

豊岡市空家等対策計画【概要版】

※本計画においては、特措法に基づくものは『空家等』とし、それ以外は「空き家」と表記します。その他、統計や条例で使用されている表記に従うものとします。

第1章 計画の趣旨と計画期間

■策定の背景と計画の目的

- 適正な管理が行われなまま放置された空家等が社会問題化しており、国は抜本的な解決策として「空家等の対策の推進に関する法律」（以下「法」という。）を施行
- 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に策定した計画

■対象とする空家等の種類

○空家等＜法第2条第1項＞

建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいう

○特定空家等＜法第2条第2項＞

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば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

■計画の期間、対象地区

- ①計画期間 令和5年度～令和14年度（10年間）
- ②対象地区 市内全域

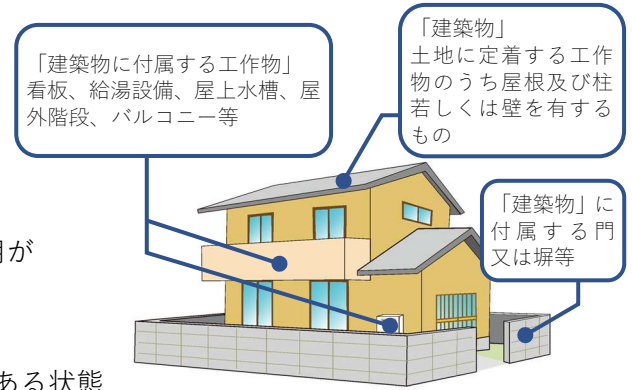


図-1 計画の対象となる「空家等」

第2章 豊岡市の空家等の現状

- 総務省の住宅・土地統計調査では、豊岡市の平成30年の空き家数は5,850戸で、増加傾向にある。空き家率は16.2%で全国や県と比較すると高い。
- 令和4年度に全区長アンケート調査を実施した結果、本市の危険空家等は284戸。
- 人口の減少や高齢者夫婦・高齢者単身世帯が増加しており、今後さらに空き家が増加することが見込まれる。

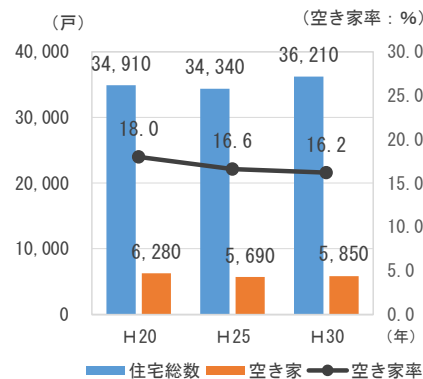


図-2 計画の対象となる「空家等」

調査時期	危険空家等戸数
平成29年度 空家等実態調査	175戸
対策の実施、年1回現地確認 区長・市民等からの情報提供	↓
令和4年度	145戸
+	
令和4年度 空家等実態調査 (新規案件の追加)	139戸
合計	284戸

図-3 豊岡市空家等調査結果
(令和4年12月末時点)

第3章 空家等の対策の実施状況

■空家等の適正管理の促進

- 管理不全な状態の空家等に対し、適正管理や改善を依頼

■移住・定住促進と連携した空家等対策の実施

- 令和2年に空き家内部の清掃費用の一部を支援する制度を創設。令和4年には地域コミュニティ組織が清掃する場合にも一部費用を支援するように、制度を拡充
- 「飛んでるローカル豊岡」に掲載している物件を購入・賃借する場合に、改修費用の一部を支援

■特定空家等に対する措置

- 特定空家等に対し、法に基づき行政措置を実施
【H29～R4年12月末までの実績】
 - ・助言・指導：16件
 - ・勧告：3件
 - ・略式代執行：2件
- 特定空家等の除却に対し、費用の一部を支援

■評価指標の達成状況

評価指標	目標値	達成状況
①広報等による啓発活動	2回/年	未達成
②法第12条に基づく適正管理の依頼	5件/年	達成
③「飛んでるローカル豊岡」掲載物件の改修等に要する費用の一部を補助	10件/年	達成
④市内の空き店舗、空き家、空き民宿等を活用した店舗開業	10件/年	未達成
⑤データベースに登録された老朽危険空家等の除却	2件/年	達成

第4章 空家等の課題

- 所有者や相続人等の管理者意識の啓発等、空き家化させない取組みが必要
- 移住・定住促進等の取組みを通して、空家等の利活用件数の増加や中古住宅流通の促進につなげる必要がある

- 管理不全な危険空家等の早期解消を進めることが必要
- 伝統的建築物や歴史的建築物保全、景観形成の観点からも空家等対策の取組みが必要

第5章 空家等対策に関する基本的な方針

■基本方針

基本方針は、前計画と同様に「適正管理の促進」、「利活用の促進」、「特定空家等の措置」に設定

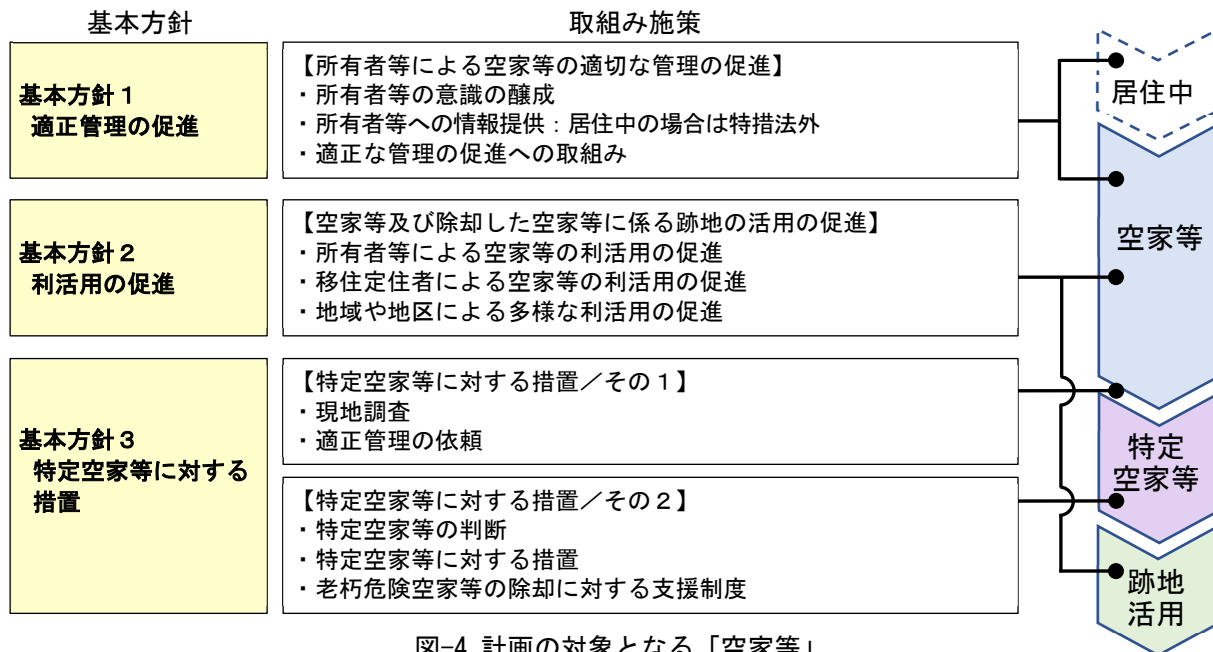


図-4 計画の対象となる「空家等」

第6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

■所有者等の意識の醸成

- 所有者等へ意識の啓発や働きかけ
- 所有者等の相談体制の強化

■所有者等への情報提供

- ホームページや広報等による情報発信
- SNS やホームページを活用した情報発信方法の工夫
- 市税部局、福祉関連施設や部局等との連携による情報提供

■適正な管理の促進への取組み

- 法12条に基づく適正管理・改善依頼の通知
- 地域での見守り・働きかけの促進と、地域組織活動の支援策の検討
- 適切な相続登記等の促進

■空家等の所有者になる可能性

誰もが空家等の所有者又は管理者になる可能性があります。

- ①一人暮らしをしてきた高齢者が施設に入所するケース
- ②親(親族)がなくなり、実家を相続するケース(法定相続人であることを自身が認識していないケースも)
- ③転勤等により、家族で引っ越すケース
- ④新しい住宅を建築し、そちらに生活の拠点を移すケース



空家等の所有者等になったら、住宅等の状態が悪化する前に「今後、空家等をどうするか」を検討

放置すれば

老朽・危険空家等化



- ・倒壊した場合、損害賠償の発生のおそれ
- ・固定資産税の特例適用外のおそれ
- ・周辺への影響で多額の対策費用発生のおそれ等

■適切な管理の検討

- ①定期的な点検
- ②荷物の整理
- ③信頼できる空家等管理サービスの利用等の活用

■相続(権利関係)の整理

- (予防のため方針検討)
- ①空家等になった時の方針(売却、解体)
 - ②必要な手続きの確認と実施(相続手続)
 - ③空家等除却後の譲渡所得の特別控除等活用

■活用の検討

- ①売却・賃貸
不動産業者、空家等の活用ポータルサイトへの相談
- ②住まいの健康診断
- ③空家等の除却

所有者等が抱える問題を相談

豊岡市空家等相談窓口(都市整備部建築住宅課)
連携するひょうご空き家対策フォーラムによるサポート等

図-5 所有者等による空家等への対応イメージ

第7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

■所有者等による空家等の利活用の促進

- 空家等の流通促進に向けた、所有者等のニーズに応じた情報提供と支援策の充実
- 耐震診断・耐震改修工事の補助事業を活用した住宅の質の維持・向上

■移住定住者による空家等の利活用の促進

- 市の移住促進事業を活用した、空家等の利活用の促進
- 兵庫県と連携した空家等の利活用の促進

■地域や地区による多様な利活用の促進

- 地域の活性化につながる空家等の多様な利活用への協力

第8章 特定空家等に対する措置、その他の危険空家等への対処に関する事項

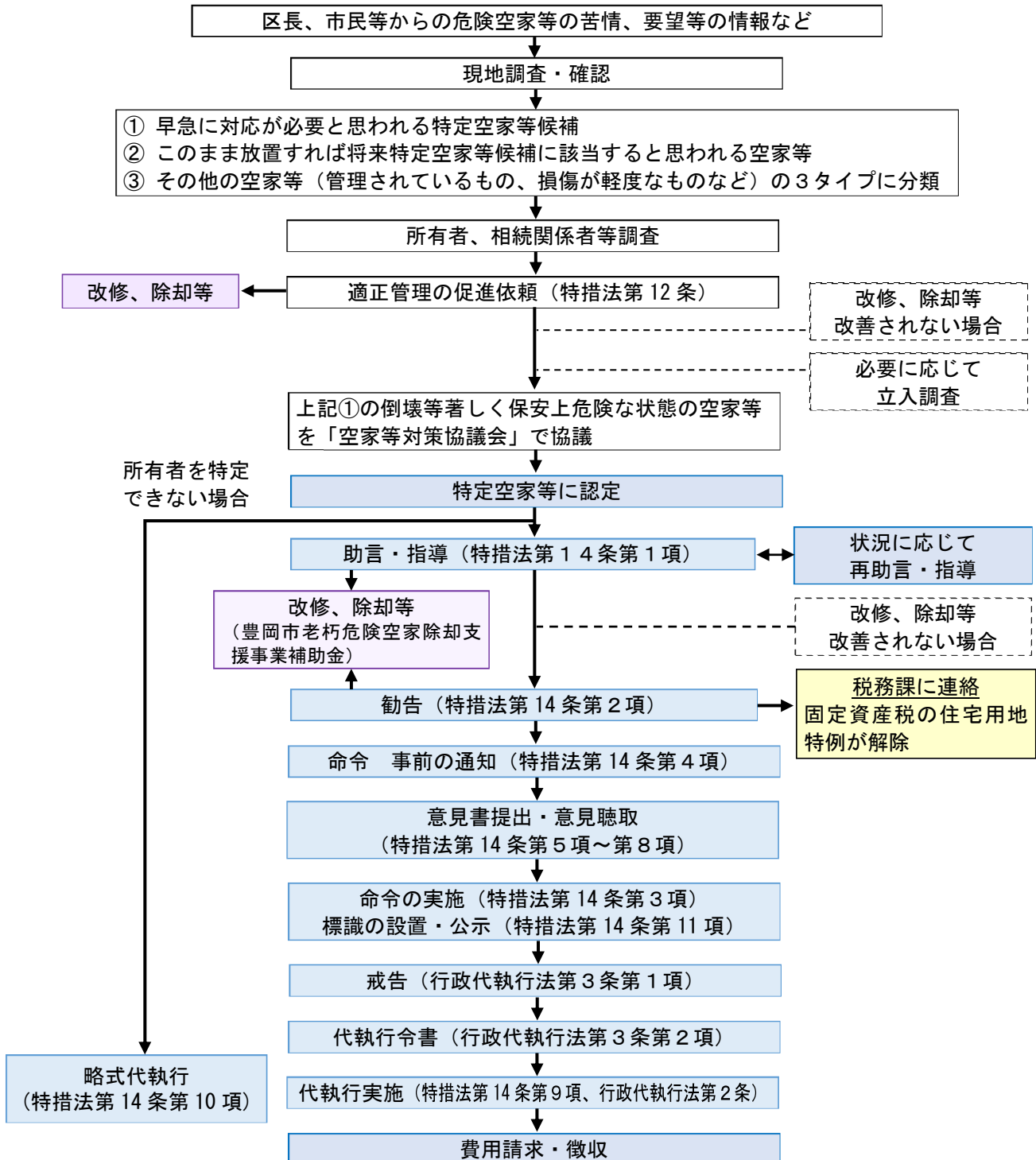


図-6 特定空家等の措置の想定フロー

第9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

■市の相談窓口

○都市整備部建築住宅課

■地域や関係機関との連携

- 地域の实情に詳しい地域コミュニティ組織やNPO等との連携による空家等の情報収集や空家等対策の普及
- 専門的な内容等は、関係団体との連携による情報提供等の支援
- ひょうご空き家対策フォーラムとの連携による、法的サポートの紹介や専門業者の紹介等による、問題解決への支援

第10章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

■豊岡市空家等対策協議会

○専門的な視点に立ち、必要な事項について議論

■老朽危険空家対策庁内検討会

○庁内関係部署による「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、「豊岡市空家等対策協議会」の意見を聞き、空家等対策に取り組む

■関係機関等との連携

○国・県など公的機関との連携と情報共有を積極的に進め、空家等対策に取り組む

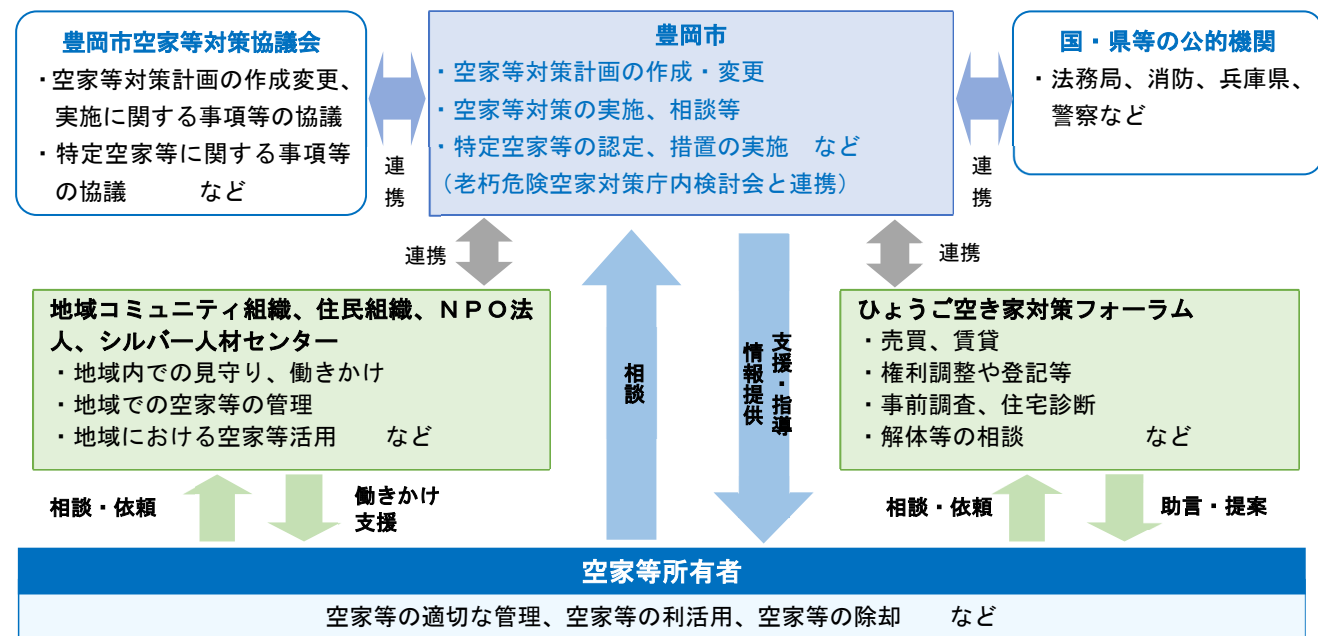


図-7 関係機関と連携した実施体制

第11章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

■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成果指標を設定

成果指標

項目	内容	目標
①空家等問題の啓発	市広報での空家等の関連情報の掲載回数	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件数	10件/年
③空家等の利活用の促進	「飛んでるローカル豊岡」に新規に掲載された空家等の件数	100件/年
④空家等の利活用の促進	「飛んでるローカル豊岡」に新規に掲載された空家等の売買・賃貸の成約件数	50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件数	10件/年

■特定空家等の判断基準について

○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、本市の判断基準を作成し評価