

第2回 豊岡市空家等対策協議会 議事録（要約版）

日 時：平成29年7月28日（金）14時30分～16時30分

場 所：豊岡市役所 本庁舎3階 会議室3-4

出席者：別紙出席表

1 開 会

建築住宅課長

2 あいさつ

都市整備部長

3 議 事

(1) 報告事項

①市内危険空家状況の再確認の結果について／事務局報告

（質疑応答）

会 長：報告事項①について、質疑・意見なし。本件は報告事項なので、これでご了承いただく。

(2) 協議事項

①豊岡市空家等対策計画（案）について／事務局説明

（質疑応答）

委 員：1点目は、複数回答のグラフの表現方法を工夫された方がよい。

2点目は、高齢者世帯の増加に伴い、空家等の適正な管理の維持が大きな負担になっているとあるが、高齢者世帯の増加で何が問題なのかがイメージできないので丁寧に説明した方がよい。

3点目は経済的支援が課題という表現だが、市が経済的支援を行っていないことが課題なのか、管理に係る経費の負担が重くなっていることを課題と捉えるのか。後者だと思うが、どうか。

4点目は「特定空家等」の定義をはじめの方に記載されるべきである。

5点目は基本方針の3つの方針のうち「危険空家の除去」の表現だけが、後ろの章とリンクしていないので工夫があれば分かりやすい。

6点目は目標の指標についてで、市が補助したとか啓発活動をしたとかに重点を置くのではなく、特定空家等が何件減ったのか、抑制できたのかを指標にするのが分かりやすく、もう少し工夫された方がよい。

会 長：最後の指標に関しては、今回データベースで毎年空家状況を確認されるので、それを具体的に目標数値にしていくのがよい。

事務局：1点目の複数回答の件は再整理する。2点目の高齢者の増加は丁寧な表現に修正する。3点目の管理者への経済的支援は、維持管理する上では経済的な負担も非常に課題だという認識であるので、わかりやすい表現にする。4点目の特定空家等の定義は構成上の工夫をさせていただく。5点目の基本方針の危険空家の除去と第8章のマッチングはもう少し工夫したい。6点目の指標は、補助を活用された除却についての件数を目標に考えている。自力での除却は、把握しにくいという側面がある。特定空家の件数をどう抑えたかの指標は検討させていただき、次回に提示させていただきたい。

会 長：意向調査について、問いの9の「空家の適正な管理に努めなければいけないこと」をどう
いう方は知っていて、どういう方が知らないとかをもう少し掘り下げていただきたい。問
いの7の維持管理の何も行っていないという回答、補助制度についても同様で、この議論
の中では重要なので、参考資料で良いので整理していただきたい。

委 員：特定空家になって初めて固定資産税が6倍になるのか。

事務局：法的措置として、計画にフロー図を載せている。特定空家等に認定して、まずは助言・指
導を行って、それでも応じていただければ、勧告を行う。このときに、住宅用地特例
が解除される。

委 員：これはこの年度になるのか。

事務局：翌年1月1日である。

委 員：空家等及び特定空家等の「等」の等が抜けている箇所がある。

会 長：修正をしていただきたい。

委 員：基本的方針のところ、空家全体をどうするかという計画なので、順番としては適正管理か
らではないか。

事務局：ご指摘の通り、1) 適正管理促進、2) 利活用、3) 危険空家の除去で修正させていただく。

会 長：7-1の「空家及び空家等の利活用」は、所有者等にとって分かりやすい活用可能な事例の
紹介がよい。掲載事例は特殊な事例になっており、所有者等の方を向いていない。県の空
家支援事業を説明していただきたい。

事務局：県の制度として単独で活用できるものである。

会 長：県のものとか市のものとか、所有者等には関係ないので、この資料の中で一元的に提供さ
れた方がよい。

事務局：本文ではなくて参考資料として、添付資料として付けるとかの工夫を検討する。

会 長：所有者等がどう事業を活用できるかのフロー図を作っていただきたい。市が一括して県の
施策も含めて情報を一元的に発信するよう工夫いただければと思う。

事務局：次回までに整理させていただく。

委 員：データベース化について、①早急に対応が必要と思われる空家、②このまま放置すれば将
来特定空家等に該当する空家、③その他の空家について行うのか。

事務局：データベース化の対象は①、②の空家である。③についても、写真、所在地等知り得るも
のはデータとしてある。

委 員：助言・指導もこの①と②が対象か。

事務局：まずは①の早急に対応が必要と思われ、優先順位が高いものからと考えている。

補足すると、特に①の早急に対応が必要と考えている物件が12戸。その中で更に早く対
応しなければならない案件をこの協議会の中で議論していただき、特定空家として認める
ところから助言・指導がスタートする。

委 員：特定空家等だけにとということか。

事務局：①の物件は、適正な管理依頼の手紙を出し、状況を含めて伝えている。それでも返答がな
く、隣の家への影響や道の方へ倒壊しそうな物件は、特定空家等として認めざるを得ない
ということで、議論を経た上で認めることになる。それから特措法に基づいて助言・指導
に移行していくことになる。

委 員：最終的な助言をしてからこの協議会で協議をし、改善されない場合に、協議会で特定空家
として認定をするということか。

事務局：助言・指導に入る前に特定空家等かどうかを協議会で議論していただく。

委員：税金がその時点で翌年の4月1日から6倍になるということか。

事務局：助言・指導を行って、さらに勧告を行った段階で、固定資産税も免除から外れる。段階的には特定空家に認め、法的に助言・指導、勧告という流れになる。

会長：データベースに関連して、建物の改善等に関する履歴等を残すことが重要と思うが、現時点でどう考えているのか。

事務局：履歴は残しておきたいと考えている。

会長：①から③に該当しなくなっても一応データベースに残すということか。

事務局：そうである。

会長：残すということをP19にきちんと記載した方がよい。

事務局：そのようにする。

委員：情報はなかなか一般の人の目に届かないので、そういう働きかけを特定空家になる前の段階で行っていただくとありがたい。

会長：例えば、35ページの9-2の(2)で、ひょうご空き家対策フォーラム、兵庫県の空き家の活用制度等についても、所有者がまずどこにコンタクトするのか、制度と窓口の二つを合わせて記載するとよい。

委員：7章の「空き家等と空き等の跡地の利活用の促進」が、何をしたい章なのかよくわからない。住民の相談との関係とか、混乱しているというのが最初の印象である。

会長：空き家所有者等向けとか移住者向けとか事業者向けとか、対象ごとに節を区切った方が分かりやすいので、再構成の検討をお願いします。

委員：例えば老夫婦と引きこもりとか、軽い障がいのある方が同居していて、10年後に残された人が困っていて放置されるのは目に見える。そういう時に福祉の窓口を活用して、お父さんお母さんが相談に来られるうちに、何か手立てがあると空き家になる率が低くなると思うのだが。

会長：35ページの9章のところの市の相談窓口という資料を見ていると、一切合切よろず相談みたいな受付から、関係する部署に仕分けますとなっていたと思うが、もっとアピールしてもいいのかなと思う。そのあたりご検討いただきたい。

副会長：特定の危ない住居を何とかしないとという話と、どうしたら空き家を活用できるか。この会議の軸足はどちらなのか。危険な空き家の部分と思っているが。

委員：②このまま放置すれば将来特定空き家等に該当する空き家と③その他の空き家を重点的にフォローしていかないと危険な空き家がどんどん増えてくると思うが。

事務局：1回目の協議会でも説明はさせてもらったが、「飛んでるローカル」移住定住を中心に活用という面に取り組んでいる内容である。建築住宅課ではやはり危険な空き家を予防なり、あるいはなくしていきたい。我々の捉え方としては、いかにそれを予防していくか、その点を重視しながらも、危険な空き家になってしまったものはやはり法的措置を取って対応していく。こういうスタンスで臨んでいきたいと考えている。

会長：この空き家のデータベースを毎年更新するというのは意義のある取組みである。空き家予防にこのデータベースを活用する方法について次回以降、議論できればと思う。

事務局：計画案に記載したが、例えば固定資産の通知を出すときに将来的に空き家になった場合こういうデメリットがあるとか、問題が生じますよというようなことを税務課とタイアップして、情報を提供し、きちんと相続をしていただきたいと考える。

会 長：②に該当している所有者の方には、固定資産税の通知のときに②に該当していることを伝えながら、対応策も少し紹介するということもあり得ると思う。

②豊岡市特定空家等判断基準（案）について／事務局説明

（質疑応答）

委 員：A（空家等の危険度）で街中に建っている場合はどう判断するのか。

事務局：近隣家屋の居住者または隣接道路の通行者、車両に危害が及ぶ恐れで判断する。

委 員：傾斜しても周囲に影響がなかったら該当しないとの判断か。

事務局：その通りである。

委 員：その場合、隣接道路の通行量は考慮するのか。

事務局：道路の通行量の基準までは考えていない。

委 員：隣接道路側に傾いている場合には該当するのか。

事務局：該当する。

委 員：田舎でもか。

事務局：道路から建物が一定の距離があれば、該当しないと判断する。

委 員：隣の畑で、他人が耕している場合はどうか。

事務局：隣接する畑や田があつて、そこに倒れかかりそうな場合は該当する。

委 員：計画案の助言・指導の目標数は年に5件ということだが、これによって、基準は変わると思うが。

事務局：この目標は一般的な空家等に対する助言・指導（特措法12条）で、特定空家等に対する助言・指導（特措法14条1項）ではない。特定空家等になる前の段階の助言・指導（法12）の表現が紛らわしいので修正したい。

委 員：今5回と言われたが、5件ではないのか。

事務局：5件は目標にしていけたらというふうに考えている。

委 員：本来、特定空家等が10件あつたら10件ではないのか。

事務局：特定空家となる前の段階、先ほどの①を含め②とか③の状態の空家に対してのお願いである。

委 員：全数（の空家等）に対してできないのか。

事務局：それも段階を追って行って、最低5件はしていきたいということである。

会 長：先ほどから、数名の委員の方から建物が崩壊しそうな時は、きちんと整理しないといけないとの指摘をいただいている。

事務局：A-1のところであるが、a)に該当したものは、概ねb)やc)も該当し、自ずと150点は超えるように組み立てている。

会 長：事例で説明のあつた2段階の判定方法が望ましい。おそらく今説明頂いたようになると思うが、そうならない場合の事も考慮しておく必要がある。判定の目安で150点にならない場合、本当に周囲に悪影響を与えているものに対してどうするのか、資料を出していただき、それで議論するのがよい。

副会長：150点になると特定空家等。ほかの部分でも150点超える部分は出てくるのかなと思うが、別にA、B、C、Dのうちどの部分でもいいのではないのか。

事務局：そうである。例えばBで120点、Cで例えば30点。合計150点。これでも特定空家等の基準に達するという捉え方である。

会 長：A の b) は基礎とか柱の状態なので、場合によっては外観目視で適格に判断できないリスクもあるということで、一応確認させていただきたい。

副会長：A-3 擁壁の倒壊等も空家等の問題になるのか。

事務局：一応敷地等になっているので、その敷地等の中には擁壁とかそういったものが含まれる。

副会長：補助金の対象になるのか。

事務局：対象にはならない。対象になるのはその除却する空家だけである。

ただ空家等のその「等」に該当する。敷地の工作物が危険な状態ということでの扱いになるかと思う。

会 長：擁壁の扱いというのは調べていただき、次回、回答をいただきたい。

委 員：この B-1 の石綿等が飛散は、かなり外部に影響がある場合は、この点数でいいのかが気になる。

事務局：住居に関するものは、影響が少ないと考えている。

委 員：例えば B だけのすべてに問題があった場合でも、150 点に達しない。それらは特定空家等に該当しないという考えなのか。

事務局：B は 120 点に改善依頼を 2 回行った場合には 30 点加算されるので 150 点になる。これは A 単独、B 単独でも特定空家になれるということを前提に作っている。

委 員：何かの考えがあるのであればよいが、何故、この点数なのかをすっきり説明できるように整理されていれば教えて欲しい。

会 長：他市の例や国のガイドラインを踏まえて説明いただくと、大変わかりやすく議論できるので、そのあたりの資料の用意をお願いしたい。

事務局：A に重きを置いたという主な理由だが、我々が現地調査すると、①や②の空家はどうしても A-1 や A-2 の状況が多く見られ、放置をすれば倒壊しそうな建物については少し配点を高くして、特定空家等に該当させやすいように判断基準に重きを置いたものである。資料については、また調べさせていただきたい。

会 長：準備をお願いする。

委 員：A のケースだが、子どもが探検などで侵入する危険性もあるわけで、周辺への影響がゼロではなく、点数をつけたらどうかと思うが、いかがか。

事務局：D-3 の防犯というようなことで一応、入れている。

会 長：恐らく、この評点が 150 点に満たないものをどうやって再判定するかというときに、人の往来、人の立入、学校の近く等を勘案して特定空家等として判断できるようにしたい。そのあたりを次回で議論したい。

副会長：落雪の影響の評価が大きいのが分かりづらい。

事務局：B、C、D は、影響が大きいか少ないかで評価をしている。特に雪止め等がない空家等で、かつ、落雪後の除雪等がなされず、通行できない場合、さらに落雪して通行人などに影響が出るような空家については係数を高くしている。

会 長：この C-1 の係数に関して、2 は重すぎるのではないかとか、1 でいいのではという意見であれば、次回議論していけばいいと思うので、次回、時間を取って議論いただく。

委 員：C-1 で景観について。3 カ所の景観形成地区を設定されているエリアにおいて、60 点を載せる。それ以外のエリアについては 0 点という理解でよいか。

事務局：豊岡市全域が景観計画地域内なので、景観基準を市で定めているが、それに支障があるような場合は、10 点。特に景観形成重点地区というものが城崎、出石、江原駅前にあるの

で、少し影響大にしたらどうかという考え方である。

委 員：その3カ所についてだけ、プラスでちょっと上乘せるということか。

事務局：その通りである。

委 員：D-5の土砂流失等についても、昨今大雨とかでかなり土砂災害に関連したニュースを聞き一定のリスクがあるので、配点として適切かどうかは気になっている。

事務局：空家等の問題では大災害を想定しているのではなく、現状の状態で敷地が放置されていることにより土砂が流れ込んでいる辺を評価していくしかないと思っている。

委 員：これは今の空家対策ではなくて、道路の管理上、支障がある場合に、指導勧告はできる訳ですよ。

事務局：道路上に流れ込んできたものについては、道路管理者で手立てができる。

委 員：放っておいたらいくらでも流れてくるので、擁壁が道路のほうに倒れてくるような危険があった場合に、道路管理者のほうで指導しないのか。

事務局：指導ではなくお願いとなる。

会 長：今日はここまでとし、次回以降、引き続き議論する。重要な指摘事項がたくさん出たので、一度整理していただきたい。

4 その他（スケジュールについて）

事務局：次回以降の協議会だが、日程、第3回が9月27日の水曜日。第4回が11月29日の水曜日。第5回が来年2月20日の火曜日で決定しているが、時間は未定である。この場で決定していただきたい。

委 員：午後の場合、1時半のほうがよい。

会 長：問題がなければ、3回目以降は1時半からとする。

事務局：会場は、すべてこの「3-4」である。

会 長：次回、事務局の宿題事項が多く、議事録と照らし合わせながら確認したほうがよいので、議事録の配布のほうも併せてお願いする。本日の協議会はここまでとする。

5 閉 会

建築住宅課長

豊岡市空家等対策協議会 委員出欠表

(敬称略、順不同)

区分	役職等	氏名	所属等	出欠
学識 経験者	兵庫県立大学准教授	やすえだ ひでとし 安枝 英俊	兵庫県立大学環境人間学部	出席
	不動産鑑定士	いはら がくと 伊原 岳人	伊原鑑定総合事務所	出席
	土地家屋調査士	やぶはら かすみ 藪原 和三	兵庫県土地家屋調査士会 但馬支部	出席
	弁護士	すがむら とちこ 菅村 朋子	すがむら法律事務所	欠席
	司法書士	かわら ひとし 河原 均	兵庫県司法書士会 但馬支部	出席
市民	豊岡市区長連合会会長	なかじま ようじろう 中嶋 洋二郎	豊岡市区長連合会	出席
	豊岡市都市計画審議会委員	きむら ひさこ 木村 尚子	豊岡市都市計画審議会	出席
	民生委員・児童委員	いわさき せつこ 岩崎 節子	豊岡市民生委員・児童委員 連合会	出席
関係行政 機関の職 員	豊岡土木事務所 まちづくり参事	はやし みちこ 林 倫子	兵庫県但馬県民局 豊岡土木事務所	出席
	豊岡南警察署 生活安全課長	うえまつ やすき 植松 泰城	兵庫県豊岡南警察署	出席