

会 議 録

全部記録 要点記録

1 会議名	第2回 姫路市空家等対策協議会
2 開催日時	令和5年3月1日（水曜日） 午前10時～
3 開催場所	姫路市防災センター5階 災害対策本部会議室
4 出席者又は欠席者名	<ul style="list-style-type: none">・ 委員 安枝会長、太田副会長、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・ 事務局 公共建築部参事ほか4名
5 傍聴の可否及び傍聴人数	傍聴可、傍聴人数1人
6 議題又は案件及び結論等	<ol 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等について(3) 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) について説明。)
	特に意見なし。
	(2) 特定空家等の認定状況等について (資料に基づき説明。 特定空家等の現況について説明。)
委員	第 19 号物件 (生野町) は、所有者宅へ直接指導をしたということであるが、それに対して所有者はどのような対応であったのか。
事務局	早急に解体することは難しいが、自ら対応しなければいけないという認識を持っていただくことはできたのではないかと思っている。
委員	第 20 号物件 (伊伝居) は、指導書の送付が 3 回目となっている。第 19 号物件 (生野町) は指導書を送付する前に所有者宅へ訪問して、所有者に会ってもなお対応されない場合に指導書を送付するという流れか。
事務局	第 19 号物件 (生野町) は、屋根瓦が狭い通路に落ちる状況であったため、緊急の指導書も含めてすでに 10 回ほど送付している。 第 20 号物件 (伊伝居) は、草木の繁茂やブロック塀の倒壊の危険性があることから特定空家等に認定した物件である。随時文書を送付するというわけではなく、台風がくる前や電線に架かるほど樹木が繁茂している場合、また対応が容易な冬の時期などに文書を送付して対応を促している。 この物件 (伊伝居) は早い段階で所有者の 1 人から電話があり連絡先を把握しているため、文書だけでなく電話での指導もできている状況である。頻繁に指導書を送付するのではなく、重大な事象が生じた場合に指導書を送付している。
会長	第 19 号物件 (生野町) は、特定空家等に認定した後に 10 回送付したわけではなく、特定空家等に認定する前にも数回送付し、認定した後にも数回送付して合計 10 回送付したという認識でよいか。
事務局	通報を受けてからの指導文書と、特定空家に認定して以降の指導書で合計 10 回以上は文書を送付している。
会長	他の物件と比較して 10 回の文書送付は多いほうか。

事務局	第 19 号物件（生野町）は短期間で 10 回以上送付しているため多いと思う。
会長	短期間で 10 回以上文書を送付しているというのは、周辺へ与える影響が大きいため文書の送付回数もそれに伴い増えているという認識でよいか。
事務局	非常に狭い通路であるため、屋根瓦が 1 枚通路に落ちるだけでも身体に影響を及ぼす可能性がある。屋根瓦が 4～5 枚一度に落ちたことも過去にはある。その時に緊急の指導書を送付した。
会長	参考までに聞きたいが、こちらの物件に関して最初に通報があったのはいつごろか。
事務局	令和 2 年の下期に最初の通報があった。
会長	ということは、約 2 年の間に 10 回程度文書を送付したということか。
事務局	この物件は通報の時点で非常に危険な状態であった。
委員	空き家の連絡に関して、近隣から連絡を受ける場合と空き家の相続人から連絡を受ける場合ではどちらの割合が多いのか。
事務局	通常のお知らせに関しては近隣から連絡を受けるほうが圧倒的に多い。空き家の相続人から連絡・相談がある場合は、「両親が亡くなって実家を相続で取得したが空き家を今後どうすればよいか。」といった内容が多いように感じる。
委員	空き家に関する相談が電話であった場合、空き家の今後の対応について話を聞いてもらうことができるということか。
事務局	電話でも細かい情報まで聞き取りをする。補助金の活用という話になれば現地へも行く。不動産業者ではないため物件の詳細（売買等）に関する相談までは対応できないが、相談を受けた中で適宜アドバイスは行っている。
委員	地域住民から相談を受けた場合、自治会長等が市役所へ相談すれば対応してもらえるのか。
事務局	それは特段問題ない。
委員	死後 3 週間ほどしか経過していない空き家になった物件が 2 件ある。その人は 1 人で生活をしていた。新聞が新聞受けにたまっている、周辺まで悪臭があったため、いざ室内に入ったところ室内で亡くなっていたことが分かった。一人暮らしで近隣との付き合いもない家の場合、当然空き家になるという問題が起こる。このような場合でも、地域の自治会長から市役所に相談すれば何かしらの対応をしてもらえると認識しておいてよいか。
事務局	空き家に関する相談は住宅課までご連絡をいただければ対応することは可能である。地元自治会は空き家に関して色々と相談を受けるとは思うが、自治

	<p>会では所有者調査ができない。1人住まいの人であっても、何人かの法定相続人はおそらくいるかと思う。住宅課では法定相続人の特定をすることが可能であるため、まずは住宅課へ相談してほしい。</p>
委員	<p>第19号物件(生野町)に関して、解体補助金を利用するという話であったが、空き家所有者は利用できない制度か。</p>
事務局	<p>空き家所有者も利用できる。</p>
委員	<p>自治会が申請者となって空き家を解体するという制度もあったように記憶しているが、個人向けと自治会向けを併用するということはできないのか。</p>
事務局	<p>併用はできずどちらか一方のみである。 この物件(生野町)に関しては、近日中に地元の自治会長のところへ訪問をして「空き家の前にある空き地を使用することができないか」「自治会向け補助金を利用すると補助率・補助額が大きくなるため、その利用に関して検討いただけないか」といったことも提案してみようと考えている。</p>
委員	<p>ぜひともお願いしたいと思う。そのほうが次の段階に進む可能性が高い。</p>
事務局	<p>補足として説明したい。空き家所有者からは解体費用がいくらになるか不明であるため不安であるという意見をいただいた。遠方に住んでいるため姫路まで来ること大変である。市に対して協力してほしいと依頼があった。基本的には民民の話であるため、行政がどこまで間に入るかといった問題はあろうと思うが、解体補助金の補助率・補助額が大きくなる自治会向け補助金を提案して自己負担を少しでも減らすことができれば、所有者自身が解体してくれるのではないかと期待している。</p>
会長	<p>第19号物件(生野町)については指導書では全く反応がなく、いよいよ危険が切迫してきたため、市から電話をしたら対応されたということか。</p>
事務局	<p>所有者宅を現地訪問した。</p>
会長	<p>会えない可能性があるかもしれないが現地訪問したということか。</p>
事務局	<p>簡易書留で文書は送付しており受け取ったという記録も残っていた。簡易書留は郵便局の配達員と顔を合わせて直接対応するため、時間帯さえ合えば在宅しているのではないかと思い訪問指導を実施した。</p>
会長	<p>空き家所有者は突然の訪問で驚かれていたのではないか。</p>
事務局	<p>突然で驚かれてはいたが、職員を拒否するような姿勢は見られなかった。</p>
会長	<p>特定空家等の一覧表を見ると、白抜きは現在対応中の物件であるかと思う。現在指導中の物件について、所有者と連絡を取れる状況かどうかということをおこの機会に教えていただきたい。</p>

事務局	<p>第6号物件（余部区下余部）は、法定相続人が複数人いたが相続放棄があり現在は2名となっている。うち1名は電話でやりとりもできている。もう1人は1年ほど前に自宅へ行ったが出てこなかった。3～4年前はその人の娘と連絡を取ることはできていたが、今は電話をしても全く連絡がつかない状況である。年に1～2回程度、死亡していないかどうかを確認するため戸籍を取得して確認をしている。</p> <p>第11号物件（的形町的形）は、法定相続人が当初93人いた物件である。応急措置を実施したため、当面の危険性は回避できている状況である。直近では文書指導は実施していない。応急措置にかかった費用を法定相続人に請求している状況である。一部の人が相続放棄をした結果、法定相続人は約1/3まで減ってきてはいる。</p> <p>第15号物件（林田町六九谷）は、特定空家等に認定する以前から文書指導を複数回実施しているが全く連絡がない状況である。先日も文書を送付したため指導書は12回目となる。所有者は市外に住んでいるが近隣市である。空き家の老朽化が進行しているため所有者宅の訪問指導も検討している。</p> <p>第18号物件（的形町的形）は、令和3年10月に応急措置を実施したため、当面の危険性は回避できている状況である。直近では文書指導は実施していない。こちらの物件も応急措置にかかった費用を法定相続人に請求している状況である。</p>
会長	<p>第6号物件（余部区下余部）は、法定相続人の1人と全く連絡がつかない状況ではあるが、周辺に対する影響の程度はどのような感じか。屋根瓦が落ちる、前面道路に影響があるなどについては一定の措置が講じられているということか。</p>
事務局	<p>5年ほど前に一度応急措置を実施している。年月が経過し、応急措置を実施した箇所以外の部分が老朽化してきている。道路側にある簡易な倉庫のような建物の屋根の崩壊が進んできている。先日確認したところ、道路側の壁が少し膨らんできているので、より深刻な状況になるかどうかを注視している状況である。状況によっては再度の応急措置も検討しなければいけない。他3方向は畑であるためそこまでの危険はない。道路側だけを注視している状況である。</p>
会長	<p>第15号物件（林田町六九谷）は、相続人が複数人いる物件か。</p>
事務局	<p>所有者は売買で購入した本人となっている。かなり古い物件であることを理解した上で、購入し放置し続けている状況である。なぜ放置したままなのか聞き取りはしたいと考えている。所有者本人のため相続放棄はできない。このまま指導を継続するか最終的に行政代執行になるかどうかという状況である。</p>

	<p>(3) その他報告事項 資料に基づき説明。</p>
委員	今年度に解決した長期指導物件について、自治会の協力があつて解決に至ったケースが多いように思うが、日常的に自治会と情報共有するなどの交流を持つ機会はあるのか。
事務局	交流会といったようなものは特段ない。空き家の相談に関して、自治会長や自治会役員が相談されるケースが多い。自治会長や役員が交代したタイミングで現時点の状況を教えてほしいと相談された場合、現在の進捗状況などを説明している。「一緒に問題解決に向けて動いていきましょう」という形でコミュニケーションは取っている。
委員	話し合いに至るまでもなく拒否される人も多い。自治会が所有者宅を訪問したとしても前向きに検討される人は少なく無関心な人が多いと感じる。自治会が空き家所有者宅へ行ったとしても無視されることも多い。草木が繁茂して隣地へ越境しても、勝手にすればいいのではないかと開き直る人もいる。空き家の問題解決に向けて色々したいが、対応できないので非常に困っている状況。ノウハウや経験などある自治会・自治会長は前向きに対応できるが、そうでない自治会は対応に困っている状況である。色々ご指導いただきたい。
事務局	まずは住宅課にご相談いただければと思う。
委員	そのように言っていただけると非常に助かる。
会長	空き家問題に関しては住宅課へ連絡すればよいということを各自治会長が認識しておくことが非常に重要である。その周知は何かしらの方法でされたほうが良いと思う。
事務局	姫路市が「自治会便利帳」という冊子を発行している。市役所の業務に関する相談内容の一覧を冊子にしたものであるが、老朽空き家に関する相談は住宅課へ問い合わせてくださいと記載がある。また、連合自治会の全体会でも空き家に関する施策や自治会にお願いしたい事項について毎年説明を行っている。 先ほどの委員の説明にもあったように、空き家所有者自身が無関心であるケースも多い。市から空き家所有者に指導してもすぐに解決に至るケースが少なく非常に困っている。自治会で抱え込まないでまずは相談してほしい。
会長	委員が言われたとおり地域との連携は非常に重要であると感じている。空き家を活用できる場合は空き家バンクへの登録を促していると思う。県内の他の市町にヒアリングしてみると、新しい居住者が入ったけれどもその地域のルールを理解できていない人、自治会の行事に参加しない、自治会にそもそも加入しない人も多い。

<p>委員</p>	<p>但馬地域のとある自治体では、空き家バンク登録物件が成約しそうな段階で、地域の自治会長と市職員が同行してそこで面談をした上で地域のルール等を説明する。その説明を聞いて納得いただければ購入するという流れになっている。地域と空き家バンク運営者が密接に情報共有している。その時に管理不全の空き家の相談を受けているといった話をすることもある。除却にしても管理不全についても活用にしても地域との連携が非常に重要である。</p> <p>空き家バンクは、少しでも安い物件を購入しようとして利用される人や何かしらの理由があって格安の物件を購入しようとする人も多い。それだけが目的になっているため、いざその地域に入ったところ地域とトラブルになることも多いようである。</p> <p>西脇の物件について、</p> <p>①空き家所有者は自費で解体したとのことであるが、補助金制度があることは事前に説明されていたのか。</p> <p>②平成24年に通報があり、その5年後の平成29年に指導文書の送付がある。また、その5年後の令和4年に道路管理課と共同で対応したと資料には記載があるが、これだけ長期化するのには理由があるのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>①の質問に関して、近隣住民から空き家に関する通報があった場合は随時指導を行っている。解決に至ったということを中心に作成している資料となるため途中抜けている部分もあるが、2つの物件ともそれなりの回数指導文書は送付している。また、指導文書の文面には空き家の補助制度に関することも記載して送付している。</p> <p>②の質問に関して、大きな重機を使用して除却することが難しい家屋の場合は補助金を利用したとしても解体費用が高額になるため、自己負担額も大きくなってしまふ。長期指導物件で共通して言えることは、除却費が非常に高くなるという点と、除却後に更地となると住宅用地特例が外れて土地の固定資産税があがってしまう点がある。また、更地となった後の売却について接道が狭いなどの理由で難しい場合もある。解体費用について、土地の売却費用で一部を捻出することが困難な物件が長期化する傾向にあると思われる。また、相続人が複数いるケースも長期化する要因である。</p>
<p>委員</p>	<p>近年、解体費が高騰してきているため、それに伴い解体補助金額を見直し、金額を上げてもらえると空き家所有者も非常に助かるのではないか。</p>
<p>委員</p>	<p>相続人が複数人いるケースで、一部の相続人はすでに相続放棄をしており、残った相続人は空き家の管理に積極的ではないので問題が長期化する要因になっていると思う。相続人として積極的に動かない人たちは、関心が全くない人ということになるのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>市役所から適正管理依頼文を送付した場合、「この文書は何ですか?」「この物件に関して私は何も知らないのですが?」「誰が所有していた物件ですか?」と聞いてくる人が多い。相関図を見せて名前を伝えて説明できればいいが、個人情報保護の関係があることからそれができない。さしつかえない範囲で情報を伝え、相手に状況を理解してもらえるように努めている。その後空き家の説明に入るが、結局のところ、文書を受け取った後にすぐ連絡</p>

	<p>をくれる人は「今後どうすればいいですか？」といった内容の連絡をもらえることが多い。市の立場として相続放棄を積極的に提案することが適切であるかどうかは分からないが、対応して空き家を除却するか、それをしなければ相続放棄するしか方法はないと伝えている。こちらからのアドバイスに従って相続放棄をする人もいるが、それでもなお何もしない人に対しては継続して指導を続けていくしかない。</p>
会長	<p>花田町加納原田や西脇の物件が特定空家等に認定されていないのは、建物が崩壊するほど老朽化しているが、老朽危険度が特定空家等に認定されている物件と比較すると高くないから認定に至っていないという認識でよいか。</p>
事務局	<p>西脇の物件は潰れた土塀の内側に家屋がある。広い敷地の中心に家屋がある状態。夏場は草木で家屋が見えないほど繁茂している。たとえ空き家が崩壊したとしても近隣への影響は少ない。本当に危ないのは土塀のみ。すでに崩れてしまっているため、これ以上は状況が悪化しないと思われる。そのため特定空家等の認定には至らなかった。</p>
会長	<p>花田町加納原田の物件は、複数個所で天井が崩落しており危険な状態と記載があるが、周辺に与える影響があまりなかったため特定空家等に認定しなかったという認識でよいか。</p>
事務局	<p>通報当初から地元自治会と密に話し合いができていたため特定空家等に認定せず、除却の方向へ話を進めていった。</p>
会長	<p>「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正された場合、特定空家等に至る前の段階の管理不全空き家についても、改善等の行政指導に従わない場合は住宅用地特例が解除されるが、このような物件（花田町加納原田・西脇）も管理不全空き家に該当し、所有者が自主的に解体する可能性が高まってくるということか。</p>
事務局	<p>そのとおりである。管理不全空き家となり住宅用地特例が解除になるため、それを契機に空き家所有者が空き家を適正に管理もしくは除却することに期待している。</p>
会長	<p>議題に関しては以上で終了したいと思うが、その他で何か意見などあれば。</p>
委員	<p>住宅課からの報告を聞くと行政の職員が非常に努力されていることがよく分かった。問題がある特定空家等は空き家全体に占める割合のごく一部である。「空き家である」という情報がどこにあるのか。それは不動産会社であったり、自治体であったり、それぞれ情報を持っていると思われるが、プライバシー保護の関係からそこから先に進めていくことが難しい問題ではある。一番その情報を持っているところは地域の民生委員。民生委員は自治会以上に個々の情報を持っている。その情報を他に転用することはプライバシー保護の関係からできない。民生委員は他の組織とは違う形で動いているため、行政と上手く融合・連携・抽出できればいいのではないか。年に1回程度個別に訪問しているため常に新しい情報（要援護者の情報も含めて）を入手し</p>

<p>会長</p>	<p>ている。その情報を上手く活用することができればいいのでは。</p> <p>行政に相談される場合は、本当にどうしようもなくなった最終段階で相談されるケースが多いように思われる。もっと早くに相談されればよかったのというケースも往々にしてある。例えば、福祉に関わっている民生委員や訪問医療をされている医者から空き家所有者が困っているなどの情報を把握できればいいのでは。個人情報の関係で難しい部分もあるかもしれないが。選択肢があるうちに（最終段階に行く前に）行政に繋いでいくという選択肢があってもいいのではないかと思う。</p>
<p>副会長</p>	<p>特定空家等や特定空家等に至る前の予備軍、解決が困難な空き家などが姫路でも相当数あると思われる。今後、姫路市でも空き家の数が加速的に増えてくると見ている。</p> <p>今日の話の流れでいくと、地域・自治会が協力して対応する場合もあるが、解決が困難な空き家の場合や所有者が非協力的な場合はその問題が行政に流れてくる。それが望ましいのかという表現はよくないのかもしれないが、地域の人や自治会にとっては肩の荷が下りるといったメリットもある。空き家問題はそもそも民民の問題であるが、それを行政が代わりに対応することで地域としての負担は減る。</p> <p>ただその一方で、これからの姫路の空き家行政・空き家対策を考えていくと、今の組織体制で空き家問題を解決できるのかという点で甚だ疑問ではある。職員の能力がないということではなく、職員が対応できる業務量には限度があると思っている。</p> <p>マンパワーの問題、職員が抱えている仕事の量・個別対応の問題、行政の宿命であるジョブローテーションの問題がある。個人に依存した解決方法・コミュニケーションの能力・信頼関係などを鑑みると、このままの仕組みではいつか破綻がきてしまうのではないかと考えている。解決しなければいけないのに解決できない状況になることが最悪のパターンではないかと考えている。解決の手段というよりも解決の体制も含めて考えていかなければいけない。個人的には、2～3年もすればそのような危機的状況を迎えるのではないかと思う。</p> <p>1つの解決策としては、不動産業者や弁護士などと協業・共同で問題解決を図っていく。もし今の体制で対応することが難しいのであれば、空き家対策室・空き家対策課のように空き家を単体で扱う部署をつくり体制を強化すべきではないか。体制強化がすぐにできないのであれば、そこに至らないための予防線を張る（解決しなければいけないのに解決できない状況を作らない）方向にシフトすべきである。仕組みという問題を懸念している。</p>
<p>会長</p>	<p>人員を増やす、独立した空き家専門の部署を作るということは少し時間がかかるかもしれない。ジョブローテーションが課題であるということは私も同じ認識である。今まで蓄積されたノウハウ・経験等が人事異動でゼロになってしまう。</p> <p>最近の出来事であるが、空き家の部署に配属されて1年目の職員と一緒に仕事をすることがあったが、「自分は経験が浅いため、経験がある前の職員も同席していいか。」ということになった。その訪問の場で前に担当していた職員が「昔はこんなこともしていました。」と言ったところ、配属1年目の職員が「そんな方法もあったんですね。そんなこともされていたんですね。」とその</p>

場で初めて分かったようなこともあった。私を介して対応方法に気付くといったようなこともあった。

ノウハウの伝承が重要になってくる。担当者の力量に左右されてしまう事態は避けなければいけない。蓄積されたノウハウを言語化することは難しいかもしれないが大事な課題であると思う。

～終了～