

## 2022 年度第1回 豊岡市空家等対策協議会（要約版）

と き：2022 年 12 月 2 日（金）10 時 00 分～11 時 40 分

ところ：豊岡市役所 会議室 6－1

出席者：別紙出席表

傍聴者：2 人

### 1 開 会

豊岡警察署生活安全課長の異動に伴い、新たに玉久保真吾氏が就任

### 2 あいさつ

### 3 議 事

#### （1）報告事項

##### ア 2021 年度第 2 回協議会 協議録（要約版）について【資料①】

事務局： 説明省略

##### イ 危険空家件数について【資料②】

###### ・2021 年度 3 月末時点の危険空家件数について

事務局： 2021 年度末時点の危険空家件数について説明

###### ・2022 年度新規の危険空家件数について

事務局： 2022 年度新規の危険空家件数について説明

現在管理している空家件数については、2015 年度に調査をした結果が基になっている。調査から約 7 年経過している。そのため新たに地域に悪影響を及ぼす危険な空家の実態調査をするため、2022 年 5 月に全地区を対象として区長にアンケート調査を行った。357 の区に依頼し、229 区から回答を得た。回答率は 64%  
アンケート結果に基づき 7 月～8 月に職員が現地調査を行い、ランク分けを行っている。

###### ・2022 年度 11 月末時点の危険空家件数について

事務局： 2021 年 3 月末件数とアンケート結果と合計。2022 年 4 月以降に特定空家等に認定されたものが 1 件、特定空家等の除却が 3 件行われているため、その分を除いた数字である。定期調査を 11 月に実施したため、点検結果についてはまだ反映できていない。次回協議会で報告する。

会 長： 本件に関して質疑あればどうぞ。

委 員： 357 区のうち 229 区からの回答、残り 36%は無回答なのか、空家がないから報告がないのか、どちらか。

事務局： 該当がなかったとみなしている。

会 長： 前回調査が 2015 年。7 年間で 139 件増加したということか。

事務局： 139 件は今年新たに新規で報告があった件数。2021 年度末の 158 件という数字が、2015 年から今に至るまでの件数。

会 長： 各区長は区内の空家について日常的に把握されているのか。今回の調査で改めて確認したのか。

事務局： 常日頃から把握されていると考えている。

会 長： 本件に関して質疑等あればどうぞ。

異議質疑なし

#### ウ 2022年度危険空家等定期調査及び特定空家等の取組状況について【資料③】

##### ・2022年度危険空家定期調査について

##### ・特定空家等の取組状況について

※協議内容の詳細（以下を除く）及び資料については、いずれも特定の個人情報を識別されるおそれがあるため委員以外には非公開とする。

事務局： 特定空家等の取り組み状況について説明

会 長： 質疑等ある方はどうぞ。

委 員： 勧告に入るスケジュールについて。勧告になると税金が上がる。どのような計画で進めるのか。案件ごとにばらつきがあると不公平感が出る。

また、土地所有者に助言指導を送った物件について、土地所有者には何の責任があるのか。

事務局： 勧告までは建物及び土地所有者にも送る。土地所有者に所有の権原がないことが分かれば、建物所有者に命令を送る。

委 員： 権原が具体的に確認できていなくても勧告まではするのか。

事務局： そのとおり。

勧告をして固定資産税が上がることについては、翌年の1月1日の賦課。勧告のタイミングについてはできるだけ不公平がないように行っている。

会 長： 課税に関する不公平感が出ないように、特定空家に認定されてから勧告を出すまでの期間について半年または1年など、期限を決めたうえで、個人的な状況を勘案して勧告を延期するかどうかを検討したほうが良いという意見である。

事務局： 交渉の中で色々な話をする必要がある。やはり所有者の意向を聞かなければならず、なかなか進まない。案件によって多少のばらつきが出ることはやむを得ないという判断をしている。期限を切って進めるのも一つの手手段だが、あくまでも個人の所有物なので個人の努力で除却をしてもらうのが第一と考える。市としてもできるだけ公金を使用するのは最終手段と考えたい。一律的に進めるのは難しい。

指導助言を出すとだいたいの場合、反応はある。ただ、除却費用がないと言われることが問題。十分な交渉を持ちながら進める。以前は勧告まで出ると、補助対象ではなかったが、今は勧告までは補助対象となる。

会 長： 税にかかわることなので、公平感を考慮しての進行を。

その他にご意見はありますか。

他に意見なし

## (2) 協議事項

### 豊岡市空家等対策計画の改定について【資料④】

株式会社オオバより、計画改定案の内容について説明（再度公開事案）

(株)オオバ：資料に基づき、施策の実施状況、課題抽出、それをふまえた方向性について説明。

会 長： ご意見、ご質問等がありますか。

委 員： 危険空家評価「特」や①を発生させない事がまず第一。その手前の評価②③の減少に努めることが、将来的に評価「特」や①の空家が減少につながる。取り組みとして移住定住等があるが、ひとつの例として、一昨年専門職大学ができ、学生の住まいについて。1年目は寮だが2年目以降は自分で住宅を探さなければならない。区長会も、学生に安い条件で家を提供できるように色々な要望書を出した。何件か候補になる住宅があったが、耐震がネックになり、費用負担が大きいため家主はそこで手を引いてしまう。補助金はあるが、もっと使い勝手の良い補助金でなければ、使いにくい。補助金の制度を整えていかなければ、補助金制度を利用できず、結果、空き家が増えてしまう構図になると思うが、どう思われるか。

会 長： 空家活用支援事業学生シェアハウス改修について、県の制度は耐震が必須となるが、豊岡市の財源で独自にしているものは、耐震は必須ではないと聞いたが間違いないか。

事務局： ご指摘の件については、当課の管轄ではないが、耐震がネックになっていることは原課からも聞いており、今後の課題とする。

委 員： 危険空家になる前の家をなんとかすることが大事だから、補助金も活用できるようにしていかなければ、根本的な空き家対策といえないのではないか。

事務局： 現計画の中でも利活用の促進として、学生向け住宅への利用などがあると思うが、空家に対する意識を高めることが、今後の引き続きの課題である。

委 員： 利活用は非常に重要と考えるが、利活用するとなると需要が必要で、その需要が市内で発生するのか。外部からの需要を空き家利用・利活用に結び付けることになると思う。

そこで質問。アンケートで豊岡市は移住人気ランキング全国2位とあるが、人気移住地ランキングは、「移住者が移住したらこういうメリットがある」ということを数値化して、それを全国的に点数化したもの。「実際に移住したい、豊岡に住みたいという人気ランキング」ではないらしいが、その認識で間違いないか。

移住者は令和2年、3年で2年連続100人を超えていて、数字を見ると多いと感じるが、「移住」ということが全国的に沸き起こっている中で、この「100人」は、全国的に見て多いのか、少ないのか。

また、空家の利活用の目標、年間10件に対して、空家が増えていく中で「年間10件の活用で目標達成」ということは適正なのか。空家は増える一方なので、目標達成できなくなってくるのでは。移住利活用はどの程度期待できるものなのか。

(株)オオバ：「SMOUT」の人気ランキングの根拠について、詳しく調べて、結果として計画に掲載

するかどうかを検討する。また、移住者が年間 100 人という数字については、全国的に比較などで、全国でのランクが分かるような資料、グラフ等を載せるようにする。次回協議会でお示しする。

事務局： 当初の計画作成時に、担当課と調整し、最低でも 10 件は施策による展開をしたいと考えて設定した。今回は以前設定した 10 件に対する達成状況の確認。今回の見直しで、新たに数字を更新するのかが検討し、高い目標を定めていきたい。

会 長： 協議会で議論する特定危険空家は建築住宅課だが、質問にあった利活用や補助金に関しては環境経済課が管轄になる。2 回目協議会では、環境経済課にも参加してもらい、空家利活用補助に耐震の要否について確認したものを示していただきたい。また、計画を改定するにあたって、どのような新しい目玉を盛り込むかをもう少し分かりやすく示してもらいたい。

除却に関して、他市でも議論され、採用されつつある取り組みがある。勧告段階から命令段階に至る時に、従来は、命令段階は市のホームページ等に所在地が公開されていたのが、所有者の氏名住所が公開されるようになり、除却を促すというもの。兵庫県内の市町でも実施事例があり、神戸市は勧告段階で公開している。豊岡市でも実施について検討してはどうか。

5 年前の豊岡市の計画段階では特定危険空家をどうするかが重要であり、特に特定危険空家に認定するための点数について相当議論が行われた。5 年経過して、利活用をどうしていくかも大きな課題になっている。このような物件について、移住希望者は賃貸を希望するが、賃貸物件が少なく、ニーズが合わないという現実がある。豊岡市の場合は、賃貸物件とする空家の清掃費用補助金という、ほかの自治体にはない先進的な事例がある。賃貸物件をさらに増やしていくために新たに方策等があれば、この場でも議論したい。おそらく環境経済課の担当になる。担当課に、現状と検討されている実態について説明してもらえたら委員の皆様にもわかりやすいと思う。

豊岡市は空家バンクの運営を直接行っていない。不動産会社が仲介している物件を「飛んでるローカル豊岡」のサイトに掲載するという流れになっている。普及啓発について、市の計画では未実施となっている。他の市町では固定資産税の納付書に空家バンクのチラシを同封したりしている。豊岡市は空家バンクがないので、兵庫全体のチラシ（ひょうご空き家対策フォーラム）の案内を固定資産税の納付書に同封すれば、豊岡市外に在住の人も相談しやすくなるのでは。そのような取り組みは実施すべきかと考える。啓発の「未達成」をどう達成するかも次回議論できればと考える。

事務局： 提示していただいた質問項目を次回までに整理する。

会 長： 特定危険空家への認定から、除却までの取り組みに関しては、豊岡市は県下でも注目されている。その実績はたくさんあるので利活用の部分で新しい特徴を示していただきたい。

委 員： 「SMOUT」移住人気ランキングのつけ方は、移住者に対してどれだけ補助メニューを有しているか、子育て世帯にどのような補助を有しているか、というものがある。この

「SMOUT」については、サイト内に「興味」と「応募・相談したい」というボタンがあり、そのボタンが押された回数が数字で出てくる。その数字に他の要素を加えてランキングを作成している。行政施策関係は考慮されていない形のランキングであったと思う。確認して、次回、事務局から説明してもらいたい。

移住者数年間 100 人という数の意味合い、県では但馬管内で年間 400 人という目標を掲げている。400 という数字については、比較のしようがなく、土地によって、東京からの距離、気候、受け皿となる家の数、人口など、場所によって異なるため、目標設定に充てる数字は何が適正か判断しにくい。過去の実績をもとに、設定している。豊岡市の 100 人という目標についても客観的判断は難しいが、その都度目標設定して、クリアできればさらに高めていく設定の仕方をされているのではないか。

空家利活用補助金の件。学生が増えるので、学生用住宅としての空き家利用については、県でも、空家改修補助事業がある。令和 2 年度から「学生向けのシェアハウスとして改修する際」には補助するメニューを増やした。耐震は必須条件となる。学生シェアハウス向け改修については県の事業だが、市の補助金を上乗せして、トータル額を補助金としている。古い建物でも調査すれば耐震基準をクリアしているものもある。県では、無料で耐震診断の専門家を派遣する事業を行っているので、周知をしていきたい。計画改定に関して、従来からの基本方針を引き続き取り組むということだが、空家対策について、高齢者が住んでいて、その方が亡くなった後に空き家になる可能性がある空家予備軍がたくさんある。空家になる前に、周知啓発活動をしていくことを考える必要がある。将来の空家に備えた取り組みとして、計画に盛り込めないか。

耐震補強についても、空家になってから耐震補強は気乗りしないが、住んでいるうちだと、まだ可能性があるのではないか。そうすると居住者がいなくなっても耐震補強済みの空家になる。そういった視点も盛り込めないか。

事務局： 一部、地域のコミュニティなどで、独居の方などに対する啓発に取り組んでいるという情報も聞いている。そのようなことも含めて、対策計画への反映について検討する。

会長： 移住定住について、豊岡市は行政でも相談対応しているが、暮らしのパーラー豊岡と連携して、そちらで移住定住相談を受けている。暮らしのパーラー豊岡では、移住定住相談対応の際に「今知っている情報を教えるだけではなく、この人がもしこの地域に移住するとしたら何に困るのだろうかということを考えてアドバイスをする」とのこと。そのことが、うまく定住につながっているのではないか。暮らしのパーラー豊岡が果たしている役割は大きいと思う。相談窓口に何件相談件数があつて、そのうち何件が定住に結び付いたか、という数字も大切だと思う。人気ランキングもわかりやすいが、相談対応から結果に結び付いた数値を載せていくことも重要。相談窓口の実績を評価することにもなる。

定住促進事業活用実績に関して、「賃貸」と「持ち家」の合計で掲載されているが、それぞれの内訳を入れてもらえると、賃貸のニーズをどう対応するかを把握しやすくなると思う。

第2回協議会でも引き続き、この内容を協議することになる。

その他ご意見等あればどうぞ。

意見なし

#### 4 その他

事務局： 次回協議会の開催予定は1月中旬ごろを予定している。

#### 5 閉会

## 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	かわしま てつや 河嶋 哲也	兵庫県土地家屋調査士会 但馬支部	出席
	弁護士	すがむら ともち 菅 村 朋子	すがむら法律事務所	出席
	司法書士	かわはら 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 副会長	よねだ ひであき 米田 英昭	豊岡市区長連合会	出席
	都市計画審議会委員	むらなか いっこ 村中 伊津子	都市計画審議会	出席
	民生委員・児童委員	おおえ みすず 大江 美鈴	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	さわだ じゅんいち 澤田 純一	兵庫県但馬県民局 豊岡土木事務所	出席
	豊岡警察署 生活安全課長	たまくほ しんご 玉久保 真吾	兵庫県豊岡警察署	出席