

2023年度第2回 豊岡市空家等対策協議会 議事録（要約版）

と き：2024年2月28日（水）午後3時30分～午後5時

ところ：豊岡市民プラザ 市民活動室C、D

出席者：別紙出席表のとおり

傍聴者：7名

1 開 会

2 あいさつ

○都市整備部長： 豊岡市は能登半島地震の関係で石川県に避難所の運営支援や家屋被害調査の応援に行っていた。この地震で多くの空家が全壊しており、片付けるにあたり、所有者が分からない、相続関係が複雑など、復旧の足かせになっていると聞いている。

豊岡市では、2023年に補助金を活用して2件の特定空家を所有者の方に解体していただいた。地域の皆さんからも感謝の声を聞いている。昨年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」の改正があった。管理不全空家というものを定義して、いろいろと所有者に管理を促すような制度となっている。また、豊岡市では、来年度から空家の除却に対する補助制度を創設し、空家を壊す方の背中を少しでも押せるような制度を考えている。

3 議 事

(1) 報告事項

ア 危険空家件数について【資料1】

○事務局： 2024年1月31日時点の豊岡市内の危険空家は、特定空家が3戸、レベル1が21戸、レベル2が63戸、レベル3が181戸、合計268戸（レベルは1が最も悪い状態）。年1回の定期調査や、地元の情報提供などによって、件数の追加・削除・レベルの見直しを行っている。2023年度は11月に定期調査を行った。

特定空家は前回協議会（2023年7月）で審議した日高町の空家1戸を新たに特定空家に認定し、日高町と但東町に計5戸。その後、日高町の空家2戸の取壊しが完了して3戸となっている。2017年度以降、これまで19件の特定空家を解消している。

○会 長： 今回、レベル2の空家が76件から63件に減っているが、要因は把握しているか。

○事務局： 今回は、倒壊してしまったもの、除却されたものが多かった。

○会 長： 特定空家に関しては着々と対応している印象を持っている。残りの3戸は長く残っているものか、近年認定したものか。

○事務局： 3戸とも、相続等の困難な問題があって、比較的長くなっている。

○委 員： たくさん減っているが、年1回の定期調査というのはどういうことをしているのか。また、増える要因というのはどういうことが多いのか。

○事務局： 定期調査は職員が現地確認を行っている。増える要因は、地元の方や近隣の方の連絡が多い。現地を確認し、把握しておくべきと判断したものは件数に追加している。なお、2022年に全地区アンケートを行い、把握している件数が増えている。

○会 長： 地域へのアンケートの投げかけは空家等対策計画の見直しのためなので5年に1回行い、その他の定期調査などは市が毎年行っているということ。

イ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要）【資料2】

○事務局： ※資料記載以外の説明内容を中心に抜粋

（3ページ・改正の趣旨・概要）

- ・改正前の空家特措法は特定空家の対応が中心だったが、「使用目的のない空家」が増加する見込みの中、特定空家になってからの対応には限界があるということで改正された。
- ・改正法は空家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化。それぞれに施策が盛り込まれている。

（4ページ・施策の概要）

- ・「空家等活用促進区域の創設」→区域を定めることで、建築基準法の接道規制の緩和、用途地域内の用途変更が容易になる等。ただし、兵庫県などに協議をして同意を得る等の手続きが必要。
- ・「空家等管理活用支援法人の創設」→5ページ
- ・「管理不全空家に対する措置」→6～10ページ
- ・「所有者把握の円滑化」→空家に設置されている電気やガスのメーターの設置者である電力会社やガス会社に対して所有者情報の提供を求めることが可能に。
- ・「特定空家の状態把握」→これまでは立入調査が認められていたが、所有者に意向を確認して把握できるようになった。罰則も設けられている。
- ・「行政代執行の円滑化」→代執行を行う場合にその手続きの一部を省略できる。ただし、台風などで特定空家が倒壊しそうな場合、市民の身体・生命に危険が迫っているような場合に限定。また所有者不明時の代執行（略式代執行）、緊急代執行の費用を、確定判決なしで強制徴収が可能になった。
- ・「財産管理人による空家の管理・処分」→不在者財産、相続財産などの管理人制度を用いる場合、民法では請求権者は利害関係人等に限定されているが、市が請求可能になった。

（5ページ・空家等管理活用支援法人）

- ・空家の活用・管理に係る相談や、所有者と活用希望者のマッチング等を行いやすい環境を整備するための制度。
- ・市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を支援法人に指定。指定した支援法人に対して空家所有者の情報を提供可能。ただし、所有者の同意を得る必要がある。
- ・支援法人は、所有者への相談対応、情報提供、空家の活用や管理、普及啓発等を行う。また、市区町村に対して空家等対策計画の策定等に係る提案が可能。
- ・豊岡市は、方針が定められるまでの間は指定を行わないこととしている。もう少し他の自治体の状況などを見ながら検討していきたいと考えている。

（6～10ページ・管理不全空家）

- ・特定空家化を未然に防ぐため、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」という定義を設け、それに対し市が「指導」・「勧告」を行い、勧告された空家は固定資産

税の住宅用地特例が解除されると定められた。

- ・管理不全空家は特定空家になる前段の状態というイメージ。
- ・現時点での管理不全空家の認定・指導・勧告等のスケジュールは、3月～6月にかけて管理不全空家の認定基準を検討、7月ごろに再度協議会を開いて認定基準について協議、その後、現地調査や適正管理依頼での所有者の対応期間が必要なことを考慮し、管理不全空家の認定は翌年3月ごろに行い、勧告を経て固定資産税の軽減措置が解除されるのは2026年度からと考えている。
- ・特定空家は本協議会に諮った後に認定するという手続きを取っているが、管理不全空家は本協議会の協議は必須とせず、柔軟に認定、対応していきたいと現時点では考えている。

○委員： 管理不全空家は特定空家の手前ということは、危険空家のレベル1が該当すると解釈してよいか。

○事務局： 法律の管理不全空家の定義はもう少し広いと考えているが、法律の定義に該当する空家すべてに対応するのは難しいと考えている。市としては、まずは現在のレベル1に該当している空家あたりを管理不全空家に認定していきたいと考えているが、今年秋の調査結果を受けての判断になる。

○委員： まずレベル1の21件を調べて、より特定空家に近いものを選んで管理不全空家に認定していく流れか。

○事務局： レベル1の空家は老朽化がかなり進んでいるものとなる。それらにまず適正管理依頼を出し、対応がなされないものを管理不全空家に認定し、指導・勧告していくという流れを考えている。

○委員： 9ページの図、左側の管理不全空家が最終的に特定空家に認定されるとこの図の右側に移るのか。それとも右側の特定空家はまた別なのか。

○事務局： 最初は管理不全空家で、老朽化が進み、対応もなされない、というものについては、周辺危険度なども考慮したうえで、右側の特定空家に移行する。最初の調査時点でかなり老朽化が進んでいるものは最初から右側の特定空家に認定することになる。

○会長： 先ほど質問があったレベル1が管理不全空家になるかというのは、現時点での豊岡市の考えだが、具体的な認定基準は今度の空家等対策協議会にて協議・承認を得るということによいか。

○事務局： そう考えている。

○委員： でも、レベル1を飛ばして2や3が管理不全空家になることはありえない。

○会長： それはない。ただ、管理不全空家は勧告まで行くとペナルティ（固定資産税の住宅用地の特例適用除外）がある。この勧告がどういうメッセージなのか、その空家を使える状態まで直しなさいということなのか、すぐ壊しなさいということなのか、私も国の意図が十分理解できていない。多分、同じレベル1の空家でも状態にはかなりの違いがある。本当に危険なものは管理不全空家に認定すべきだが、直そうと思えば直せるもの、そういうものまで認定するかは悩ましいところがあるので、このあたりの情報を集め、今度の協議会で協議するという事によいのではと考えている。豊岡市ではこのあたりについて何か議論しているか。

○事務局： 管理不全空家の範囲はどこまでかというところは難しいが、マンパワーの問題も

あり、やはり優先度が高いもの、危険性のある、老朽化の進んだものを第一に対応していくべきで、それ以外のものにも適正管理依頼等の対応はできるので、そのような対応を考えているが、また議論させていただきたい。

○委員： 管理不全空家、特定空家を未然に防ごうという趣旨は大変いいと思うが、例えば高齢夫婦のご家庭など、勧告をしたところで、とても対応できませんというところも多いと思う。そうすると、特定空家でも管理不全空家でも同じことで、事務量が増えるだけで、何の役にも立たないような気がする。

○会長： 住宅用地の特例解除は効果がある地域とない地域がはっきりしていて、地価が高い地域であれば固定資産税が何十万円も上がりかねないので改善が期待できると思うが、地価が安い地域は特例を解除しても大して変わらないので、これで改善が期待できるのかというのはすごく言われているところ。但馬地域の場合は特に、地価が安い地域についてどう考えるかという議論が必要かもしれない。ご指摘のとおりだと思う。

○委員： 私も、レベル1という状態の悪いもの、そこまで放置されてしまっているものは、管理不全空家に認定しても特定空家に認定しても同じことだと思う。レベル1ではなく、レベル3のような老朽度の低い空家を積極的に管理不全空家に認定して、少額のコストである程度維持しやすい状態のうちに修繕を促すほうが、所有者の意識としてもまだ対応しやすいのでは。

○会長： 豊岡市は、特定空家は独自の判定基準で150点以上のものが候補に挙がるようになっているが、レベル1～3も点数付けされているのか。そうであれば、同じ基準の100～150点は管理不全空家にするというような考え方もあるかと思うが。

○事務局： 「豊岡市空家等対策計画」で判定基準を定め、それに基づいて点数付けを行い、レベルを決めている。レベル1は150点以上、2は100点以上、3は100点未満。

○会長： 150点以上で、さらに周囲に悪影響を及ぼしているもの、著しく状況が悪いものが特定空家になる。なので、150点以上のものは確実に管理不全空家になると思うが、先ほど委員がおっしゃったのは、もっと基準を下げ、例えば100点以上で周囲に影響を与えているものなどは認定してもいいのではということだと思う。このあたりは次回協議する予定の内容なので、考えておいていただきたい。

今回の空家特措法の改正で空家等管理活用支援法人の指定ができるようになり、一部の空家管理の業務を委託している自治体もあると思うが、今回の説明では、豊岡市は支援法人に指定してくれという依頼が来ても拙速に対応するのではなく、もう少し検討していくということでしょうか。

○事務局： そのように考えている。ホームページに当面の間は指定を行わない旨を掲載しているが、他の自治体でも、同様の対応がかなりの数確認できる。行政のできない部分をフォローしていただくということは大変有益だと考えているが、単に利益だけを目的とした会社等が入り、トラブルになる可能性も懸念されるので、少し研究したいと考えている。

○会長： 地域に不動産事業者がいない、建築関係の職員が少ない、そういう自治体はNPO等の力を借りないと空家利活用を推進できないという面があるが、NPOもない、なので隣の市町のNPOをお願いしたいという場合、なぜそこを指定したのかということが問われる可能性が考えられるので、しっかりとした理由、根拠をもって指定するというのが、

この制度が作られた背景かと思う。豊岡市の空家活用の政策に必要であれば、豊岡市外のNPO等を指定することができるということを多少念頭に置いて研究を進めていただければと思う。それが今回の改正の意義のひとつと私は理解している。

また、空家等活用促進区域で既存の基準が緩和されるが、兵庫県では2022年4月から空家活用特区制度というものができている。おそらくそれをひな型にして国が空家特措法に盛り込んだと思うが、兵庫県の場合は特区に認定されると様々な緩和措置、優遇措置の条件として、その区域の空家所有者が届出すること、自治体または自治体と連携するNPOや宅建業協会が届出に基づき所有者に対して利活用の意向調査を行うことが義務付けられるのに対し、国の指針はそういった義務の部分なしに、緩和措置だけが議論されているのが気になっている。義務あつての緩和ではないかと思っており、そういう意味では、兵庫県下の市町の場合は兵庫県の特区制度に基づいて運用するのが望ましいのではないかと思っている。

○委員： 会長のおっしゃるとおり、兵庫県の特区は今回の国の制度を先取りしたような制度になっている。また、今回の国の緩和措置で接道要件の緩和などがあるが、それについても実はこの制度以前に建築基準法の許可制度、認定制度が充実しており、あまり有効ではないのではと思っている。そうすると、所有者と連絡を取り、地域一体となって色々な取り組みができるのが兵庫県の特区制度のいいところだと認識している。

○会長： 兵庫県の特区制度で所有者の方に対する利活用の意向調査をNPOと連携してやるとなったときに初めて指定の話が出てくるかと思う。NPOは自治体に対して指定してくれ、情報提供してくれ、ではなく、特区の居住者の方にお諮りし、合意形成を経て指定されるという手順を踏むことになると思うので、兵庫県の特区制度を使いながらNPOの活用や連携を図るのが一番スムーズではないかと思っている。

実際には兵庫県の特区制度も先ほどの接道緩和を目的とした申請はなく、市街化調整区域の中で古民家を使って民泊をしたいといった用途変更のために申請しているところが圧倒的に多い。そういうニーズはもしかしたら豊岡市でもあるかと思う。

ウ 豊岡市危険空家除却支援事業補助金の創設について【資料3】

○事務局： ※資料記載以外の説明内容を中心に抜粋

(趣旨)

- ・これまでは特定空家に限定して除却費用の一部を補助する制度を設けていたが、今後さらに増加する見込みである使用目的のない空家の特定空家化を未然に防ぐには、早い時点での所有者自身による除却や改善を促す必要があることから、2024年4月から、特定空家以外の空家で、そのまま放置すれば保安上危険となる恐れがあり、一定の条件を満たすものに対して、除却に要する経費の一部を補助する制度を創設したいと考えている。

(2ページ)

- ・「危険空家判定基準」は、建物の構造や損壊の程度、また、給排水設備、台所、トイレの状況などから判断する。特定空家に対する補助の基準と同じもの。特定空家は100点以上が対象だが、今回の補助は75点以上を対象としている。
- ・「周辺危険度判定基準」は、その空家が倒壊した場合の影響を判断するもの。倒壊した場合に近接する公衆用道路や家屋に影響が及ぶかどうかを判断する。

- ・補助対象者の「これに代わる者として市長が認める者」は、土地所有者や地元自治会が空家所有者の同意を得て除却を行うといったことを想定している。

(3 ページ)

- ・補助金の額は、すでに同様の制度を設けている他市町を参考に設定している。
- ・動産を対象外とするのは特定空家の考え方と同じ。
- ・事業期間は2024年から2028年の5年間限定で計画している。
- ・同一申請者からの補助金の申請は同一年度において1回。1回限りではなく、次年度には申請可能。
- ・補助金の交付申請をしようとする者は、補助金の交付申請までに、補助対象となる空家かどうか、事前に市の審査を受けていただく必要がある。

(4 ページ)

- ・(対象となる空家の具体例を紹介。市内の空家の写真を使用しているので資料は省略)

○会 長： この補助金の「危険空家判定基準」はおそらく国が出しているもので、報告事項イで話していた「特定空家判定基準」とは違う考え方のものだと思うが、混同している方もおられると思うので事務局の補足をお願いする。

○事務局： 特定空家の判定は豊岡市空家等対策計画で定めた「特定空家判定基準」を用いているが、この補助金の判定は住宅地区改良法施行規則で定められた「住宅の不良度」の判定表を「危険空家判定基準」として用いており、考え方が異なっている。

○会 長： 「住宅の不良度」は基本的に家のことしか判定できない。それを使って特定空家の認定をする自治体もあるが、豊岡市は「住宅の不良度」に周辺への影響度等を加えた「特定空家判定基準」によって特定空家の判定を行っている。この2つは異なるもの。

○事務局： 「住宅の不良度」は特定空家の除却に対する補助金に活用している国県補助金の条件となっているので「特定空家判定基準」の判定と併せて別途判定している。

○会 長： 今回の補助金の「危険空家判定基準」75点は、豊岡市の「特定空家判定基準」でいくとどれくらいのレベルになるのか。

○事務局： レベルは1か2というところで、3は対象にならないと考えている。

○会 長： 「危険空家判定基準」を75点にした理由はあるか。補助率6分の1、最大約33万円で、できるだけ幅広く使えるようにという意図はよく理解できるので、例えば50点にするというような議論もあったのか。市民の方に75点の根拠を説明できたほうがよいと思うが。

○事務局： ある程度危険度、老朽度が高いものの処理に活用したいという考えがあり、75点という設定にしている。

○会 長： こういう補助金は年度途中ですぐ締切りになってしまい、解体すべき危険度のものが補助金を活用できなかったり、後回しになったりということがあるので、解体すべきものに活用されるように75点に設定していると。

○委 員： 補助金は5年間限定で、1件あたり上限33万3千円とのことだが、申込が集中しても対応できる程度の予算は用意しているのか。また、補助金を設けている5年間のうちにも老朽化が進む空家が増えていくと思うが、そのあたりの予測はしているか。

○事務局： 来年度のものしか確定したことは言えないが、10件分予算措置している。翌年度以降も要求はしていきたいと思っている。

○委員： 予算の都合で解体すべき空家が後回しになってしまう可能性が出てくるのか。

○事務局： 要件に当てはまるものは解体すべき空家であり、補助しないといけないと思っている。申請が少ないという状況があれば、(適正管理依頼等と合わせて)市から交渉に使っていくことも考えられる。

○委員： 特定空家に達するまでの危険空家をできるだけ少なくしようという目的であれば、その他の要件の「他の公的補助制度を利用していないこと」や「同一申請者からの補助金の交付申請は同一年度において1回とする」はなくてもいいのでは。色々な制度を利用して、危険空家が少しでも多く減るのが理想だと思う。法律等で何か都合が悪いことがあるのか。

○事務局： 申請が殺到した場合、公平性を担保したい、多くの方に補助金を交付したいという趣旨。同じ方に何回も補助が可能とすると、たくさん申請があったとき、1人の方に補助が集中するのは不公平ではないかという点を考慮して年1回とした。

○会長： 他の公的補助制度はどのような補助制度を想定しているのか。

○事務局： 現時点では、重ねて他の補助制度を使わないということで考えている程度。

○会長： 現実的にはここに重なるものはあまりないと思う。

○委員： この補助金は、あくまでも除却に要する費用に対するものということによいか。例えば、大規模な修繕をしたら特定空家を免れるようなケースがあったとしても、それには適用されないということによいか。

○事務局： 除却に要する費用が対象。修繕には使っていない。

○委員： 所得制限はないか。

○事務局： 所得制限は設けていない。

エ 2023年度危険空家等定期調査について、現在の特定空家の取組状況について【資料4】

○事務局： 本事案は個人情報を含む内容となっているため、豊岡市空家等対策協議会運営要領第4条に基づき会議の非公開をお諮りいただきたい。

○会長： 個人情報を取り扱う場合などは、出席委員の3分の2以上の賛成があれば会議を非公開とすることができる。質問、意見等があれば。
(異議なし、傍聴者退場)

※協議内容の詳細(以下を除く)及び資料については、特定の個人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： (2023年度危険空家等定期調査について現地調査結果を数件説明。現在の特定空家の取組状況について2件の取壊しまでの経緯、3件の現状を説明。)

○会長： 今できる対応はすべてやっているという印象。引き続き対応を。

4 その他

○事務局： 次回の空家等対策協議会は、今年7月ごろの開催を予定している。

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	いしだ ゆきお 石田 幸雄	兵庫県土地家屋調査 士会但馬支部	出席
	弁護士	のぎき なおこ 野崎 奈央子	生駒法律事務所	欠席
	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 会長	よねだ ひであき 米田 英昭	豊岡市区長連合会	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 委員協議会	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	やまもり たかしげ 山盛 貴重	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	たまくぼ しんご 玉久保 真吾	豊岡警察署	出席