

令和 5 年度 第 1 回姫路市空家等対策協議会

資料

姫路市 住宅課

目 次

| | |
|--|---|
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正概要と姫路市の対応について | 1 |
| 2 特定空家等の認定状況等について | 3 |
| 3 その他報告事項 | 5 |

(別添資料)

- 1.空家特措法改正概要（国土交通省作成）
- 2.姫路市における管理不全空家等の認定フロー（予定）

【1】 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正概要と

姫路市の対応について

1 法改正の概要について (別添資料1参照)

法律名：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

公布日：令和5年6月14日

施行日：令和5年12月13日

主な改正点

①活用拡大

- ・空家等活用促進区域の創設〈法第7条〉
- ・財産管理人による所有者不在の空家の処分〈法第14条〉
- ・支援法人制度の創設〈法第23～28条〉

②管理の確保

- ・特定空家化を未然に防止する管理（「管理不全空家」という区分が創設）〈法第13条〉
- ・所有者把握の円滑化〈法第10条〉

③特定空家の除却等

- ・状態の把握（市町村に報告徴収権の付与）〈法第9条〉
- ・代執行の円滑化（緊急時の代執行制度の創設）〈法第22条〉
- ・財産管理人による空家の管理・処分〈法第14条〉

2 国の指針等について

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」について、改正法施行日と同日に公表済みとなっている。基本的指針では、空家等に関する施策の実施等について示されており、ガイドラインでは、管理不全空家等や特定空家等への措置に関する事項や、認定の参考となる基準等が、「保安上危険」「衛生上有害」「景観悪化」「周辺的生活環境の保全への影響」について示されている。その他、法改正により新たに加わった事項について、空家等管理活用支援法人指定の手引きや空き家活用促進区域の設定に係るガイドラインが示されている。

3 姫路市の対応について

①法改正に伴う条例等の改正について

姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例及び姫路市空家等対策協議会条例については、今年9月の令和5年第3回市議会定例会に改正条例を議案提出し、改正法施行日と同日に施行済みとなっている。（条ずれ、項ずれの反映や緊急時の代執行制度の追記等を改正）

②管理不全空家等への認定について（別添資料2参照）

姫路市では、過去に行った調査委託や近隣住民からの通報等により、約4900軒を使用実態のない建物と把握している。これらの中で「保安上危険」な空家について、特定空家等に該当するおそれのある空家として、優先的に管理不全空家等の認定の対象とする。過去に「老朽空家」として通報のあった空家の中で危険度をAランク・Bランクと判断した空家を対象とし、改めて指導等を行った上で「管理不全空家等」と認定し、「指導・助言」を行い、それに従わない場合は「勧告」等の措置を行う予定。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例（最大1/6に減額）が解除される。

| 老朽空家通報 | 件数 |
|---------|-----|
| 危険度Aランク | 14 |
| 危険度Bランク | 89 |
| 危険度Cランク | 227 |
| 調査中 | 12 |
| 解決済み | 281 |
| 合計 | 623 |

Aランク：倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い物件（※特定空家等または同予備軍）
Bランク：直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい物件
Cランク：維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない物件

③緊急時の代執行制度について

制度の運用は可能ではあるが、必要最小限の措置として条例に以前から規定している「応急措置」と比較し、着手までの時間や費用対効果など、案件ごとに最適な方法を判断しながら運用していく予定。

④空家等活用促進区域の指定

姫路市では、現在のところ、防犯上の観点から接道等の規定の緩和を前提とした促進区域の指定は考えていない。

⑤空家等管理活用支援法人の指定について

姫路市では、現在のところ、実務上の必要性を鑑み、当面の間、支援法人の指定は考えていない。

【2】 特定空家等の認定状況等について

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】 | 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、保安上危険な状態 ・令和5年10月に勧告書(14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 | |
| 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 |

| 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5年10月に指導書(15 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5年10月に指導書(11 回目)を送付 | |
| 第20号 | R3.9.8 | 伊伝居 | 住宅 | 木造 2階建 | 令和5年10月に指導書(5 回目)を送付 | |
| 第21号 (第13号) | R5.7.5 | 城東町 | 住宅 | 木造 平屋 | ・令和5年7月に特定空家 等に認定 ・令和5年10月に指導書(2 回目)を送付 | |

【3】 その他報告事項

1 主な施策の実施状況

(1) 発生の抑制

ア 市民意識の啓発

① 空家等対策啓発チラシの作成・配布（平成30年～）

【内 容】空き家の所有者（相続人）に対し、空き家の適正管理や相談窓口を紹介したチラシを作成

【実施時期】令和5年4月

【実施方法】固定資産税納税通知書に同封し啓発

【発行数】約25万枚

【その他】作成経費は、裏面に広告枠（12cm×17cm）を2枠設け、その掲載料を充当することにより無料となっている。（毎年11月ごろ、住宅課で募集）

② 空き家無料相談会（令和元年～）

【日 時】第1回：令和5年8月5日（土）10:00～16:00

第2回：令和6年2月24日（土）10:00～16:00（12/11より募集開始）

【場 所】姫路市国際交流センター4階 セミナー室

【参加費】無料

【参加人数】16組（4組／1枠を4回、計16組）

【主催者等】（主催）姫路市

（運営）ひょうご空き家対策フォーラム

【内 容】空き家の管理や利活用及び除却等でお困りの所有者を対象とした個別相談会を開催。受付時に相談内容を聞き取り、相談内容に見合った専門家が相談員となり、より解決に導けるように配慮している。また、補助金等について職員が説明することもある。

【相談員資格等】宅地建物取引士、司法書士、不動産鑑定士等

イ 情報提供の充実

① プランニングノートの作成・配布（平成31年～）

【内 容】住宅の賃貸・売却、相続や管理など、長年過ごしたマイホームの“これから”と、所有者本人の“これから”を考えるきっかけとして、所有者本人にもしものことがあった時の備えとして、現在マイホームに住んでいる方を対象に配布。空き家のこれからとご自身のエンディングノートを兼ねた内容となっている。空き家のページでは、法改正の最新情報を入れる等、毎年内容は見直し、新たな情報を発信している。

【実施時期】令和5年4月

【発行数】2500部

【配布場所】令和4年度までは、主に地域包括支援センター（市内23か所）で配布していたが、今年度より高齢者支援課や市政情報センター等にも配布し、より多くの市民の方に手にして頂けるようにしている。概ね好評を頂いており、来年度からは、さらに支所・出張所・サービスセンターでの配布も検討しており、令和6年発行分から増刷予定。

【その他】作成経費は紙面の広告掲載料を充当することにより0円

(2) 利活用の促進

ア 相談体制の整備

① 市民からの通報対応

<空き家の苦情件数（新規）>

| 年度 | 老 朽 | うち措置済 | 草木等 | うち措置済 | 合 計 |
|------|-----|-------|-----|-------|-----|
| H27 | 48 | 14 | 41 | 163 | 89 |
| H28 | 62 | 33 | 52 | | 114 |
| H29 | 48 | 15 | 52 | | 100 |
| H30 | 37 | 21 | 23 | | 60 |
| R元 | 36 | 29 | 47 | | 83 |
| R2 | 54 | 38 | 49 | | 103 |
| R3 | 88 | 36 | 45 | | 133 |
| R4 | 54 | 19 | 58 | | 112 |
| R5※1 | 54 | 17 | 60 | | 114 |
| 合計※2 | 623 | 281 | 427 | | 163 |

※1：令和5年度は11月末現在

※2：過年度含む合計

② 問題（危険度等）のレベル分けについて

○危険度の分類

職員が現地調査を行う際、建物の不具合や周辺への影響を目視で判断。危険度は3段階に分類。建物に老朽度が見られる物件のみ判断している。

※通報物件【老朽危険空き家】の累計（H27～R5）※令和5年11月末現在

| ランク | 件 数 |
|------|-----|
| Aランク | 14 |
| Bランク | 89 |
| Cランク | 227 |
| 調査中 | 12 |
| 解決済み | 281 |
| 合計 | 623 |

Aランク：倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い物件
（※特定空家等または同予備軍）

Bランク：直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい物件

Cランク：維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない物件

イ 空き家バンクの活用

① 空き家バンクの活用状況

空き家の利活用を促進するため、平成28年2月から登録を開始。

<登録実績>

| 年度 | 物件登録 | 成約件数 | 登録抹消 | 利用者登録 |
|-------|------|------|------|-------|
| H28以前 | 11 | 2 | 0 | 6 |
| H29 | 14 | 4 | 3 | 10 |
| H30 | 9 | 5 | 5 | 20 |
| R元 | 20 | 9 | 3 | 35 |
| R2 | 12 | 6 | 7 | 47 |
| R3 | 9 | 12 | 2 | 55 |
| R4 | 20 | 9 | 5 | 51 |
| R5※ | 14 | 9 | 3 | 19 |
| 合計 | 109 | 56 | 28 | 243 |

※令和5年度は11月末現在の交付決定件数

② 空き家バンク登録物件の増加に向けた取り組み

登録物件の増加に向け、近隣の活用可能（現状のままでも居住可能）な空き家に関する情報提供を自治会に依頼。物件の情報提供をしていただいたのは1自治会・2件、相談の上検討することとなったのが2自治会であった。

ウ 空き家改修の支援

空き家改修支援事業

要綱に基づき、「空き家バンク」に登録された空き家を活用するために必要となる改修費用の一部を補助する。(平成28年10月から実施)

<補助金額>

- ・交流施設型 対象経費の3分の2(千円未満切捨て)、上限200万円
- ・住宅型 対象経費の3分の1(千円未満切捨て)、上限100万円(廃止済・参考)

<補助実績>

(単位:千円)

| 年度 | 住宅型 | | 交流施設型 | |
|-----|-----|-------|-------|-----|
| | 件数 | 助成額 | 件数 | 助成額 |
| H28 | 2 | 1,610 | 0 | 0 |
| H29 | 2 | 1,210 | 0 | 0 |
| H30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| R元 | 廃止 | | 0 | 0 |
| R2 | | | 0 | 0 |
| R3 | | | 0 | 0 |
| R4 | | | 0 | 0 |
| R5※ | | | 0 | 0 |
| 合計 | 4 | 2,820 | 0 | 0 |

※令和5年度は11月末現在

(参考) 空き家活用支援事業【県事業】

空き家の機能回復及び設備改善に係る工事に要する費用の一部を補助する。

| 年度 | 件数 | 内訳 | | | |
|-----|----|-----|-----|-----|-----|
| | | 家島町 | 香寺町 | 安富町 | 夢前町 |
| H28 | 3 | | 1 | | 2 |
| H29 | 0 | | | | |
| H30 | 1 | | | 1 | |
| R元 | 2 | | | 2 | |
| R2 | 1 | | | | 1 |
| R3 | 3 | | | | 3 |
| R4 | 0 | | | | |
| R5※ | 2 | 1 | | | 1 |
| 合計 | 12 | 1 | 1 | 3 | 7 |

※令和5年度は11月末現在

(3) 管理不全の解消

ア 除却の支援

老朽空家対策事業

要綱に基づき、老朽危険空家の解体撤去工事費の一部を補助する。自治会向けは平成23年度から、個人向けは平成27年度から実施。また、従来の老朽危険空家に加え、令和5年度より市街化調整区域内の特別指定区域内で老朽空家を解体し建て替える区分を新たに創設。(建替え型、個人向けのみ)

<補助金額>

- ・自治会型 対象経費の2分の1(千円未満切捨て)、上限100万円
- ・個人(老朽危険)型 対象経費の3分の1(千円未満切捨て)、上限50万円
- ・個人(建替え)型 対象経費の3分の1(千円未満切捨て)、上限50万円

<補助実績>

(単位：千円)

| 年度 | 自治会型 | | 個人型 (老朽危険) | | 個人型 (建替え) | | 合計 | |
|------|------|--------|---------------|---------|--------------|-----|-----|---------|
| | 件数 | 補助額 | 件数 | 補助額 | 件数 | 補助額 | 件数 | 補助額 |
| H27 | 3 | 2,250 | 5 | 1,332 | — | — | 8 | 3,582 |
| H28 | 2 | 1,414 | 7 | 1,999 | — | — | 9 | 3,413 |
| H29 | 3 | 3,000 | 5 | 1,387 | — | — | 8 | 4,387 |
| H30 | 6 | 5,634 | 14 | 6,419 | — | — | 20 | 12,053 |
| R1 | 3 | 2,351 | 21 | 9,589 | — | — | 24 | 11,940 |
| R2 | 5 | 4,607 | 38 | 17,039 | — | — | 43 | 21,646 |
| R3 | 17 | 15,779 | 26 | 12,497 | — | — | 43 | 28,276 |
| R4 | 14 | 11,813 | 50 | 22,196 | — | — | 64 | 34,009 |
| R5※1 | 14 | 12,581 | 61 | 28,227 | 0 | 0 | 75 | 41,316 |
| 合計※2 | 72 | 62,679 | 227 | 100,585 | 0 | 0 | 299 | 163,264 |

※1：令和5年度は11月末現在

※2：過年度含む合計

イ 特定空家等に対する措置

| 年度 | 助言・指導 | 勧告 | 命令 | 応急措置 | 行政代執行 | 略式代執行 |
|-----|-------|----|----|------|-------|-------|
| H27 | 6 | 2 | | | | |
| H28 | 2 | 4 | | | | 1 |
| H29 | 11 | 5 | 1 | 1 | | |
| H30 | 5 | 5 | 1 | 3 | | 1 |
| R1 | 3 | | | | 1 | |
| R2 | 14 | 7 | | | | |
| R3 | 9 | 5 | | 1 | 1 | 1 |
| R4 | 8 | 3 | | | | |
| R5※ | 10 | 3 | | | | |
| 合計 | 68 | 34 | 2 | 5 | 2 | 3 |

※令和5年度は11月末現在

ウ その他の施策

① 空家対策専門家派遣事業

【内容】空き家で困っておられる自治会に対し、空き家対策の実務的見識を持つ行政書士を派遣。地域にある特定の空き家について、行政書士とともに可能な範囲で所有者等の調査を行い、具体的な対策を検討する。

【派遣数】毎年2自治会まで

【実施時期】毎年11～3月に派遣。職員も打合せには同席。

【その他】令和元年から現在の方式で派遣し、昨年度まで計4自治会に派遣し、相談を受けた空家全てが解決に至っている。

② 姫路市空き家現状把握

【内容】市内の建築事務所に委託し、過去に通報があった空き家のうち、老朽度等を考慮し抽出した物件を調査。解体補助金と同じ基準で老朽度の報告書を作成。老朽度が進行した空家を中心に、所有者等への指導文書を再送している。

【調査件数】90件前後

【実施時期】毎年秋～冬ごろ

【事業開始年度】平成28年度

(4) 姫路市空家等対策計画(令和4年3月策定)にある評価指標の目標の達成状況

| 評価指標 | 実績 (R3年度まで) | 目標 (R4~8年度) | 途中経過※1 |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| ① 空き家周辺の近隣住民等から相談を受けた空家等の解決割合 | 約 37% | 60% | 46.6%※2 |
| ② 特定空家等のうち除却等の改善がなされた物件数の割合 | 約 59% | 70% | 66.7% |
| ③ 空き家バンクの登録件数 | 67 件 | 100 件 | 34 件 達成率：34% |
| ④ 空き家バンク登録物件の利活用件数 | 30 件 | 50 件 | 18 件 達成率：36% |
| ⑤ 老朽危険空家対策補助金制度の利用件数 | 115 件 | 250 件 | 139 件 達成率：55.6% |

※1：R5年11月末現在

※2：指導保留等97件を除いて計算

2 今年度に問題が解決した長期指導物件について

(1) 網干区興浜（平成 23 年度通報物件）

① 空き家の概要

構造等：木造瓦葺 2 階建 専用住宅 延床面積 49.58 m²（登記簿による）

築年月日：不詳

家屋の状況：屋根瓦が老朽化しており危険な状態（通報時は緊急性なし）

登記簿上の建物所有者：M 氏（元居住者、通報時は老人福祉施設に入所、その後死亡）

登記簿上の土地所有者：O 氏（隣地居住者）

相続人：法定相続人 2 名、（確知した時点で相続放棄済）

② 通報以降の経緯

| 年 月 | 内 容 |
|------------------|---|
| H23. 8 | 地元自治会から消防局及び建築指導課（当時の空き家担当課）へ通報。消防局が対応開始。 |
| H29. 12 | 隣人より通報。住宅課で対応開始 |
| H30. 1 | 法定相続人へ適正管理依頼文を送付。うち 1 名から相続放棄申述受理通知書を受取。（もう 1 名も相続放棄をしている旨の手紙が同封） |
| H30. 3 | 裁判所への照会により、もう 1 名が相続放棄済みであることを確認。相続順位第 2 位・3 位の法定相続人が不存在のため、所有者不存在が確定。 |
| H30. 4 | 元の法定相続人 2 名に民法上の管理義務の履行を依頼する文書を送付。 |
| H30. 7 | 元の法定相続人 2 名に民法上の管理義務の履行を依頼する文書を送付。（2 回目） |
| R 元. 9～ R2. 3 | 興浜自治会が令和元年度空き家対策専門家派遣事業への申込。事業の中で土地所有者が解体する案が浮上し、打診するも拒否される。 |
| R3. 8 | 再度、地元自治会から相談を受ける。代執行による解体撤去を希望されるが、まずは土地所有者へ解体を打診するよう助言。 |
| R5. 6 | 土地所有者の親族から連絡があり、解体する方向で進めているとのこと。解体補助金（個人・老朽危険型）の申請を検討。後日、現地確認し補助金対象であることを確認。 |
| R5. 8 | 補助金申請書（個人・老朽危険型）の提出 |
| R5. 10 | 空き家の解体撤去が完了、補助金の支払い |

(2) 広畑区清水町（平成 28 年度通報物件）

① 空き家の概要

構造等：木造瓦葺平屋建 居宅（長屋） 延床面積 69.42 m²（登記簿による）の一部

築年月日：不詳

家屋の状況：長屋の半分が撤去され、構造的に不透明な状態。

登記簿上の建物所有者：N 氏（通報時すでに死亡、法定相続人 1 名）

登記簿上の土地所有者：T 氏

② 通報以降の経緯

| 年月日 | 内容 |
|-----------|---|
| H28. 9 | 土地所有者から建築指導課（当時の空き家担当課）へ通報。現地確認するが、老朽化の程度が低く、管理依頼文書を送付する必要がなしと判断。 |
| R3. 8 | 広畑区清水町自治会が令和 3 年度空家対策専門家派遣事業への申込。 |
| R3. 9～10 | 専門家派遣の経費確定のため、所有者や相続人を事前調査。登記上の所有者 N 氏の子 3 名のうち 2 名がすでに死亡。法定相続人は 1 名と判断。 |
| R3. 11～12 | 事業の期間中、自治会が土地所有者の T 氏と協議。建物所有者に解体する資金等がない場合は、代わりに解体する意向であることを確認。また、自治会も協力し、解体補助金の自治会型で申請する方針となった。 |
| R4. 1 | 自治会から法定相続人（福祉施設に入所中）に文書送付。施設の職員から連絡があり、施設の方もまともに会話できない状態で、親族や後見人もいないため、代わりに協議する人がいないことが発覚。施設の方曰く、生活保護受給者のため、余分な資力はないはずだと情報提供。 |
| R4. 2 | 空き家担当と法定相続人の生活援護担当で情報共有。現状では施設から後見人の選任依頼を出すのは理由がなく、後見人の選任は不可能と回答される。 |
| R4. 7 | 空き家担当と高齢者支援課で、後見人の選任依頼について、市が提出できるか協議。他の福祉部局も動いているとの情報があり、選任されるまで、協議は一旦中断。 |
| R5. 2 | 後見人が選任。空き家担当と後見人が協議。解体費の捻出は不可能だが、解体に同意することは可能であると回答をもらう。 |
| R5. 3 | 内部残置物が大量にあり、解体補助金の対象となるか否か、老朽度・危険度の調査が不能な状態であることを確認。 |
| R5. 4 | 後見人の発注で、内部残置物が撤去される。内部を確認し、補助金対象であると判断。 |
| R5. 7 | 裁判所から空き家の処分の許可が出たため、自治会から補助金申請書（自治会型）が提出。 |
| R5. 8 | 空き家の解体撤去が完了、補助金の支払い |