

資料

## 第2回姫路市空家等対策協議会

(令和4年度)

姫路市 住宅課

## 目 次

1	【資料 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	1
2	【資料 2】 特定空家等の認定状況等について	2
3	【資料 3】 その他報告事項	4

(別添資料)

- ・ 社会資本整備審議会住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめに関する資料

# 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

## 1 パブリック・コメント手続の結果について

案 件 名：姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例の改正（案）

案件等の公表日：令和5年1月10日（火）

意見提出期限：令和5年2月9日（木）

結果公表日：令和5年3月上旬※予定

意見件数：0通0件

## 2 条例の主な改正点について

1. 勧告後に公表及び標識の設置をしようとするときは、あらかじめ、特定老朽危険空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければいけないとしていたが、弁明の機会の付与に係る規定を削除。
2. 命令を受けた所有者等が、正当な理由なく当該命令に従わないときは、
  - (1) 命令に従わない者の氏名及び住所（法人にあっては、名称並びにその代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
  - (2) 命令の対象である空家等の所在地
  - (3) 命令の内容
  - (4) その他市長が必要と認める事項の事項を公表できるよう規定。

## 3 条例改正のスケジュールについて

スケジュール		内容
令和5年	3月1日	第2回姫路市空家等対策協議会 ⇒パブリック・コメント手続の結果について
	3月中旬	市議会建設委員会で報告 ⇒パブリック・コメント手続の結果について
	4月中	議案の作成
	6月中旬	市議会建設委員会で議案説明
	6月末	市議会第2回定例会（6月）議決
	7月1日	条例施行

## 2 特定空家等の認定状況等について

資料2

### 特定空家等の現況について

認定番号 (特定老朽危険空 家等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	現状	除却 年度
第1号	H27.12.25	四郷町中鈴	住宅	木造 2階建	○除却済【行政代執行】 ・12月1日に行政代執行を 宣言し、令和4年の1月5 日から解体・撤去作業を開 始。作業が終了したため、1 月18日に代執行終了宣言を 実施。	R3
第2号	H27.12.25	琴岡町	住宅	木造 2階建	○除却済	H28
第3号	H28.1.12	山畑新田	住宅	木造 2階建	○除却済【行政代執行】	R1
第4号	H28.1.12	四郷町上鈴	住宅	木造 2階建	○除却済【略式代執行】	H28
第5号	H28.1.12	野里大和町	住宅	木造 2階建	○除却済	H28
第6号	H29.1.16	余部区下余部	住宅	木造 2階建	・柱や壁に傾斜や剥離が見 られ、著しく保安上危険な 状態 ・令和4年11月に勧告書 (10回目)を送付	
第7号	H29.1.16	香寺町溝口	住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用して 除却	H30
第8号 (第1号)	H29.12.25	林田町下構	住宅	木造 2階建	○除却済	R2
第9号 (第2号)	H30.2.2	飾磨区細江	住宅	木造 2階建	○除却済	H30
第10号 (第3号)	H30.3.14	飾磨区妻鹿	住宅	木造 2階建	○除却済【略式代執行】	H30
第11号 (第4号)	H30.9.11	的形町の形	住宅	木造 平屋	・応急措置に係る費用を法定 相続人へ請求中	

認定番号 (特定老朽危険空 家等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	現状	除却 年度
第12号 (第5号)	H30.12.13	四郷町上鈴	住宅	木造 2階建	○除却済【略式代執行】	R3
第13号 (第6号)	H31.4.26	林田町口佐見	住宅	木造 平屋	○除却済	R2
第14号 (第7号)	R1.7.17	四郷町上鈴	倉庫併 用住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用して 除却	R2
第15号 (第8号)	R2.5.25	林田町六九谷	住宅	木造 平屋	・柱や外壁が腐朽し、倒壊の 危険性が高い。 ・令和4年10月に指導書 (11回目)を送付	
第16号 (第9号)	R2.6.1	四郷町上鈴	住宅	木造 平屋	○除却済 ※解体補助金を利用して 除却	R3
第17号 (第10号)	R3.1.20	四郷町見野	住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用して 除却	R3
第18号 (第11号)	R3.7.19	的形町の形	住宅	木造 2階建	・令和3年10月に応急措 置を実施	
第19号 (第12号)	R3.9.8	生野町	住宅	木造 2階建	・令和4年12月に所有者 宅へ行き訪問指導を実施	
第20号	R3.9.8	伊伝居	住宅	木造 2階建	・令和4年11月に指導書 (3回目)を送付	

### 3 その他報告事項について

#### 1 今年度に問題が解決した長期指導物件について

##### (1) 花田町加納原田（平成24年度通報物件）

###### ① 空き家の概要

登記簿上の所有者：(亡) 居住者

構造等：木造瓦葺平屋建 専用住宅 延床面積 29.75 m<sup>2</sup>（登記簿による）

築年月日：不詳

家屋の状況：複数箇所で天井が崩落しており危険な状態

相続人：法定相続人14名のうち10名は相続放棄済

###### ② 通報以降の経緯

年 月	内 容
H24. 4	地元自治会から通報。対応開始。
H30. 1	法定相続人へ適正管理依頼文を送付。
H30. 6	相続人のうち10名から相続放棄申述受理通知書を受取。
R3. 8	解体補助金の事前確認。複数箇所で天井が崩落しており危険な状態であることから「補助対象」として判定。
R4. 4	補助金申請書（自治会向け）の提出
R4. 5～7	空き家の解体撤去が完了、補助金の支払

##### (2) 西脇（平成24年度通報物件）

###### ① 空き家の概要

登記簿上の所有者：法定相続人3名

構造等：木造瓦葺平屋建 専用住宅 延床面積 84.29 m<sup>2</sup>（登記簿による）

築年月日：不詳

家屋の状況：裏の家の一部が崩れ、道路上にはみ出すなど通行に支障が出ている  
危険な状態

###### ② 通報以降の経緯

年月日	内 容
H24. 8	近隣住民から通報。対応開始。
H29. 1	所有者へ適正管理依頼文の送付。
R4. 7	道路への支障が出てきたため地元農区長が道路管理課へ相談。 道路管理課と共同で対応することになる。
R4. 11	所有者から地元農区長へ空き家を解体する旨の連絡が入る。
R4. 12	空き家の解体撤去が完了

## 2 相続財産管理人制度について

### 通報から相続財産管理人選任までの経緯

月 日	内 容
R4.11.4	神戸家裁姫路支部へ予納金の支払い
R4.11.29	神戸家裁姫路支部から相続財産管理人（弁護士）の選任決定通知が届く
R4.12.2	相続財産管理人（弁護士）の電話で打ち合わせ 建物付きで売却したい旨を伝える
R4.12.28	市が保有する債権について相続財産管理人（弁護士）へ連絡 現地確認した結果、坂に面していること、駐車場が1台分しかないこと などから更地売却で進めていくかもしれない旨の報告がある

## 3 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

国土交通省が空き家対策小委員会とりまとめを発表。今後の空き家対策のあり方が示され、基本的方向性として、

- 活用困難な空き家の除却等の取り組みを加速化・円滑化
- 空き家をなるべく早い段階での活用と、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取り組み
- 特定空家等の状態となる前段階から有効活用や適切な管理を促進

が掲げられました。

上記の提言を受け、政府としては法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用した取り組みの推進が必要なことから、新聞等において空家特措法の改正についての概要等が報道されている。

### （1）空家特措法の改正の主なもの

#### ① 固定資産税の優遇措置の見直し

現在は倒壊等の危険性がある「特定空家等」において、法に基づく勧告を行った場合、土地に対する住宅用地特例が解除されるが、改正後は管理が不十分な空き家において、改善等の行政指導に従わない場合も特例解除の対象

#### ② その他

市区町村が中心市街地や観光地等を「活用促進区域」として設定し活用方針を定めた場合は建替え規制が緩和

### （2）改正のスケジュール等

- ・改正案は3月上旬にも閣議決定し、今通常国会への提出（予定）
- ・詳細は法改正後に指針で定める
- ・早ければ2023年度中に対策を実施に移す（予定）