

2024年度第2回 豊岡市空家等対策協議会 議事録（要約版）

と き：2025年2月21日（金）午後1時～午後3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：なし

1 開 会

2 あいさつ

○都市整備部長： 前回の協議会で2023年度の住宅・土地統計調査の速報についてお伝えしたが、その後、市町村レベルの確定値も発表されたので報告したい。豊岡市の空き家数は6,990戸で、5年前の調査時より1,140戸増加しており、住宅総数に占める空き家の割合、空き家率も19.2%。5軒に1軒が空き家となっている状況で、前回調査時の16.2%から3.0ポイントも上昇している。

人口が減少していく中、今後もこの増加傾向は続くと考えられる。市としても、特に危険な空き家について、空家特措法に基づく対応や、今年度から実施している補助金により除却を促す施策など、少しでも危険が取り除かれるような対応を進めていきたい。

3 議 事

(1) 報告事項

ア 危険空家の定期調査結果について【資料1】

○事務局： 毎年1回行っている定期調査、2024年度は294戸の調査を行った。この件数には、すでに把握している危険空家と、地区からの問合せ等により新たに調査した空家、そのほか、昨年度の調査で取壊中などの空家を再度確認したものなどが含まれる。

2025年1月31日時点の市が把握している危険空家は、特定空家が4、管理不全空家が0、レベル1が22、レベル2が30、レベル3が199、合計255戸。前回の協議会で方針を協議していただいた「管理不全空家」に認定した空家はまだない。今回の定期調査の結果から9戸の管理不全空家候補をピックアップして所有者を調査し、適正管理依頼を送付した。危険空家の件数は前年度末時点と比較して13戸減。除却された空家が多かったため。この中には、市が相談を受けて適正管理依頼の送付などの働きかけを行ったものや、今年度から設けた補助金を活用して除却したものなどが含まれており、市の取組みが危険空家の減少につながったと考えている。また、今回の調査でレベル2の空家の数が減っているが、前回の協議会で協議していただいた「特定空家と管理不全空家の認定判断基準」に基づき、新しい調査票で評価した結果となる。

特定空家については、前回の協議会で協議していただいた2戸の空家をどちらも特定空家に認定し、所有者への通知や交渉を経て、補助金を活用した除却を進めることができた。竹野町銅山区の特定空家の除却は完了している。西花園区の特定空家は完了はしていないが、取壊し工事が進行中。1月31日時点で残っている特定空家は、この西花園区を含めて4戸。

- 委員： あいさつで、空き家数は6,990戸とあったが、危険空家はこれで全部なのか。どのように調査しているのか。
- 事務局： アンケートという形で全区に調査を行うのが何年かに1回、加えて、危険空家の情報が市民や区長等からあった場合、それをプラスしている。報告した空家件数はそのような数字。また、空家はすべて現地調査している。
- 会長： 他にも危険空家はあるかもしれないが、少なくとも把握している255件に関しては毎年全部調査をし、点数もつけてレベル分けをしているというのは、なかなかできない対応だと思う。空家対策をきちんと進められており、大いに評価したい。

イ 豊岡市危険空家除却支援事業補助金の申請状況について【資料2】

- 事務局： 昨年4月に創設した「豊岡市危険空家除却支援事業補助金」については、1月31日時点で申出が17件あり、補助対象に該当したものが13件、非該当が4件。非該当4件のうち3件は、空家の不良度を判断する「危険空家判定基準」を満たさなかった。もう1件は、周辺の状態を判断する「周辺危険度判定基準」を満たさなかった。
- 補助対象に該当した13件のうち10件は補助金交付申請が提出された。3件は業者の都合がつかない等の理由で今年度の申請を見送られた。補助金交付申請が提出された10件のうち2件は申請を取りやめた。8件のうち5件は除却、補助金手続きとも完了した。3件は除却は完了、補助金手続きが未完了。
- 委員： 補助対象となる空家を判断する「危険空家判定基準」と「周辺危険度判定基準」は、どちらを優先するなどの取り扱いはあるのか。
- 事務局： 優先度はなく、どちらも満たしたものが対象になる。
- 会長： 業者の都合がつかないというのは、スケジュールが詰まっていて、ということか。
- 事務局： はい。他には、積雪シーズンを考慮して来年度にするというケースがあった。

(2) 協議事項

ア 豊岡市空家等対策計画の一部見直しについて【資料3】

- 事務局： 今回見直す内容は、前回の協議会で検討いただいた管理不全空家の対応方針を計画に盛り込むことを主な目的とし、その他、空き家数などを最新のものに置き換えている。他の部分に変更していない。
- (資料2ページ)
- ・修正箇所は11項目。
- (計画6ページ)
- ・住宅総数、空き家数等の最新の数字を記載。豊岡市の住宅総数36,320、うち空き家6,990、空き家率19.2%。兵庫県は空き家率13.9%、全国13.8%。豊岡市の空き家率はこれらと比べ高い。
- (計画7ページ)
- ・空家の種類の最新の数字を記載。「二次的住宅」「賃貸用」「売却用」は管理がなされている空き家、管理がされていない可能性がある「その他の住宅」は空き家全体の67.5%。
 - ・住宅の購入・新築・建替え等別持ち家数は、新築住宅が67.3%、中古住宅は5.4%。日本

は新築志向が高いため、空き家が増えている要因のひとつであるということが色々な資料で指摘されている。

(計画8～10ページ)

- ・空家等調査について。8ページは大きな変更なし。9ページに管理不全空家の分類区分を追加。10ページの危険空家の戸数の推移に令和5年度分を追加。

(計画20ページ)

- ・空家対策の基本的な取組み方針に管理不全空家の対応方針を追加。

(計画21ページ)

- ・「基本方針 3 危険空家等に対する措置」に「管理不全空家に対する措置」を追加。

(計画35ページ)

- ・今年度創設した豊岡市危険空家除却支援事業補助金の内容を追加。

(計画36ページ)

- ・管理不全空家等の判断、管理不全空家等に対する措置を追加。
- ・勧告について、ガイドラインには、「指導にかかる措置と異なり具体的な内容とし、除却については言及せず、周辺的生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない」と記載されている。また、ある空家特措法の研修会で、同法に詳しい法学者から「管理不全空家の適切な勧告とは、勧告に従うことで空家が健全な状態になることである」「解体が必要な状態は特定空家等に該当するので、管理不全空家を対象に解体を促す勧告は不適切である」という説明があったことを確認した。ある自治体からは、この考え方を勘案して、勧告を行うケースは極めて少なくなるものの、管理不全空家の勧告の際に解体を促すことはしないとする対応に方針転換する、との話も聞いた。

豊岡市では、特定空家までとはいかないが不良度の高いもの、レベル2以上の空家を管理不全空家候補の対象にしており、状態にもよるが、健全な状態に戻すことが困難な建物も多いと想定している。当初、勧告の際には、所有者に対応を促す具体的な措置の中で解体を促すことも含めて行う予定だったが、前述のことを考慮し、健全な状態に戻すことが困難と思われる空家については、勧告を行わず、空家特措法第13条第1項の指導を何回か行っても改善されない場合には、状態が悪くなり危険等の切迫性が高くなった段階で特定空家に認定するという対応を取っていきたいと考えている。

(計画37ページ)

- ・空家特措法の改正に伴う法律の条番号等の修正。

(計画38ページ)

- ・対応フロー図を前回の協議会で提示した内容に修正。

(計画46～50ページ)

- ・前回協議会で協議した管理不全空家等の判定基準をまとめた内容に修正。それにあわせて調査票も修正。

(計画56ページ～)

- ・法律の条文等。法改正等に合わせて修正。(協議会では資料添付・説明省略)

○会 長： この空家等対策計画の作成や変更に関する事項については、豊岡市の判断だけで

なく、本協議会の協議事項として定められているので、皆さまから意見をいただき意見集約したい。

○**委員**： 管理不全空家は、特定空家になる前に正していこうという前段階の制度と認識している。したがって、この制度がうまく機能すれば特定空家になる可能性が少なくなるが、この管理不全空家の時点で危険空家除却支援事業補助金を活用できるということによいか。

○**事務局**： 危険空家判定基準等の条件を満たせば可能。

○**委員**： 特定空家にならないように、補助金額や補助率を上げるなど、今の補助制度をもっと充実させる可能性はあるか。

○**事務局**： 今の補助制度は、管理不全空家の認定の有無に関わらず、危険空家判定基準等の条件を満たせば交付可能であり、比較的柔軟に対応できるよう制度設計している。金額は特定空家の補助との関係もあって、あまり多くの金額とすることは今のところ考えていない。このままで続けたいと考えている。

○**委員**： 報告事項イの申請状況を見ると、補助の内容をもっと充実させれば申込が増えるのではないかと考えて質問した。

○**委員**： 管理不全空家の勧告については、これまでの説明と考え方が変わったわけではないということによいか。管理不全空家に対して取り壊してくださいと言えないということで、今まで説明を受けてきた対応のフローチャートや取組みの考え方と整合が取れないということはないか。

○**事務局**： 今までと取組みの考え方が変わるということではなく、管理不全空家の勧告対象となる物件が当初の想定より少なくなるということ。当初は管理不全空家に対して解体も含めて勧告するつもりだったが、解体するしか方法がないような物件は、勧告には進まず、そこを飛ばして特定空家に認定する場合があるということ。特定空家に認定されればそこでも勧告することができ、今度は除却命令という流れも出てくる。管理不全空家に対しては、特定空家にならないように対応をお願いします、という話をして対応を促していきたい。

○**会長**： 管理不全空家は、まだ直すことが出来るものから、手の施しようのないものまで幅広いが、基本的にこの形で事務手続きを進めることで特段の問題はないと見ている。

○**委員**： 管理不全空家の定義とその認定基準に関しては、模範となるガイドライン等があるのか。国土交通省のガイドラインがあるようだが、それと豊岡市の認定基準は必ずしも一致しないところがあると思うので、どのあたりを参考にして、どのあたりに独自性があるのかをお聞きしたい。

○**事務局**： 基本的には国土交通省のガイドラインを基本に作っている。例えば計画案48ページの認定の目安「周辺の状況等による悪影響の程度」や「危険等の切迫性」についてもガイドラインに載っている。ただ、一律ではなく、それぞれの空家の状況によって認定を判断するように、とも書いてある。豊岡市独自の部分としては、空家レベルの認定を点数化して判断し、特定空家150点以上、管理不全空家100点以上としていることがある。どのような空家を特定空家や管理不全空家と認定するかは各自治体の判断になる。

○**委員**： 管理不全空家には固定資産税は賦課されると思うが、特定空家はどうか。

○**事務局**： 管理不全空家でも特定空家でも、認定した段階では普通の建物と同じ。固定資産税は税務局の判断で賦課されている。ただ、住宅については住宅用地の特例という軽減措置

があるが、勧告を受けるとその特例措置が外れる。

- 委員：** 特定空家は屋根の大部分が落ちていたりするものがある。登記から見ると、屋根が無くなっていたら建物でなくなる。普通は滅失登記しなければならない。管理不全空家等は具体的に改善する勧告を行うことから、まだ建物だと思うが、特定空家になればその状態を通り越しているので、建物でないということになるのでは。
- 事務局：** 特定空家でも建物の体をなしているものもある。課税については税部局が判断しているので、今ここではっきりと回答できない。
- 会長：** 協議会としては、豊岡市の対応方針に対しては資料で示されたとおりでよいと意見集約してよろしいか。

(委員異議なし)

(3) 報告事項(個人情報を含むもの)

ア 管理不全空家等候補について

- 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)

※協議内容の詳細(以下を除く)および資料については、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：** 今年度の定期調査から9件の管理不全空家候補をピックアップして所有者を調査し、適性管理依頼を送付した。(うち4件について写真を交えて説明)
- 会長：** 放っておいて特定空家になってしまうと、いろいろと費用が増える。管理不全空家候補となった段階でお知らせすることで、市の補助金支出も最小限にしながら、自主的解体が進んでいるというふうに見受けたが、そのような理解でよいか。
- 事務局：** 今回適正管理依頼を送付したところの多くからは、望ましい反応が得られたと思っている。対応が進んでいくよう経過を見守っていきたいと考えている。
- 会長：** 管理不全空家の話が動き出す前に補助金制度を設けたことが、いいタイミングだったと思う。今回管理不全空家候補にした物件は、他にもレベル1や2の物件がある中で、どのように選んだのか。
- 事務局：** 毎年行っている定期調査の結果に基づいて、調査に回った担当者の意見を基に、内部で協議をして決めた。そのほか、地区からの要望等も勘案している。

イ 特定空家等の取組状況について

- 事務局：** 2025年1月末現在、市内の特定空家は1件が除却済み、1件が除却工事中、残り3件が交渉中となっている。(各特定空家の取組状況の詳細を説明)
- 委員：** 交渉中の特定空家3件は認定されてから3年近く経過しているが、今後の見通しはどうか。

- 事務局**： 1件はこの雪で危険な状態になっており、先日この所有者の方と話をして対応する旨の回答を得たので、それが実行されるようサポートしていきたいと思っている。残り2件は資料で説明した状況等がありなかなか進めることが困難。対応を検討中。
- 委員**： 特定空家の話とずれてしまうかもしれないが、冒頭のあいさつで豊岡市の空き家が6,990戸、空き家率が5年間で約16%から19%、3ポイントぐらい増えているとあった。一方、全国平均や兵庫県平均はそこまで大きくは増えていない。あいさつのとおり、豊岡市のこの傾向は続くと思う。会長から、豊岡市は兵庫県下の市町に比べ先進的な取り組みをしていると聞いているが、今後、他市町よりも豊岡市の空き家が増えていけば、この特定空家のように対応が進まない空き家が増えて人手が足りなくなり、対応できなくなってしまうのではないか。
- 事務局**： マンパワーは限られているので、どこに集中していくか、危険性と緊急度等を考えながら対応を検討しなければならないと考えている。
- 会長**： 管理不全空家候補の場合は適正管理依頼に対して比較的反応があったが、特定空家の場合、適正管理依頼には対応せずに、特定空家に認定されてようやく動くという流れが見えて印象的に感じた。このあたり、実際に住んだことがなく相続だけして、あまり実態を理解していないという方が多いのか。
- 事務局**： 市外、県外在住者、こちらに来られない方であまり関心がない、そういう事例は確かにある。
- 会長**： 実際にお困りの方は遠方におられる場合も多いと思われる。但馬県民局でも「但馬地域の空き家相談会」を開催されているが、コロナの頃はオンライン相談とか、神戸会場での開催とか、そんなこともされていたように思う。例えば県民局が主催する相談会を、市からも情報提供したり、特定空家候補に限らず、一般的な空き家に対しても情報を投げておくことが、特に遠方居住者に対して、委員がおっしゃった、今後増えていく空き家をどういうふうに、ややこしくなる前に問題解決するかという意味では大事ではないかと思っている。地元の自治会長さんにご挨拶しておきたいと思っている遠方居住者もおられる。行くのは遠いし、どう連絡していいか分からないけれど、何とかしようと思っている意思是自治会長さんに伝えたいという。その繋ぎができれば周辺も安心するだろうし、所有者も問題解決に1歩進める気もする。危険空家となる前の対応をどうするかを考えていかなければならないと感じた。

4 その他

- 会長**： 竹野振興局でも独自の取組みを行っているとのことなので説明いただきたい。
- 竹野振興局**： 市長から、地域の若者の声をもっと聞いて市政に反映させたいという話があり、若者会議を各振興局で開催した。この会議は若者の中で意見があっても、地区の要望書には反映されないのではという趣旨でやっている。
- その中で、地域として、若者からも空き家がとにかく問題だろう、何とかしないとけないんじゃないかと話が出てきた。豊岡市内の空き家が増えている中、竹野は住む場所がないということが問題になっている。竹野への移住希望は一定程度あるが、豊岡の街中と違いアパートがない。でも、不動産会社に行っても家が見つからない。それで住むのを諦めるとい

う方もいる。ただ、調べていくと、やっぱり年数が経った空き家は危険であったり、ちょっと住むには難しいところがあり、そうなる前に何とかできないかと。

「空き家予備軍」という、東洋大学の先生が言い始めた言葉がある。65歳以上の人しか住んでない家をそのように定義されている。竹野町内、2021年時点で調べてみると、すでに52%が空き家予備軍になっている。おそらく30年後には、今人が住んでいる家の半分が空き家になるだろうと予測できる。じゃあ、今すでにある空き家より、これから出る空き家にどうしたらアプローチできるかということのできたのがこのリーフレット。これを空き家問題に関心のある地域住民の方にお渡ししておいて、いざ空き家が出た時に、相続人などに、相談してみたらと手渡ししてもらえたらと思っている。

空き家の問題の場合、いざ空き家が出た時に、周りが空き家を手放すことを止めてしまうことがあると聞く。隣近所に知らない人が引っ越してくるのが怖かったりするから、もうちょっと置いておいたら、という働きかけを近所の人や親戚の人がしてしまう、結果的に空き家を手放すタイミングを無くし、どんどん家がダメになっていって、いざ手放したいとなってももう価値がない、ということがあるので、まず近所の人を説得し、そこから配ってもらえるものを作りたかった。

ただ、窓口に置いていただけでは伝わらないと思ったので、竹野町内3か所のコミュニティで、空き家を持っている人ではなく、持っている人ももちろん対象だけど、空き家を持ってない人にもぜひ来てくださいという声掛けをして、このリーフレットの説明会を開催した。地域として空き家をどうしていくのか、今後もっと増えるであろう空き家に対して、このように対応できないかとか、地域から声かけをして何とかできないか、そのツールとしてこのリーフレットを活用できればと。今後も地域の問題として、振興局、コミュニティ、NPO たけのかぞく、不動産会社等と協力していけたらと考えている。

- 会 長： 空き家のことは、お金がない、傷み過ぎてどうしようもないと思考停止になる方がたくさんいる中で、それをどう解決するかは難しいが、例えば、配偶者が亡くなってしまうとこの家を管理できるのかとか、免許を返納してしまったらこの家に住み続けられるのかとか、空き家になる前に、この家に住み続けるかどうか、ということをもっと考えていただくことが大事かなと思っている。

事前予防というか、啓発だけではなかなか動かないので、実際に集まって話し合っていたことが大事ではないかと思い、大変興味深く拝見させていただいた。

- 委 員： 自分が住んでいる地域も、人口は増えているが、空き家もすごく増えており、本当に切実な問題。竹野以外でもこのようなリーフレットはぜひ作っていただきたい。
- 委 員： 竹野町の移住者が増えてるということだが、それは、豊岡市の中で竹野町が割合的に一番増えているということか。
- 竹野振興局： 元々の母数というか、面積あたりも含めて、まちの規模でいうと豊岡の方がもちろん多いと思う。竹野の状況をいうと、例えば小学校も竹野町内で1つになり、来年小中一貫校になるが、1学年でだいたい10人前後ぐらい。で、10人いたらだいたい3人ぐらいは移住者方の子供。移住者がいないとほぼコミュニティが成り立たないぐらいの状況になってきている。また、空き家対策は移住者狙いでもあるが、もうひとつ、例えばお子さんが親と一緒に住んでいて、いざ結婚した時、自分の親と一緒に住むというのが今少ないので、

外に出るとなった時、竹野で住む所がないので、結果、豊岡に出ていってしまうということで、竹野の人口減少は起きている。本当は生まれ育った街で子育てしたい人たちも、もう少し拾えるようになるのかなという期待も込めている。

○委員： たけのかぞくというNPO法人に空き家として登録されたら、今度は移住したいという方に紹介されて、売買とかに繋がるのか。

○竹野振興局： たけのかぞくは宅建の資格がないので、マッチングまでしたら不動産会社にお繋ぎするというをしている。ただ、地域のルールの説明や、区長さんへの繋ぎなどを結構してもらっていて、移住にまつわるトラブルは少ないほうと思っている。

○会長： もう少しだけ時間があるので、空き家のこと等でご意見等あればいただきたい。

○委員： 資料3の計画48ページ。真ん中の150点以上のレベル1の「該当なし」で「低い」のところが「管理不全空家等」と「横棒（判定なし）」になっている。再度説明を。

○事務局： そこは前回の協議会でも議論があったところで、最初こちらが提示した案では、ここは全部「判定なし」だった。しかし、150点以上の空家で、特定空家にも管理不全空家にも該当しないというのはどうかという話があり、現場の状況を見て「管理不全空家等」に認定するものと、「判定なし」として経過観察していくものに分けるようにした。

○委員： 「判定なし」は、管理不全空家等ではないが、それに準ずるものということか。

○事務局： そのとおり。建物自体は傷んでいたり、色々な状況があるが、まだ管理不全空家等まではいかない、経過観察の状態ということ。

○委員： 「100以上150未満」の「該当なし」で「低い」のところもそういうことか。

○事務局： そのとおり。

○委員： 特定空家に認定された家は相続放棄等で所有者がいない場合もあると思うが、そういう割合はどれぐらいあるのか。

○事務局： 今現在、所有者がない特定空家はない。過去には相続放棄された物件が2件あったが、それは略式代執行で処理した。

○委員： 略式代執行は相続財産清算人か何かを選任するのか。

○事務局： 選任はせず、市のほうで直接執行する。

○委員： 空き家問題にとって、相続放棄するのと、お金がない所有者が相続して結局壊せない場合とではどちらがいいのか。最近、債務はないけど家が要らないから相続放棄したいという人が多い。どちらがいいのか自分の疑問としてある。

○事務局： 難しいところだが、やはり、基本的には所有者本人の問題なので、相続して、その方に処理していただくのが一番いい。相続放棄された場合、相続人がやってくれない場合、どちらでも市が対応せざるを得ない状況は出てくると思うが、基本はやはり相続人にやっていただきたい。

5 閉 会