

2022 年度第2回 豊岡市空家等対策協議会（要約版）

と き：2023 年 1 月 27 日（金）

13 時 30 分～15 時 30 分

ところ：豊岡市役所 3 階 庁議室

出席者：別紙出席表

傍聴者：1 人

1 開 会

空家利活用担当部署の環境経済課、地域コミュニティ担当部署のコミュニティ振興課の職員、本計画策定の業務委託をしている(株)オオバの担当者も同席する。

2 あいさつ

事務局： 国は空家対策特別措置法の改正に取り組んでいる。倒壊寸前など、緊急性の高い建物は手続きを省略して自治体で撤去ができるようになり、管理不十分な空家は税の軽減対象から除外して、事実上の増税で所有者に早期の対応を求める施策が考えられている。建物の状態が悪化する前に有効な活用を促したり、危険な建物を早期に解体することを目的としている。法改正が整えば、市としても所有者に働きかけを行っていききたいと考えている。

3 議 事

(1) 報告事項

ア 2022 年度第 1 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】

事務局： 2022 年度 12 月末時点の危険空家件数について説明。

資料②上段については、第 1 回の時に説明した状況について記載している。2022 年 12 月 31 時点の状況として点検結果を反映させた。変更箇所は、豊岡地域：ランク 3 が 1 件除却になった。竹野地域：ランク 2 が 2 件除却、ランク 3 が 2 件利活用を確認。日高地域：ランク 1 が除却。出石地域：ランク 3 が 2 件除却。但東地域：ランク 2、ランク 3、各 1 件の除却。市全体では 8 件の除却、2 件の利活用が認められた。ランク変動については、豊岡地域でランク 3 からランク 2 へ。建物状況が変わったものが 2 件。現在、豊岡地域 103 件、城崎地域 11 件、竹野地域 26 件、日高地域 57 件、出石地域 24 件、但東地域 63 件となっている。前回報告 294 件から 10 件除却・利活用され、全体で 284 件となる。特定空家については、前回から変更なし。

会 長： ランクが 3 から 2 に上がる時というのは、どういう状況か。

事務局： 現地確認で、外壁や屋根の老朽・腐食、瓦が飛びそうになっているなどの状況になっていると点数が上がり、ランクが上がる。

豊岡の件数について、2 件は、老朽化がひどくなって上がったもので、もう 1

件は、ランク 3 から除却されたことによる 1 件減。

(2) 協議事項

豊岡市空家等対策計画（案）について【資料③】

事務局： 前回の協議会において委員の皆様から頂いた、資料③の項目について説明をする。利活用については、環境経済課の職員から説明をする。

環境経済課：①学生シェアハウス改修について

学生シェアハウスの改修制度は、兵庫県の空家活用支援事業の随伴事業として実施している。市としても耐震性は必須として定めている。

②R2、R3 の移住者数が 2 年連続 100 人超えという数が、全国的に多いのか、という件について

移住者の定義は自治体により異なるが、豊岡市の場合は支援制度を使った方、窓口相談に来られた方が実際に移住した場合など、把握できる数をカウントしている。そのため、100 人が多いのかどうかは判断が難しい。住民票を管理している部署と連携して移住の人数を把握している市町もあるようだが、豊岡では、窓口を通じて移住された方をカウントする。実績は年々増えてきている。移住者が多くなれば、空家を活用してもらえる可能性も増えてくると思われるので移住定住による空家の利活用を望んでいきたいと考えている。

③空家利活用の目標件数 10 件は妥当なのか、について

件数が妥当かということについては、回答が難しい。現計画では補助金を利用して空家を改修し利活用する目標を 10 件としているが、今回改訂にあたり、指標の内容変更を検討している。「飛んでるローカル豊岡」という移住ポータルサイトへの空家の新規掲載数の増加や契約数の増加を指標に入れようと計画している。

④SMOUT の人気ランキング根拠について

2019 年から豊岡市が SMOUT 移住アワードで 3 年連続全国トップ 3 になっている。全国トップ 3 になっているが、ユーザーが「興味がある」と評価できるシステムがあり、その評価件数が全国 3 番目に多かったという結果。積極的に様々な情報発信を行うことで、多くの方の反応を得た結果である。また、SMOUT の中で、公式 SNS や SMOUT の評価数、移住を検討されている方とのコミュニケーションを取る数などを、SMOUT 事務局が数値化し地域ごとに順位を出している。こちらでも豊岡市は上位 3 位をキープしており、SMOUT ユーザーから注目されている。SMOUT というサービスは、地方に興味のある方約 45,000 人、全国 850 地域が登録している日本最大の移住関連マッチングサービス。このサービス内で注目されることは、地方創生、移住促進の大きなメリットがあると認識している。

事務局： ⑤除却で、勧告から命令に至る際に、市ホームページに所在地を公表していたものを、所有者まで公表する取組みについて。

個人情報に関係もあるため、現時点においては、公表は考えていない。

環境経済課：⑥移住者の賃貸物件を増やすための方策について。

現在は、飛んでるローカル豊岡の補助制度で、空家の清掃にかかる支援がある。以前は所有者が業者に依頼して清掃する費用のみを対象としていたが、地元からの要望等を踏まえて地域コミュニティや地域団体が空家清掃を行う場合も補助対象とすることを追加した。今後の活用についても、他の自治体で実施されている施策や、斬新なアイデアがあれば協議会の場でも随時提案していただき、必要があれば今回のように活用担当者も参加して議論していただきたいと考えている。

事務局： ⑦固定資産税の納付書にひょうご空家フォーラムのチラシを同封してはどうかという意見について

啓発活動という点で必要性は感じている。今後の課題として検討していく。

環境経済課：⑧促進補助事業活用実績の内訳の表示方法について

対象物件が賃貸物件か持ち家かが分かるように、表示方法の変更は可能。

会 長： ⑤の情報公開について、豊岡市としては、ほぼ所有者と連絡が取れているという実績があるので、現時点でこのような取り組みは考えていない、という理解でよろしいか。

事務局： ご指摘のとおり。

委 員： ⑤に関して、公表というのは行政法的には一種の罰則という性質もある。罰則としてとらえるならば、根拠が必要。少なくとも条例で決めておく必要がある。他自治体がどのような根拠で行っているかは把握していないが、今後、公表という手段を取るかどうかにあたっては、罰則という面があることを踏まえて検討してほしい。

会 長： その他質問がなければ、空家等対策計画の説明に移る。

事務局： 案について変更した箇所について主な項目のみ抜粋して説明する。

P 3 の計画期間について。「10 年間とし、計画途中で適宜検証・見直しを行うこと」としている。

P 4～7「空き家等の現状」中の各数値は最新の数値に修正。

P 10、11 危険空家現地調査結果の推移を追加。変動の状況を分かりやすくするため複数年の状況に修正するか検討している。今は 2 年分のみだが、過去にさかのぼっての掲載を検討している。

P 12「R4 年度調査」について、5 月に市内の全区長に対し危険な空家に関するアンケート調査を実施し、回答を得た案件に対し現地調査を行った結果を掲載している。P13 は H27 年から追跡調査している案件と新規案件を合計した戸数を記載している。資料は 12 月末時点の内容を反映予定。戸数合計は 284 件となる。これまで把握していた危険空家等の数から特定空家等の除却、自主的に除却・利活用されたものを差し引きした、現時点で把握している危険空家の戸数。

P14～19 空家等対策の実施状況を新たに追加。P14 の 3-1「適正管理の促進」

では、空家所有者の責務と、各組織での取り組みについて記載している。
P15.16 の 3-2「利活用促進」では利活用の実績を追加。それぞれ、令和4年12月末の件数。

P17.18 3-3「特定空家等に対する措置」の実績について追加している。こちらでも R4 年 12 月末時点の件数。

P18. 3-4 住民等からの相談窓口や地域や関係機関との連携を記載している。

P20 では当初計画で定めていた評価指標の達成状況を記載している。

②空家等の適正管理の促進、③空家等の利活用、⑤老朽危険空家の除却については達成しているが①空家等問題の啓発については、来庁者に対してパンフレットの配布しか実施できていないため、未達成としている。今後、どのように適正管理を促していくかが課題であると考えます。

④空き店舗の利活用については実績がなかったため未達成とする。

P21、22 空家等の課題について整理した。空家化させない取り組みの必要性、空家等の利活用・中古住宅の活用促進、管理不全空家への早期対応、まちづくりの観点からの空家等対策の必要性という4つの視点で課題として整理している。

P26 所有者等の意識の醸成として、所有者等への意識の啓発や働きかけを行うこととしている。

P31 相続登記等の促進として、令和6年4月1日から相続により不動産を取得した場合は相続登記の申請を行うことが義務化されるため、相続登記を適切に行うよう促す取り組みを追加した。

P35 兵庫県の空家等支援制度一覧を更新した。

P37 8-1 現地調査の項目に特措法10条による所有者等調査について追加。

P45 空家等の対策について、指標を再設定するため、過去の実績に基づき目標を設定した。空き店舗の活用実績がなかったため、今回は空家等の利活用の促進の項目を、掲載された件数と契約件数に分けて掲載している。

協議会での計画案についての審議は、本日が最後になる。今後の計画策定については、可能な限りパブリックコメントを募集し、必要に応じて計画案に反映し、年度内には改定計画の策定を考えている。

この後、委員の皆さんからのご意見、ご指摘等は可能な限りで計画案に反映させていきたい。

委員： 前回の計画には空き店舗の利活用という項目があるが、今回は出てこない。数字の中に、空き店舗の件数も含まれているのか。

環境経済課： 計画の中にあつた、空き店舗の活用にかかる支援補助金制度は平成30年に終了した。計画策定当時は、この制度があつたので記載があるが、今回の計画は、令和元年度からの実績となるため、その補助制度についての記載がない。

会長： 空き店舗のことは空きストックを活用するという意味では、計画には空き店舗も含んでいるという認識で良いか。

委員： 飛んでるローカル豊岡で掲載する空家の中には店舗もあり、商店街の衰退化を食い止めるという面からも、積極的な取組みを引き続き行うということか。

事務局： それも含めて事業展開していきたい。

委員： P14の3-1所有者の責務について、所有者は自分に責任と負担があり、市は適正な維持管理に向けての支援を行う、とある。「支援」という言葉を、「指導」に近い表現にできないのか。

P38 特定空家に対する措置は、助言指導から、行政代執行まで、6段階の経過がある。しかも、段階的に相当な期間をかけて行うため時間がかかる。第1段階の助言指導の段階で、補助金などの制度については所有者に周知している。所有者は、行政代執行になるまでに、ある程度の制度は確認しているはず。それでも行動を起こさない人には、段階を飛ばすことはできないのか。

また、P43の10-2庁内検討会の分担で、「動物等が棲みつき、周辺に悪影響等を及ぼす場合の対応」は生活環境課、「空家等の周辺に野生動物が出没した場合の対応」は農林水産課となっている。分担がわかりにくい、それぞれ問い合わせがあった時の横の連絡がきちんとされているのか。

事務局： 特定空家に対する措置というのは特措法で定められており、所有者に対してはこの順番でやらないと代執行までできない。

会長： 所有者の責務に関して、(1)で「責務を果たすこと」(2)で「支援があるということ」と項目を分けて説明した方がよいのではないか。

事務局： ご意見を考慮した中で、反映できるところを反映するよう考えたい。

委員： この時点では支援という表現の方が良いと思う。特定空家に認定される段階になれば強い指導になっていく。責務はあるが、大前提として所有者には所有権があり、管理方法は自由。ただし、害が及びそうな場合に指導をしていくという流れなので、管理方法は所有者に任せようとして「このような制度もあるので協力していく」というスタンスでも良いのではないか。適切に管理をしてもらわなければならない、守らない人は最終的には守らせなければいけないというのはもちろんだが、第一は所有権であることを忘れないようにしないといけない。

委員： 特定空家にさせないための取組みが大事だと思う。特定空家として認定するかどうかも大切だが、管理は個人の責任であることを意識させることも必要。もう少し強い言葉での指導も必要ではないかと感じた。

事務局： ご意見について、熟考して最終決定としたい。庁内検討会の体制について、豊岡市は組織改編が行われる予定であり、現状の部署での分担で表記をしている。内容が確定したら、最新の内容に修正を行う。連携という点でも、機能が弱い状態であるため、機能を強化していくことに力を入れていきたい。

委員： 飛んでるローカル豊岡に掲載される物件というのは、どのような物件か。

環境経済課： まずは空家所有者が市内の不動産業者に相談する。不動産業者から豊岡市に物件情報を申請する流れ。宅建業協会等と協定を結んでいる。そこに加盟

している不動産業者の中で、協力の誓約書を出していただいている協力不動産業者者を通じて掲載の申請がなされる。一度業者を通すので、まったく売れないような物件は上がってこない現状である。

委員： 飛んでるローカルに掲載されている空家でもあり、一般に流通している空家でもある、ということか。

環境経済課： そのとおり。

会長： 不動産業者が、飛んでるローカルに登録しようとする基準は。立地があまり良くてなかなか売れない物件をサイトに掲載することで買い手を見つけるためなのか、媒介契約している物件を全て掲載されているのか。

環境経済課： 業者によって異なるが、飛んでるローカルは移住者向けサイトになるので、値段が高額であったり、移住者があまり買わないであろう物件は載せないようにしている業者もある。飛んでるローカル豊岡は月間6～7万回視聴されているサイトなので、掲載する方が情報発信につながると考えられる業者もある。飛んでるローカル豊岡に掲載すると、豊岡市外からの移住者が購入された時に、住宅改修についての補助金が出る制度があるため、掲載のメリットもある。

委員： 一言で空家といっても、「特定危険空家」から「流通している空家」まである。基本的に、流通している空家も「空家」と言うのか。本来、この協議会で問題になる危険空家とは異なる位置づけになる。根本的に、危険になっている空家をどうしていこうかという計画よりも、もっと浅い段階の一般の空家利活用と考える。取り上げるべき計画とは方向性が異なるのではないか。ただ、その危険な空家になるまでの段階で利活用をすることで、そうなる前に片づけるという点で、計画に挙げているという認識で良いか。

事務局： その通り。特定危険空家になる予備軍をいかに減らすか。予備軍を減らすためには、空家を活用してもらうことで、候補の絶対数を減らしていくために大事な展開であると考えている。

会長： 前回策定時には、特定空家をいかに認定していくかという基準を決めることの議論が多かったが、今回は、利活用をどうするか、という流れになってきており、前の策定計画からバージョンアップされている。

豊岡の空家バンクに関しては、自治体として運営しているのではない。他自治体から聞く話だと、100～200万くらいの物件は、仲介手数料があまり得られないため不動産会社で断られることがあり、所有者は不動産会社で断られた後に自治体が直接運営する空家バンクに相談に来て、なんとかその物件が利活用につながっていくというケースがあるとのこと。所有者が直接不動産事業者を探さなくてはならないため、業者を探せなくて空家を活用できないケースも想像される。そういう状況をどうしていくか議論が必要と考える。P17、18の特定空家のことが書かれている表について、12件のうち、何件がどの支援制度で除却がされたか分かるよう詳細を添えていただいた方が分

かりやすい。ご検討いただきたい。

事務局： 表示について検討したい。

会 長： P16 の表 8、定住促進事業の活用実績について、空家清掃の費用補助など、賃貸物件を増やそうという取り組みがあることが分かる。購入物件と賃借物件の内訳を表示したほうが分かりやすいと思う。対応は可能か。

環境経済課： 対応可能。

委 員： 区長さんからの地域全体で空家問題に取り組みたいと相談を受けることもある。そのような相談があった時に、自治体として支援するための取り組みが必要になってくると考える。空家の発生防止から特定危険空家の対応まで、地域が空家対策について取組む際に協力できる体制を考えていただけたらと思う。県の新しい条例は、そういうことを目的に定めたものだが、なかなか利用されていない。そういったニーズに支援ができる方法を考えていきたい。

会 長： コミュニティ振興課からも出席していただいている。地域の中での空家の議論などは出ているのかなど、聞きたい。

事務局： この計画については、コミュニティ組織の清掃に関する支援などがある。P41 に地域と関係機関との連携とある。地域の情報に一番詳しいのは地域の方である。地域コミュニティ組織そのものと連携して情報収集や活動をしていくこととしていく。専門的分野としては、今行っているように、関係部署を一緒になっての展開をしていくよう動いている。

コミュニティ振興課： 組織として動くとなると、組織として取り組むということを決定していただかないといけない。空家に特化した補助金メニューは設けていない。今後、コミュニティ組織が、組織として空家対策に取り組むことを何ヵ年かの計画として行う予定があるのであれば、活性化交付金という交付金を使用するという選択肢も出てくる。

会 長： 全区長へのアンケートは、前回策定時と今回行われている。ランク別の数値は計画内で知ることができるが、区長の皆様へ、現地調査の結果を報告しているのか。

事務局： 結果の報告はしていない。現在は情報だけいただくのみで、対応の回答は行っていない。今後行うかどうかは検討することになる。

会 長： 特定空家とはこういう制度であるということを情報公開することは大切だと考えるので、検討してもらいたい。

事務局： 所有者含め、いかにたくさんの方に意識をしてもらえるか、啓発の手段を含めてこれまで以上に取り組んでいきたいと考える。

委 員： 略式代執行について教えてほしい。所有者が特定できない場合に行うのだと思うが、除却費用は税金でまかなうことになり、回収できないということか。

事務局： その物件に価値があり、売れるということになれば相続財産管理人を申し立てて売却すれば除却費用が返ってくる可能性はあるが、資産価値がない場合などは、市としては国の補助しか見込めない。

委員： 市民から除却相談があった時、市から除却業者をあっせんするのか。
事務局： 行政から一事業者の紹介はできない。「ひょうご空家フォーラム」では業者を
あっせんしてもらえるので、そちらへの相談を案内している。

会長： 他にご意見はないでしょうか。

(意見なし)

会長： 今後のスケジュールについては、パブリックコメントを実施し、3月には終
える必要がある。本日の意見を取りまとめて改めて会議の開催は難しいため、
事務局一任としたいと思うが、異論はないか。

(異論なし)

4 その他

事務局： 次回開催予定は4月以降（日程は未定）

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 ともこ 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	欠席
	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