングを図り、空家等の利活用を促進します。

表4 兵庫県の空家を活用した移住・起業のしおり

目的	事業名	事業概要
空家に住みたい	空き家活用支援事業	空家等の有効活用や地域の活性化を図るため、一戸建ての空家等を住居や事業所、地域交流拠点として活用しようとする方に対して、改修費等について補助するもの
	田舎暮らし農園施設整備支援事業	遊休農地等の活用を前提に、空家を住宅や二地域居住の拠点、農業体験民宿として活用するための改修等を支援
空家で事業をしたい	多自然地域におけるIT関連企業の振興支援事業	多自然地域の空家等をIT関連事業所として活用するための改修費等を支援
	ふるさと起業・移転促進事業	空家等を活用したUJIターン者の起業等を支援
	女性・シニア起業家支援事業	空家等を活用した女性・シニアの起業等を支援
	クリエイティブ起業創出事業	空家等を活用した若手起業家の起業等を支援
空き店舗を活用したい	空き店舗等再生貸付	空き店舗を活用して事業を行う場合に資金を融資
	商店街新規出店・開業支援事業	空き店舗の店舗誘致や、子育て・高齢者支援施設等として活用する場合の改修等を支援
	商店街空き店舗再生支援事業	空き店舗を借り上げ、商店街に必要な出店者を誘致する取組みを支援
	商店街シンボル建築物再生支援事業	商店街の歴史的な建築物をにぎわい交流の拠点として活用する場合の設計及び改修を支援
子育て	子育て向け賃貸住宅供給支援事業	既存住宅等を地域優良賃貸住宅として活用する場合の買取又は改修を支援
	子育てほっとステーション事業	空き店舗等を子育てスペースとして活用するための施設整備等を支援
地域福祉に活用	空家を活用したグループハウス設置モデル事業	既存の空家をグループハウスとして活用する場合の改修を支援
	空き店舗等を工賃向上や地域活性化に活用する事業	空き店舗等を障害福祉サービスの事業所や障害者による地域活性化事業に活用する場合の改修等を支援

6-3. 地域・地区による多様な利活用の促進

空家等が放置されて著しく老朽化が進んだ場合には、倒壊の危険が生じたり、衛生上・景観上・生活環境上、不適切な状態に陥り、地域にとって好ましくないものになってしまいますが、適切な利活用を行うことができれば、地域の「資源」になり得るものもあります。

このため、所有者等から地域活用の意向があれば、情報提供を行うなど、地域の活性化につながる多様な利活用の協力を行います。

- ① 所有者からの意向確認
- ② 地域活動に取り組む団体等との連携（地域利活用に係るニーズの把握）
- ③ 空家等相談窓口での地域への情報提供

第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

7-1. 事前調査

市民からの空家等の情報提供や既調査で把握している空家等の定期確認時に、外観調査を行い、当該空家等の危険性や周辺に与える影響を調査します。

7-2. 適正管理の依頼（特措法第12条）

所有者等に対して「空家等の所有者等であることの自覚・空家等の老朽危険度・特定空家等のデメリット」のほか、所有者等としての空家等を適正に管理する責務について、適正な管理の依頼を行い、所有者等自身による問題解消を促します。

また、所有者等に問題解消を行う意思の有無について確認します。

この事前指導等を実施しても改善が見られない場合で、周辺への影響が深刻で危険な状況であるときは、特定空家等の判断に移行します。

7-3. 特定空家等判断

（1）立入調査

特措法第9条に基づき、必要に応じて空家等に立ち入り調査の検討を行います。

（2）特定空家等判断

特定空家等判断基準により判断した特定空家等候補を空家等対策協議会で協議します。協議会の意見を踏まえ、市が最終的に認めます。

7-4. 行政措置

特定空家等と判断されたものは、特措法に基づき行政措置を迅速に行います。

(1) 助言・指導（特措法第14条第1項）

特定空家等の状況を改善するよう文書で助言・指導を行います。状況に応じて再助言・指導を行います。この時、改修・除却等における豊岡市老朽危険空家等除却支援事業補助制度、特措法での「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等にかかる負担などを説明します。

(2) 勧告（特措法第14条第2項）

助言・指導により改善されない場合には、猶予期限を設け、必要な措置を講ずるように勧告します。

なお、勧告した場合には、特定空家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例を解除します。

(3) 命令（特措法第14条第3項）

勧告を行っても、期限内に改善が行われない場合は、相当の猶予期限を設けて、「勧告」にそった措置を履行するように命令します。命令に違反した場合には、50万円以下の過料に処せられます。

(4) 戒告（行政代執行法第3条第1項）

命令をした場合、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

(5) 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行なすべき時期等を所有者等に通知します。

(6) 行政代執行（特措法第14条9項、行政代執行法第2条）

猶予期限内に「命令」が十分に履行されない場合には、行政代執行により所有者等に代わり市が危険な状況等を解消又は周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を行います。

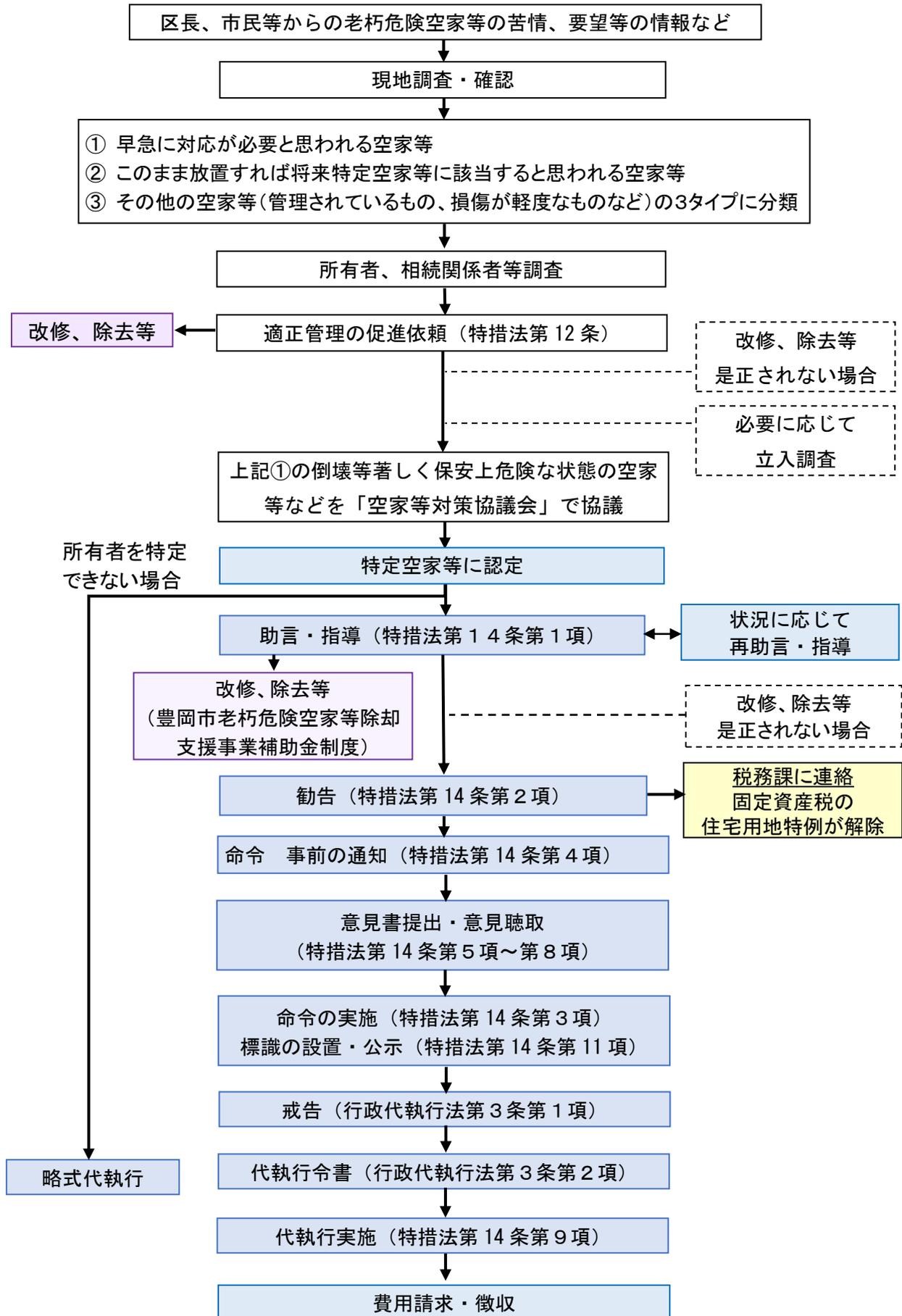
代執行に要した費用は、所有者等から徴収します。

なお、所有者等が過失なく特定できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により市が危険な状況等を解消します。

(7) 緊急安全措置の検討

空家等が危険な状態にあり周辺に危害を及ぼすおそれがある場合に、必要な最小限の措置をとれるように制度整備の検討を行います。

特定空家等の措置の想定フロー



7-5. 老朽危険空家等除却に対する支援制度

特定空家等の所有者等が経済的な理由等の事情により適正な措置が行えない場合には、その履行を支援する「老朽危険空家等除却に対する支援制度（豊岡市老朽危険空家等除却支援事業補助金）」を活用し、所有者等による特定空家等の除却を促進します。

〔老朽危険空家等除却に対する支援制度〕

(1) 目的

特定空家等の除却に要する費用を補助し、居住環境の整備改善に資する

(2) 制度の内容

下記の制度を活用できる危険空家等の除却費の一部を補助するもの

国制度（空家再生等推進事業 除却事業タイプ）

県制度（老朽危険空家除却支援事業）

(3) 補助対象要件

ア 市内全域を対象とし、国・県の補助要件に該当するものを対象とする

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、助言又は指導を受けた空家等であること

(4) 補助金額・率

ア 事業費限度額 2,000千円

イ 補助率 2/3

ウ 補助限度額 1,332千円

図 17 負担割合（事業費限度額 2,000 千円の場合）

国 1/3 (666 千円)	県 1/6 (333 千円)	市 1/6 (333 千円)	所有者 1/3 (668 千円)
-------------------	-------------------	-------------------	---------------------

第8章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

8-1. 市の相談窓口

市民や地域コミュニティの空家等に関する情報提供や所有者からの多岐にわたる空家等問題の相談に迅速かつ適正に対応するため、空家等問題の相談窓口を設置し、情報を集約します。また、内容に応じて関係部局や外部の関係機関に引き継ぐとともに連携して対応します。

○相談窓口：都市整備部建築住宅課

8-2. 地域や関係機関との連携

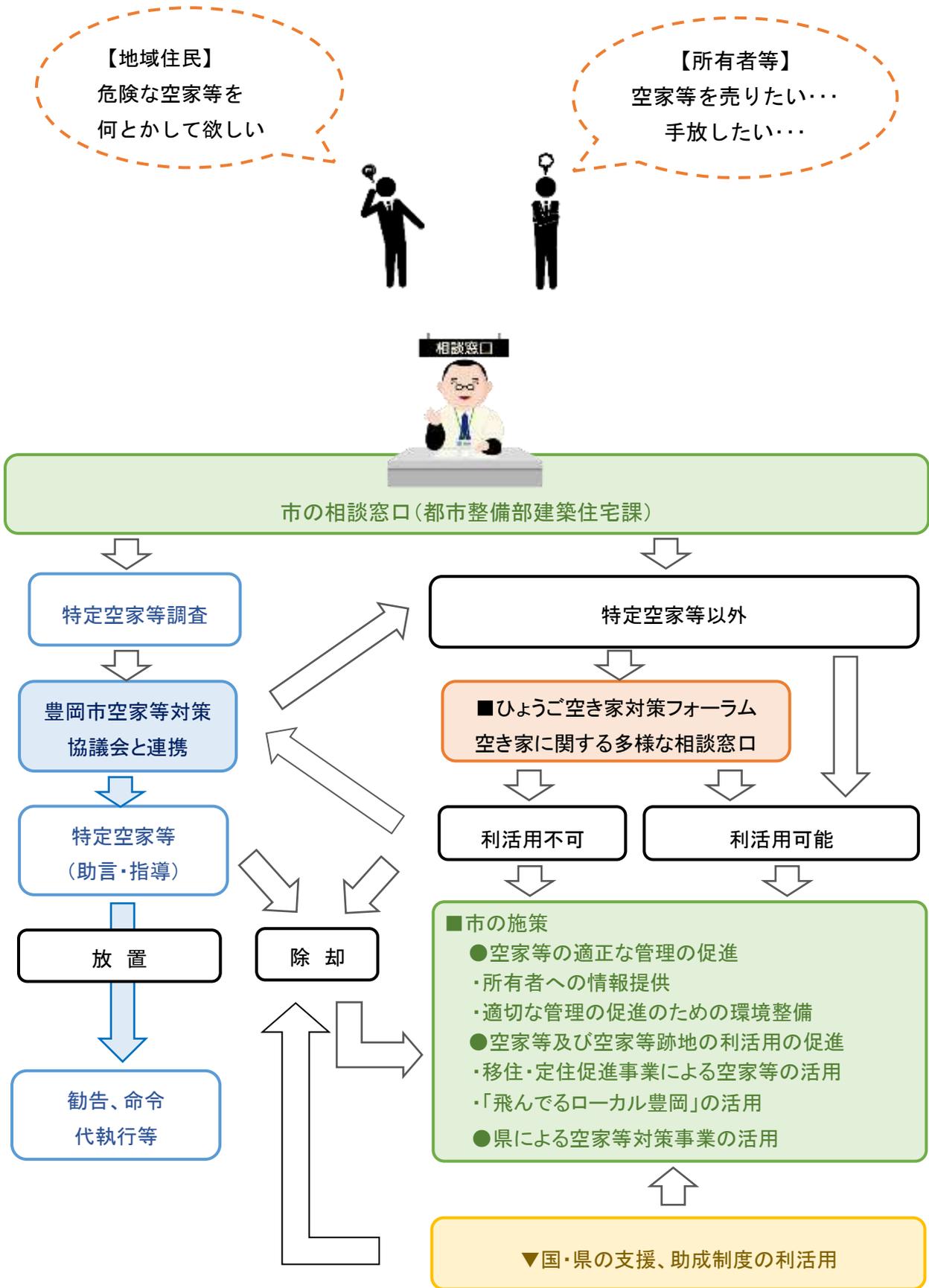
(1) 地域や関係機関等との連携

地域住民や地域団体などは、新たな空家等の発生や老朽化の進行状況、空家等の所有者等に関する情報など、空家等問題に関してより詳しい情報を把握している場合があります。実情に詳しい地域と連携し情報収集に努めるほか、専門的な内容については、関係団体との連携により適切な情報提供を行います。

(2) ひょうご空き家対策フォーラムとの連携

「ひょうご空き家対策フォーラム」は、不動産流通2団体、専門士業5団体で構成されています。空家問題に関する相談者に対して、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介に至るまで、行政では対応できない分野を担っています。売買・賃貸をはじめ、遺産分割協議、権利調整、訴訟調停、登記、相隣関係の確認、事前調査、リフォーム、インスペクション（住宅診断）、建物解体等に至るまでの様々な相談に対応できる相談窓口を設置しています。（ひょうご空き家の相談窓口 ひょうご空き家対策フォーラムのパンフレットより）

図 18 空家等の相談対応フロー（イメージ）



第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

9-1. 豊岡市空家等対策協議会

本計画の策定及び実施に向けて、「豊岡市空家等対策協議会条例」に基づいて、平成29年5月に豊岡市空家等対策協議会を設置しました。同協議会では、専門的な視点に立って多角的な議論を行うため、幅広い分野の学識経験者を委員として選出し、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項をはじめ、必要な事項について議論を深めていきます。

9-2. 老朽危険空家対策庁内検討会

庁内の関係部署による「老朽危険空家対策庁内検討会」を活用し、関係部署間での情報交換、情報共有、連携した取組みを進めるとともに、空家等対策の実施について「豊岡市空家等対策協議会」の意見を聞きながら対策に取り組んでいきます。

表5 老朽危険空家対策庁内検討会の役割分担

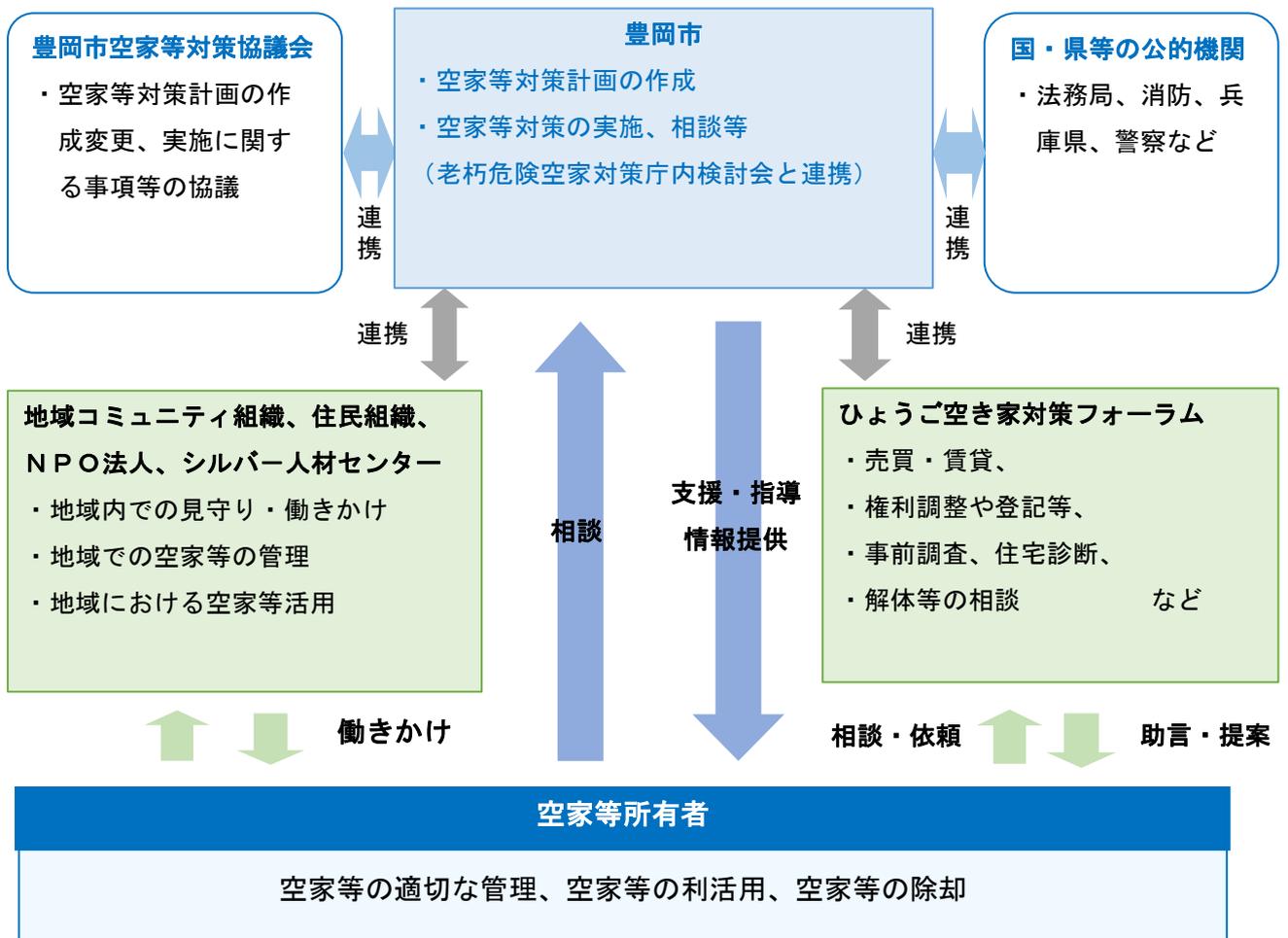
部	担当課	役割等
都市整備部	建築住宅課	・空家の老朽度及び危険度の確認 ・市民からの相談窓口
	建設課	・空家が国県市道に悪影響を及ぼす場合
	都市整備課	・空家が景観に悪影響を及ぼす場合
	用地課	・空家が里道等に接している場合
政策調整部	政策調整課	・市政の総合調整
総務部	防災課	・災害時における応急措置実施に係る調整窓口
	総務課	・陳情（要望）に関する情報
地域コミュニティ振興部	コミュニティ政策課	・地域コミュニティ組織との連携窓口
市民生活部	市民課	・空家の所有者、管理者に関する所在情報
	生活環境課	・空家及びその敷地において、ゴミ、悪臭、雑草の繁茂、立木等が周辺に悪影響を及ぼす場合 ・防犯上の対応 ・動物等が住みつき、周辺に悪影響を及ぼす場合
	税務課	・空家の所有者（納税義務者）、または納税管理人に係る情報の提供
環境経済部	エコバレー推進課	・空家の利活用に関する事 ・空店舗の利活用に関する事
コウノトリ共生部	農林水産課	・空家周辺に野生動物等が出没した場合

地域振興局	城崎地域振興課	<ul style="list-style-type: none"> 対象空家に関する地域情報（本庁連携） 地域からの相談窓口（本庁連携） 空家の利活用に関する事
	竹野地域振興課	
	日高地域振興課	
	出石地域振興課	
	但東地域振興課	
教育委員会	こども教育課	<ul style="list-style-type: none"> 接している道路が通学路である場合
消防本部	警防課	<ul style="list-style-type: none"> 空家の火災予防

9-3. 関係機関等との連携

空家等問題の解決には、本市の取組みだけでは不十分であり、国・県など公的機関との連携が不可欠です。法務局、消防関係機関などとの情報共有を積極的に進め、空家等の対策に取り組めます。

図 19 関係機関と連携した実施体制



第 10 章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の評価・分析の実施

本市では空家等対策の推進の目安として、以下の指標を設定します。

成果指標は取組み項目のうち、優先的かつ重点的に取り組むことにより効果的に施策目標を達成することができるものとし、目標については、定量的なデータから把握できる数値として5年を目途に検証し、必要に応じて見直しを行います。

表 6 指標

	項 目	内 容	目 標
①	空家等問題の啓発	広報等による啓発活動	2 回/年
②	適正管理の促進	特措法第 12 条に基づく適正管理の依頼	5 件/年
③	空家等の利活用	市内への移住者が「飛んでるローカル豊岡」に掲載されている物件を、購入又は賃貸する場合の改修等に要する費用の一部を補助	10 件/年
④	空店舗の利活用	市内の空店舗・空家等・空民宿を活用して、店舗を開業される方に対して、予算の範囲内で対象経費の一部を補助	10 件/年
⑤	老朽危険空家等	データベースに登録された老朽危険空家等の除却数	2 件/年

(2) 特定空家等の判断基準について

特定空家等については、国の特定空家等の判断の参考となるガイドラインを踏まえ、豊岡市の空家等の特性を踏まえた本市の判断基準を作成し、特定空家等の認定を行います。