

資料

第1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について	5
3	【資料 3】 相続財産管理人選任申し立てについて	7
4	【資料 4】 その他報告事項	9

(別添資料)

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 条例の現状と課題

(1) 条例の現状

姫路市老朽危険空き家等の対策に関する条例は、市民の安全で安心して暮らすことができる生活環境の保全を目的として、平成29年7月1日に施行されました。

当条例では、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」といいます。）に規定される“特定空家等”のうち、“倒壊等保安上著しく危険となるおそれのある状態のもの”で、一定の基準に合致するものを“特定老朽危険空家等”と定義し、特定老朽危険空家等に対する措置として、主に下記の4つの独自規定を定め、法を補完するものとして運用を行ってきました。

○ 周辺への早期の注意喚起	認定時の現地表示
○ 所有者へ早期対応を促す	勧告時の公表
○ 倒壊等の危険が切迫している時の対応	措置期間の短縮
○ 緊急時の対応	応急措置

令和3年度末における、条例に基づく施行実績は次のとおりです。

○ 認定時の現地表示	12件
○ 勧告時の公表	0件
○ 措置期間の短縮	0件
○ 応急措置	5件

なお、特定老朽危険空家等の認定（現地表示）12件の内訳は次のとおりです。

除却済	略式代執行	2件
指導中	所有者等による自主的な除却	6件
	指導中	4件

（第11号、15号、18号、19号）

(2) 条例の課題

条例の施行により、特定老朽危険空家等の認定や、応急措置は基準の明確化による適切な対応が可能となり、未然の倒壊防止が促進された一方、約3分の1が未だ安全措置を実施できていない状況となっています。

所有者自身による自主的な安全措置の実施が促進されるような規定の創設が必要となっています。

2 条例改正（案）の考え方

所有者等の自主的な安全措置への誘導を促進するための規定を追加します。

条例制定当初は、周辺への危険性を未然に防ぐ観点から、所在地等のみ公表し、懲罰的に氏名・住所を公表する規定は設けておりませんでした。

空き家の撤去等は、あくまで所有者等の責任の下実施されるべきものですが、所有者意識が希薄で、放置されている事例も相当数あります。

そこで、特定老朽危険空家等については、命令時に氏名・住所を公表する規定を設け、自主的な安全措置の促進を図ります。

3 条例改正（案）の概要

条例改正（案）の概要は、次のとおりです。

なお、条例改正後における一般的な**老朽危険空家等対策の流れ**を**別図1**として添付しています。

■ 特定老朽危険空家等の命令時の氏名、住所（全ての対象者）の公表

市長が行った命令に、特定老朽危険空家等の所有者等が正当な理由なく措置を講じない場合は、氏名・住所（全ての対象者）を公表することができる旨を規定します。（命令実施前であれば、既存物件も対象となります。）

4 条例改正による期待される効果

- ・ 氏名・住所の公表を回避したい所有者等の早期の自主的措置が期待できます。
- ・ 利害関係者が、連絡先を把握し、直接所有者等と協議することが可能となります。

5 施行（予定）期日

令和5年7月1日施行(予定)とします。

6 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4年	11月22日	第1回姫路市空家等対策協議会 ⇒条例改正（案）の報告と意見交換
	12月中旬	市議会建設委員会で報告 ⇒パブリック・コメント実施の概要について
令和5年	1月上旬	パブリック・コメント募集開始
	2月上旬	パブリック・コメント募集終了
	2月中旬	・意見に対する市の考え方を作成 ・条例改正（案）の修正 ※修正があれば
	2月下旬	第2回姫路市空家等対策協議会 ⇒修正意見の反映、パブリック・コメント手続の報告
	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報告
	6月末	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	的形町的形	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10月に指導書 (7回目)を送付	
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 相続財産管理人選任申し立てについて

1 相続財産管理人制度について

(1) 概要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申し立てにより、相続財産の管理人を選任する。

相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる。

(2) 申立人

- ・ 利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
- ・ 検察官

(3) 住宅課での実績

平成 30 年度に相続財産管理人制度を活用し、法定相続人全員が相続放棄した空家等を地域の自治会が取得・除却し、その跡地を公民館の駐輪場として有効活用することができた実績がある。

2 今回の案件について

(1) 空き家の概要

所在地：姫路市田寺東二丁目

登記簿上の所有者：(亡) 居住者

構造等：木造瓦葺 2 階建 専用住宅 延床面積 123.5 m²（登記簿による）

築年月日：昭和 53 年 1 月 26 日

家屋の状況：目立った老朽化は見られない。敷地内の草木の繁茂を確認。

東面の草木は道路上まで越境し近隣の迷惑になっている。

相続人：居住者は生涯独身で父母はすでに死亡しており、兄弟姉妹もないことが判明している。※相続人不存在の状態

(2) 通報から相続財産管理人選任までの経緯

月 日	内 容
R3.5.26	地元自治会から通報。対応開始。
R3.6.17	相続人不存在が確定。相続財産管理人の選任申し立てを検討。
R3.7.14	副市長・都市局・税務部で対応を協議。 ・ 協議時点で未納が無かったため、税務部では利害関係人としての申し立てが困難。 ・ 空き家が危険な状態になる前に都市局（住宅課）で対応を検討。
R4.8.26	相続財産管理人の選任申し立てに関する書類を神戸家庭裁判所姫路支部へ提出。
R4.11.5	神戸家裁姫路支部へ予納金の支払い

(3) 今後の流れ

- ・相続財産管理人（弁護士など）の選任。
- ・相続財産管理人が管理することになった土地・建物の売却方法について、相続財産管理人と今後の方針を協議。
- ・購入者が見つかった場合、相続財産管理人と購入者の間で不動産譲渡契約を締結。
- ・土地・建物の移転登記が完了。
- ・相続財産管理人の選任が終了。
- ・神戸家庭裁判所姫路支部から予納金の返還。※返還がある場合のみ

3 相続財産管理人制度の活用に至った理由

- ・人口減少社会となった今、今後も管理不全となる空き家は増加すること。
- ・既に通報を受け対応中の案件の中にも、相続人不存在の案件が散見されること。
- ・財産管理人制度の活用は基本的には利害関係人又は検察官であるが、令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号において、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な指針（ガイドライン）が改正され、空家等の所有者等の所在を特定できない場合や相続人のあることが明らかでない場合に必要な措置を講じるに当たっては、市町村長が民法第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられると明記された。
- ・当該空き家は今後も管理不全が継続し将来的に老朽危険空き家化が容易に予見できること。
- ・当該空き家は閑静な住宅街に位置しており、現状において売却等による財産の清算の可能性が高く、手続きに要した経費の回収が見込めること。

4 財産管理人制度の活用における課題

- ・管理期間が長期化する場合や除却等が必要になった場合は経費の上乗せが必要。

【参考】今回のケースで現時点での費用

- ・収入印紙・・・・・・・・・800円
- ・連絡用切手・・・・1,080円
- ・官報公告料・・・・4,230円
- ・予納金・・・・500,000円　計　506,110円

- ・案件によっては売却等が困難で申立て費用の回収が見込めない。

5 今後の対応方針

- ・空き家の管理はあくまで所有者等の責任で実施する（させる）ことを原則とし、今後も特措法に基づく助言・指導を行う。
- ・対応過程で所有者等の所在不明や相続人不存在が判明した場合には、空き家の状況や立地、地元自治会や近隣住民の意向等を総合的に判断し、財産管理人制度の活用も視野に入れ柔軟に対応する。

4 報告事項（主な施策の実施状況）

（1）発生の抑制

ア 市民意識の啓発

① 空き家等対策啓発チラシの作成・配布

【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4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】作成経費は裏面の広告掲載料を充当したことにより0円

② 空き家無料相談会

【日 時】第1回：令和4年8月 6日（土）10:00～16:00

第2回：令和5年3月18日（土）10:00～16:00（予定）

【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

【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。（4組／1枠を4回、計16組）

【相談員資格等】宅地建物取引士、司法書士、不動産鑑定士等

③ プランニングノートの作成・配布

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している。

(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・相談件数>

年度	老 朽	うち措置済	草木等	合 計
H27	48	15	41	89
H28	62	33	55	117
H29	48	15	53	101
H30	37	22	24	61
R元	36	28	47	83
R2	54	38	50	104
R3	88	36	45	133
R4※	34	4	39	73
合計	407	191	354	761

※令和4年度は9月末現在

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。老朽危険以外の管理不全空き家（草木等）については、分類を行っていない。

※通報物件【老朽危険空き家】の累計（H27～R4） ※令和4年9月末現在

ランク	件 数
Aランク	11
Bランク	94
Cランク	191
調査中	7
解決済み	246
合計	549

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※	14	6	2	25
合計	89	44	22	198

※令和4年度は9月末現在の交付決定件数

ウ 空き家改修の支援

① 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>

- ・住宅型 対象経費の3分の1(千円未満切捨て)、上限100万円
- ・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

<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
合計	4	2,820	0	0

※令和4年度は9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				
合計	10	0	1	3	6

※令和4年度は9月末現在

(3) 管理不全の解消

ア 除却の支援

① 老朽危険空き家対策事業

要綱に基づき、老朽危険空き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。

<補助金額>

- ・自治会向け 対象経費の2分の1(千円未満切捨て)、上限100万円
- ・個人向け 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	自治会向け		個人向け		合計	
	件数	助成額	件数	助成額	件数	助成額
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※	12	9,914	53	22,696	65	32,610
合計	51	44,949	169	72,958	220	117,907

※令和4年度は9月末現在

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※	3	2				
合計	53	30	2	5	2	3

※令和4年度は9月末現在