

会 議 録

□全部記録 ■要点記録

1 会議名	第1回 姫路市空家等対策協議会
2 開催日時	令和4年11月22日（火曜日） 午前10時～
3 開催場所	姫路市市民会館4階第6会議室
4 出席者又は欠席者名	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員 安枝会長、吉原委員、家永委員、森澤委員、宮長委員、重田委員 山本委員、岩田委員、西山委員、藤本委員、西澤委員 欠席：清元委員、太田副会長 ・ 事務局 都市局長ほか5名
5 傍聴の可否及び傍聴人数	傍聴可、傍聴人数0人
6 議題又は案件及び結論等	<ul style="list-style-type: none"> (1) 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例の改正（案）について (2) 特定空家等の認定状況について (3) 相続財産管理人選任申し立てについて (4) その他報告事項
7 会議の全部内容又は進行記録	詳細については別紙参照

事務局	1 開会 (10:00)
	2 挨拶
事務局	3 議事 (1) 姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例の改正 (案) について 〔 資料に基づき説明。 条例改正 (案) を重点的に説明。 〕
委員	住所・氏名の公表方法はどのような方法で実施する予定か。他自治体ですでに住所・氏名の公表を行っているところはあるか。氏名・住所の公表を行ったことで本人の意識が高まって所有者等の早期の自主的措置が期待できるとあるが、その効果が実際にあったかどうかかわかるのであれば教えていただきたい。
事務局	氏名・住所の公表を行っている自治体は兵庫県内で少なくとも5自治体ある。神戸市・明石市は勧告時に公表、尼崎市・丹波篠山市は命令時に公表、加古川市は規定なしである。ホームページで公表している自治体があり、姫路市においてもホームページでの公表を検討している。 また実際に公表をした事例についてであるが、神戸市で1件公表した事例を確認でき、その物件については所有者等が7人、建物の除却がなされていないということで7人の氏名・住所がホームページ上で公開されている。
事務局	他都市でどのような効果があったのかという質問であるが、以前担当者にヒアリングをしたことがあり「公表は罰則金をとられるよりもむしろ嫌がられる」ということがあった。氏名・住所が公表される前になんとか解決しようという人が多いようである。
事務局	加古川市は命令を実施したことはあるが、氏名・住所の公表規定はないということである。従って公表規定があることが確認できるのは、神戸市・尼崎市・明石市・丹波篠山市の4市である。
会長	法律の専門家の立場として、氏名・住所の公表に係る吉原委員の見解を聞かせていただきたい。
委員	氏名・住所を公表されることをなるべく避けたいという心理的負担はあると思う。自主的措置に関して一定の効果は期待できるのではないか。他都市でもすでに公表を実施しており、条例改正について特段問題点はないと思う。空き家の単独所有は心理的負担が大きいと思うが、空き家を放置しているケースは相続人が複数の場合が多く、氏名・住所の公表は単独所有と比較してあまり効果がないかもしれない。相続人が複数いるケースのほうが空き家は放置される可能性が高いため、それはまた別になんらかの対策を考えていかなければいけないと感じる。

会長	所有者が複数となる場合の氏名・住所の公表に関して、事務局しての見解はあるか。
事務局	ホームページで氏名・住所が公表されるため、少なからず心理的負担は発生するのではないか。また、氏名・住所の公表に至るまでに、助言・指導・勧告という形で段階を踏んでいくので、その段階で対応してもらえれば、問題解決に至る物件も増えてくるのではないかと考えている。
委員	氏名・住所を公表した後の話にはなるが、老朽化した空き家を放置したままの人は許せないという近隣住民が所有者等に文句を言いにいきトラブルになったことは他都市であるのか。
事務局	神戸市や尼崎市の担当者に聞いたところ、所有者等に文句を言いにくいといったようなトラブルはないとのことである。
会長	利害関係者が連絡先を把握し、直接所有者等と協議できるということがメリットとして挙げられるということか。
事務局	空き家の通報・苦情については、誰が空き家の所有者であるか教えてほしいという要望がある。しかし、個人情報保護の関係から所有者等の氏名・住所を提供することはできないが、指導文書に利害関係者の氏名・連絡先を記載することはできる。相手方がその指導文書を見て連絡した場合は、以後連絡をとることは可能となるが、相手方が連絡しない場合はそこで対応が終わってしまうことになる。 氏名・住所を公表することによって、近隣住民が適正管理の文書を送付して直接やりとりできる効果がメリットとしてあるのではないか。
会長	これまでは利害関係者から氏名・住所の公表依頼を受けた場合も、個人情報保護の関係から情報提供できなかったが、条例を改正することによって、氏名・住所の公表ができるようになるということがメリットとして挙げられる。他にこの件に関して意見はあるか。
委員	氏名・住所の公表については問題ないと思う。空き家問題は地域の問題でもある。市へ空き家の通報が行く前に自治会へ連絡がいくケースも多いかと思う。そのあたりは連合自治会副会長をされている〇〇委員はよく知っていると思う。 空き家問題について自治会と話し合う機会はないのか。空き家の問題が深刻になる前に何か手を打つことができればよいのではないか。特定空家等になる前になんらかの対応を期待したい。
会長	所有者と利害関係者が直接協議するのではなくて、自治会が空き家問題に介入できるよう協議の場を設けることは可能か。
委員	罰則金よりも氏名・住所を公表されたほうが心理的負担に感じると事務局の説明にあった。自治会は空き家に関する老朽・草木など多くの苦情を地元から受けている。経験がある自治会はそれなりの対応ができるが、充て職のよ

事務局	<p>うな自治会は対応が難しいと思われる。、個人情報であるため空き家の所有者等を提供することができないと住宅課からよく言われる。氏名・住所が公表されることで一定の効果はあるのではないかと思う。</p> <p>老朽化した空き家を解体する場合も財源が必要になってくるので、その費用をどこから捻出するのか。</p> <p>4市が条例を改正して氏名・住所の公表をすでに行っている。実際現場を担当している者から言わせていただくと、個人情報の関係で教えることは不可能と言われてしまい、それ以上前へ進まないことがある。</p> <p>条例改正で少しでも働きかけをしてもらえれば自治会としてはやりやすい点が多々ある。山の中にも所有者不明物件が数多くある。こういった物件も含めて住宅課で精査していただければ幸いである。</p> <p>自治会への周知に関しては、年明けにある連合自治会の会議で事業内容などを紹介している。空き家に関して相談したいことがあれば住宅課へ連絡をいただきたい。</p> <p>法律では過料があるが裁判所の判断に委ねられている。おそらく過料はないケースのほうが多いのではないか。氏名・住所を公表することによって、実効性が高いものになるのではないか。</p> <p>補助金は自治会向けが2分の1、上限100万円以内。今年度も非常に多くの方に利用してもらっている。予算を増額しないと財源が足りない状況。積極的に予算要求をしていきたいと考えている。解体の機会を逃さないようにしたい。</p> <p>所有者不明の空き家に関して、住宅課へ連絡をいただければ空家特措法に基づいて空き家の所有者等を調査することができる。文書を送付して空き家の適正な管理を促す。自治会長なり自治会役員の氏名や連絡先（電話番号）の公表が特に問題なければ、文書に記載して郵送することも可能である。相互に連絡を取れることができる関係になるよう文書に連絡先などを記載することを促している。また希望があれば、住宅課が郵送する文書の中に自治会側が作成した文書も同封して送付したことも過去にはある。対応可能な範囲で対応はしている。</p>
委員	<p>氏名・住所を公表される対象者へはどのような形で周知するのか。また、どの段階でその旨を連絡するのか。</p>
事務局	<p>特定空家等に認定する場合、最初の通知でいきなり認定するのではなく、そこに至るまでの段階からフロー図で示したものを文書に同封している。氏名・住所の公表に関しては文書で通知することを予定している。</p>
委員	<p>助言や指導、勧告の文面にその旨を記載するという認識でよいか。</p>
事務局	<p>各所有者等に対して助言や指導、勧告の文面に記載することで周知したい。</p>

事務局	<p>(2) 特定空家等の認定状況について</p> <p>〔 資料に基づき説明。 特定空家等の現況について説明。 〕</p>
委員	<p>第 11 号物件 (的形町的形) について、道路 (通路) 上に仮設材を設置しているようであるが、近隣住民が通路として利用されているのか。 また、文書を複数回送付しているが、これは文書を送付したという事実のみであって、所有者が文書を開封しているということは必ずしも言えないということか。何か返信をもらうという形はとっているのか。</p>
事務局	<p>特定空家等の東側にある通路は里道である。行き止まりになっているため通行は頻繁にはない。奥側は山の法面となっている。近隣住民の通行には支障はないためこのような措置をとっている。 また、仮設材の設置に関しては道路管理者へ占用許可を取っているので法的には問題ない。 文書は簡易書留で郵送することを基本としており相手方の受け取りを確認している。ただし、文書を受け取らない人に対しては特定記録郵便で送付している。特定記録であれば、少なくとも郵便受けに投函されていることは確認を取ることができる。</p>
委員	<p>どれぐらいの割合で文書を確認しているのか教えてほしい。</p>
事務局	<p>大抵の人は文書を見られている。また、文面には住宅課へ連絡をする旨記載しているが一向に連絡がないケースもある。第 19 号物件 (生野町) の空き家の所有者等は大阪に住んでいる人であるが、文書を送付しても全く反応がないため、現地へ行って文書を直接手渡しすることも検討している。過去には和歌山まで行って対応したこともある。</p>
委員	<p>指導文書を送付する頻度・間隔について教えてほしい。</p>
事務局	<p>状況にもよるが 3 か月程度は期間を空けて次の指導文書を送付するようにしている。</p>
事務局	<p>(3) 相続財産管理人選任申し立てについて</p> <p>〔 資料に基づき説明。 相続財産管理人制度の活用に至った経緯と理由を重点的に説明。 〕</p>
委員	<p>相続財産管理人制度は、相続人が全くいない場合もしくは相続人が不明の場合に利用されるかと思う。相続人が複数人いるケースで、そのうちの 1 人が所在不明の場合に相続財産管理人制度を利用するのかどうか。 今回は姫路市が利害関係人となって対応している。通常予納金は 100 万円程度必要であり予納金だけでも予算確保が必要となる。また、相続関係を調べるために戸籍等の請求が必要となってくるが、それだけでも約 20～30</p>

事務局	<p>万円が発生することになる。そこまで費用をかけて老朽化した家屋を解体するために相続財産管理人制度を実施すべきかどうか。</p> <p>空き家の解体補助に関して、空き家を解体することができるように相続関係図を整理し、また資金面でも問題ない人が実施するケースが大半かと思う。その前段階に係る相続人の事前調査に関して予算を確保することができれば、もう少し積極的に空き家を解体する人も増えてくるのではないかと。</p> <p>相続財産管理人制度の利用は当該案件を含めると2件目となる。全ての案件で相続財産管理人制度を利用するというのも少し違うような気はしている。優先順位をつけて、今回の案件のように売却可能性が高いものを進めていきたい。多くの所有者がいてそのうちの1人だけ所在等がわからないケースもあると思うが、そのようなケースは不在者財産管理人制度を利用することになるかと思う。</p> <p>委員がご指摘のように、空き家が老朽化してどうしようもなくなった時点でなんとかしてほしいと言われても手遅れのケースが多いので、住宅課として重要視しているのは「所有者への意識の醸成」。まだ空き家が問題ない段階から空き家所有者へ働きかけをしている。そういったところへも予算を増やしていかなければいけないと考えている。</p> <p>平成30年度に実施した時の予納金は100万円で今回は50万円。行政が利害関係人のため安くなっているのか、裁判所が値下げしたのでこの金額になっているかは正直なところわからない。相続財産管理人の選任にも時間がかかっている。申し立ての件数が増えていることも要因の1つかもしれない。</p>
会長	<p>私が記憶している限りでは他都市で予納金が50万円という事例があった。今回は建物が老朽化していないケースのため確実に売却できるのではないかと。売却可能な物件かどうかの見極め、判断などがあるのであれば教えていただきたい。</p>
事務局	<p>基本的な考え方は、危険な空き家か売却可能な空き家かに大別されると思う。条件整理は今後の課題である。</p>
委員	<p>(4) その他報告事項</p> <p style="text-align: center;">〔 資料に基づき説明。 発生抑制、利活用の促進、管理不全の解消を重点的に説明。 〕</p>
事務局	<p>空き家バンクについて登録抹消物件があるが、これはどういった理由で抹消となっているのか。</p>
会長	<p>空き家が除却されたケースや仲介に当たった不動産業者が買い取ったケースなど様々なケースがある。</p> <p>成約件数は利用登録された人が購入もしくは賃貸した件数ということで間違いないか。それ以外の不動産業者が購入した場合は抹消に該当するというこ</p>

	とか。
事務局	成約物件は利用者登録がない個人が購入した場合も成約件数として計上している。登録抹消に関しては、個人所有でなくなった場合などは抹消として取り扱っている。
会長	空き家無料相談会について、当日の 16 組以外にも申し込みがあったと思うが、その人たちへの対応は住宅課がヒアリングをしているということか。申し込みできなかった人は全く相談ができないということか。
事務局	担当者が相談内容をヒアリングしている。ひょうご空き家対策フォーラムでは電話での対応も常時行っている。担当職員では回答が難しい案件に関してはひょうご空き家対策フォーラムへ依頼をして、宅建士や弁護士、不動産鑑定士などの専門家が回答をするようにしている。
会長	相談会の参加者は市内在住に限定しているのか。固定資産税の納税通知書でも案内しているので、市内に空き家を所有しているが市外に在住の人も相談会に参加されるのか。
事務局	8 月 6 日の相談会では姫路市外からの参加者もいた。人数の割合は市内の人が多かったと思う。
会長	市内で相談に来られる方は、自分自身も住宅を所有しておりかつ空き家も別に所有しているというケースか。
事務局	そういったケースもあるし、空き家の近隣住民が相談に来たこともある。そのときは相続財産管理人制度の相談に来られた人もいた。
委員	プランニングノートはどのような方法で配布しているのか。市役所でも入手することは可能なのか。 また、11 ページの空き家改修支援事業の交流施設型はどういった施設の場合に補助対象となるのか教えてほしい。
事務局	プランニングノートは住宅課の窓口で配布しているほか、各地域包括支援センターでも計 2,400 部設置して配布を行っている。 交流施設型に関しては、空き家を改修して地域の集会所や宿泊施設として利用する場合に空き家の改修費用の一部を助成している。ただし、空き家バンクの登録物件ということが利用の条件である。
委員	宿泊施設等も問題ないということか。
事務局	宿泊施設等も問題ない。
会長	体験・滞在型施設といったように限定している市町もあったが、姫路市の場合は宿泊施設であれば問題ないという認識でよいか。そこはよく確認されておいたほうがよいかと思う。

事務局	確認しておく。
会長	プランニングノートの冊子の色が変わったように思うが毎年改訂をしているのか。
事務局	毎年更新をしており、現在来年度発行の冊子に関して修正等を行っている。
会長	どのような点を更新しているのか。
事務局	内容そのものはそこまで大きく変わってはいない。
委員	<p>毎年空き家無料相談会に参加させていただいている。空き家を所有している人の相談内容も多種多様になってきている。知識がなくどういったことを相談すればいいかわからないといった人も多いが、一方、相談内容はすでに決まっていて良い不動産業者を紹介してほしいということで相談会に参加される人もいる。相談会では業者の紹介はできないと伝えるとそれだけで相談が終了してしまうケースもある（相談者は不動産業者を紹介してもらうために相談会へ参加した）。</p> <p>年2回相談会があるので、相談内容に応じて振り分けてもいいのではないかと。</p>
会長	良い不動産業者を紹介してほしいとのことであったが、不動産業者は紹介できないと伝えた場合のその後の対応はどうなったのか。
委員	<p>不動産業者を紹介してもらえと思って参加したと言われた人に対しては、「ご自宅の近くの不動産業者へご相談ください。」と案内している。不動産業者のイメージがあまりよくないので、一般の人があまり近づきたくない、相談したくないという印象を持たれていると私自身は感じている。公的なところが実施している相談会であれば適切な業者を紹介してもらえという認識を持たれている人が多いのではないかと。</p> <p>また、空き家バンクの制度を知らない人も多い。空き家の無料相談会の参加者に対して「不動産業者の紹介はできない。」ということをもっと積極的に周知してほしい。</p>
事務局	当日に相談したい内容を住宅課の職員が聞き取りし、紙に相談内容を記入して、聞き取った内容を空き家対策フォーラムへ依頼している。この相談内容であれば、例えば不動産鑑定士が望ましいといったような振り分けは空き家対策フォーラム側で行っている。相談者が詳しく知りたい内容が相談会で聞くことができ満足できるような相談会にしたいと考えている。
委員	自分が相談したい内容を詳しく調べている人ほど、空き家問題の解決策を知っているため、それに対応してくれる専門家を紹介してもらえ。解決方法などについて詳しく調べておれば、相談会で回答できる内容も調べた内容と大幅に変わることはないため、わざわざ相談会に足を運んでいただかなくてもいいということになる。

事務局	相談会終了後に参加者へアンケート調査を実施しており後日住宅課へ送付してもらおうことになっているが満足度が高い結果となっている。
委員	<p>エンディングノート・プランニングノートに関することを地域啓発の講演会でしてもらいたい。子供が独立して新しいところに住居を建てると、今住んでいる住居の人が死亡した場合に空き家になることは目に見えている。どういった形で空き家を手放すかという方法を、私たちが今の段階から考えておく必要があると思う。</p> <p>市民の消費に関することであるため、そのような講演会で自分が亡くなる前にどのような準備をしておけばいいかというような勉強会をしてもいいかとは思う。</p>
会長	<p>遺言が必要になる段階から自分の今後について考えるのではなく、もっと早い段階から自分の老後について考える場があればいいということですね。</p> <p>プランニングノートはダウンロードができるのか。直接配布のみか。</p>
事務局	現段階では冊子の配布のみで考えている。
会長	非常に意義があるもののため、幅広く周知できればいいのではないか。
事務局	<p>市政出前講座の中で空き家に関する講演会を実施している。今年度は1件実績があり安富公民館で講演会を実施した。それは自治会から依頼があった。</p> <p>また、今週土曜日に高木公民館で市政出前講座があるので、そのような講演会の場でプランニングノートの周知を図っていきたい。</p> <p>動画などでも活用して啓発し空き家が発生することを抑制していきたい。</p> <p style="text-align: center;">～終了～</p>