

## 会 議 録

□全部記録    ■要点記録

<b>1 会議名</b>	第1回 姫路市空家等対策協議会
<b>2 開催日時</b>	令和5年12月25日（月曜日） 午後2時～
<b>3 開催場所</b>	姫路市防災センター5階 災害対策本部会議室
<b>4 出席者又は欠席者名</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員      安枝会長、太田副会長、清元委員、吉原委員、東郷委員、森澤委員、宮長委員               大西委員、山本委員、岩田委員、藤原委員、藤本委員、西澤委員               欠席：なし</li> <li>・ 事務局    都市局長ほか5名</li> </ul>
<b>5 傍聴の可否及び傍聴人数</b>	傍聴可、傍聴人数2人
<b>6 議題又は案件及び結論等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(2) 特定空家等の認定状況等について</li> <li>(3) その他報告事項</li> </ul>
<b>7 会議の全部内容又は進行記録</b>	詳細については別紙参照

事務局	1 開会 (14:00)
	2 挨拶
事務局	3 議事 (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 〔 資料に基づき説明。 改正概要と姫路市の対応について説明。 〕
会長	<p><b>・管理不全空家等への認定について</b></p> <p>特別措置法の改正によって、特定空家の前段階である管理不全空家として勧告を受けた場合にも、住宅用地特例から除外される。姫路市には、危険度A・Bランク合わせて103件の空き家が存在する。103件について指導し、一定期間後に住宅課職員で現地調査を行い、その調査時に管理不全の状態が改善していない場合に、管理不全空家等に認定するという流れか。</p>
事務局	お見込みのとおり。また、来年度は指導と合わせて、業務委託による現状把握調査を実施し、その結果を認定等に反映する予定。
会長	窓ガラスの割れは管理不全空家であると示されている。(別添資料1の国交省資料) このような場合において、危険度はBランクか。
事務局	空き家の状態が、窓ガラスの割れのみであれば、Cランク程度と考える。ガラス以外に建物の老朽化を確認できれば、B・Aランクと段階を上げていく。また、接道や隣地境界との距離が近ければ危険度は上がる。
会長	現段階でCランクであるとしてもB・Aランクになる可能性はある。そのため、この度の改正によって税の特例解除の対象になる可能性があるという通知は、Cランクの空き家所有者に対しても必要である。
事務局	固定資産を所有する方への通知方法として、毎年固定資産税の納税通知書に空家等対策啓発チラシを同封している。相続登記の義務化等、制度が変更されるため、管理不全空家に認定され勧告を受けた場合、特例解除になるといった内容も含めて、修正を検討している。
委員	<p><b>・危険度のランクについて</b></p> <p>窓ガラスが割れ、一定期間後に状況が変わらない等の連絡があった場合にはBランクへ移行すべきでないか。期間等の基準はあるのか。</p>
事務局	期間等は定めていない。基本的に不具合のある空き家は、近隣住民の方や自治会を通して市へ通報が入る。その際、職員が現地確認をし指導文書を送付するが、放置期間が長い案件については、ランクを上げての対応を検討する。
委員	窓ガラスが割れていると野生動物の住処になる。周辺住民にとっては大きな

	問題になることを重視すべき。
委員	危険度のABCランクによって、市はどこまで関与するのか。地元で放置された空き家があるが、中でも一番懸念しているのは、ドアが壊れているため、中学生が勝手に入っていることである。早急に解体が求められる空き家になる以前に、近隣住民は不安になっている。
会長	不法侵入の問題と空き家の問題は別問題であるが、姫路市ではランクを問わず、通報を受けると現地確認・所有者へ通知等の手続きが確立されており、所有者の対応がなければ管理不全空家への認定を考えていくべき。
委員	<p><b>・住宅用地特例の解除と税情報について</b></p> <p>勧告を受けた管理不全空家のような問題になる空家の所有者は、前提として固定資産税を納税しているのか。自分自身は関係ないと税を滞納している状態の方が多いのではないか。特例解除の対象になるというのは、管理不全空家の発生の抑制になるのか。</p>
会長	建物の登記がなされていない場合もある。姫路市では税の情報等は活用しているのか。
事務局	税の滞納状況については、空家特措法で与えられた権限では知り得ることができない。相続人が複雑化した空き家では滞納している可能性もある。そのような案件に関しては、あまり効果はないかもしれない。しかし軽微な管理不全空家や、定期的に管理されていない所有者へは、これを機に管理がされる場合もある。管理不全空家の分母を減らす意味では効果があると言える。
会長	<p><b>・空き家等管理活用支援法人の指定について</b></p> <p>今回の法改正で、空家に関わるNPO法人や一般社団を空き家等管理活用支援法人へ指定することが可能になったが、姫路市では現在指定は考えていないと説明があった。空き家バンク等の相談・手続きなど、物件に関しては高度なスキルが求められ、専門職の少ない自治体では庁内で循環させることは難しく、同制度の活用は有効。管理活用指定法人制度の使い道としては、移住相談に対しての対応が挙げられるが、実際に移住者の方から物件に関してでなく、移住定住に関しての相談を受けることはあるのか。</p>
事務局	住宅課における移住定住の相談は少ない。姫路市への移住に興味がある方から相談があった場合は、一般的な話であれば対応している。
委員	<p><b>・他都市の制度について</b></p> <p>空家を放置する原因の一つは費用の面である。大分や鹿児島では、「0円マッチング」という実例がある。0円でも譲渡したいといった希望者が空き家を譲渡し、業者がリフォームするといった流れになる。同制度について姫路市はどう考えているか。</p>
事務局	全国的に様々な団体があらゆる制度を実施している。「0円マッチング」では実際は登記費用や手数料といった面で、買主側が負担する場合があるなど、

	<p>トラブルにもなり得る面も存在するため、慎重に検討していく必要がある。</p>
会長	<p>兵庫県の空き家の特区制度では、空き家バンクに登録している物件であれば初期費用の一部のものに関して補助が出る制度もある。</p>
委員	<p><b>・調整区域等の空き家について</b> 市街化調整区域にある農家住宅を除却し、新たに住宅を建てるということは可能か。また、会社や倉庫に利用するといった用途の変更は可能か。</p>
事務局	<p>農家用住宅の場合、特例の申請等を行い、一般住宅のような誰でも居住可能になる制度もある。基本的に事業目的とした用途変更については法律上対応できていない。</p>
委員	<p>一般住宅を一般集合住宅として建替えをし、地域の農業を手伝うことを理由に、会社の社宅としての利用は可能か。</p>
事務局	<p>特別指定区域の制度を利用すれば可能である。共同住宅について、件数は少ないが、姫路市で実際に活用した事例もある。</p>
副会長	<p>都市計画法の考えとしては、まずは地域の方が主体的に考えてもらうという大前提がある。地域の方の総意として求めてもらわないといけない点と、特別指定区域について枠組み条件が存在する点も踏まえておかなければならない。</p>
会長	<p>特別指定区域の制度や兵庫県の特区制度については、町としてどうか審査の対象にもなるため、条件を満たせばある程度の用途の変更等は可能である。</p>
事務局	<p>(2) 特定空家等の認定状況等について  <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">〔</span> 資料に基づき説明。  特定空家等の現況について説明。 <span style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">〕</span></p>
委員	<p>特定空家等のような物件については、所有者は固定資産税を納税しているのか。</p>
事務局	<p>納税しているかという情報は、法律で規制されているため知り得ることができない。</p>
委員	<p>第 21 号（城東町）について、危険性が高いと思われるが、市で強制執行すべきではないか。</p>
事務局	<p>この度の法改正では、危険性・緊急性が高い場合における緊急代執行制度も確立されたが、大前提は、所有者の方にきちんと費用を出してもらい対応してもらうことである。安易な代執行を実施することは、所有者のモラルハザードを生じさせる要因の一つとなる。公金の適正な支出という面でも、解決</p>

	に時間はかかるが、代執行は行政側の最終手段という認識を持っている。
委員	代執行すれば費用は請求するのではないか。
事務局	費用は請求する。また制度上、財産の差押えも可能である。
委員	代執行して土地を売却すれば相殺されるのではないか。
事務局	第 21 号（城東町）について、接道がないため、容易に売却できる土地ではない。
委員	第 21 号（城東町）の南側が売却成立した際に合わせて売却するというのが、一番の好機だったのではないか。
事務局	そう考え、所有者の方へ連絡をし、説明もしたが、良い返事はもらえず、市としても非常に残念な結果となった。その後は連絡が取れなくなった状況である。
会長	第 21 号（城東町）について、所有者の相続人の人数は多いのか。
事務局	当初は 5 名存在したが、話が進みかけるも結果的に 3 名が相続放棄された。残りの方にアプローチし、0 円でも良いから南側と一緒に売却したいという話になった。そこで、市からは遺産分割協議し売却する方向で助言をし、南側所有者との面会日程の調整等、できる限りの対応はした。
委員	南隣の土地建物の売却の話があるが、第 21 号（城東町）の横に、わざわざ家を新たに建てて住みたいと希望する方がいるのか。
事務局	当該南側の土地も接道がなく再建築不可である。なお南隣の建物については、居住利用できる状態であり、売却に至った。また、その購入者が、費用負担が少ないのであれば、第 21 号（城東町）も購入希望があるという話までいただいており、この話も相続人には伝えている。しかし、売却以前に遺産分割について、相続人間で話し合ってもらう必要がある。
委員	結論としては、南隣の方が第 21 号（城東町）を購入する際、相続人には何かしらの費用が発生するというので、遺産分割が頓挫しているのか。
事務局	そうではないと思う。実際、当該物件について相談があった不動産業者の担当者の話では、うまくいけば解体費用と売却利益はプラスマイナスゼロの状態にすることができる可能性があるとのことであった。
委員	それでも何も反応がないということか。
事務局	相続人 2 名のうち、連絡を取り合っていた 1 人と連絡が途絶えてしまっている。不動産業者には水面下で動いてもらっている状況である。

	<p>(3) その他報告事項 資料に基づき説明。</p>
委員	<p>・今年度に問題が解決した長期指導物件について 事例①（網干区興浜）と事例②（広畑区清水町）において、土地・建物の所有者が異なるが、隣地居住者から土地を借りて、建物を建築したということか。</p>
事務局	<p>そうである。</p>
委員	<p>土地の貸借に関しては正式な契約はなされていたのか。不法占拠ではないのか。</p>
事務局	<p>建物所有者が勝手に建物を建てたわけではない。土地所有者も貸しているという認識であり、不法占拠ではなかった。</p>
委員	<p>不法占拠でなくとも、地上権を持ち続けていることに関して、民法上の契約のやり直し等、再契約するように土地所有者に対しても指導できたのではないか。</p>
事務局	<p>今の時代では賃貸借契約が必須であるが、事例①のような昔の案件であれば、口約束で交わしている場合もある。当事者本人たちが死亡し代変わりした際に、詳細が不明になっているケースが空き家問題には多い。</p>
委員	<p>所有権関係が複雑化する前に、代変わりの際にきちんと指導しないといけないと思う。</p>
事務局	<p>事例①では、当初、空き家が危険な状態ではなかった。ただ、土地・建物所有者がお互いに代が変わるごとに話し合い・確認し合う必要があると考える。</p>
委員	<p>民法が改正され、相続登記も義務化される。賃貸借が口頭でなされて、有耶無耶になっていることに関しても、明らかにするべきだと思う。</p>
事務局	<p>相続登記の義務化によって、所有者の特定に関して円滑に調査できると考えている。</p>
委員	<p>事例②に関して、土地所有者から受けた最初の通報時点では老朽度が低く、文書は送付せず、その後、自治会からの申出があつて、対応したということか。自治会が申出する前の3、4年間はようになっていたのかが疑問である。</p>
事務局	<p>対応する件数にもよるが、周辺に危険性があれば指導文書送付等の対応になる。その段階に至らないものは送付していない。</p>

委員	危険度の定義づけに関しては、議題1でも協議した内容と重なる。建物が老朽化し倒れて被害が発生するものだけが危険というわけではない。たとえ築20年でも、地域の方が不安に思われるとしたら、危険度が高いと判断すべきではないかと思う。
事務局	物件ごとに状況が異なるため個別に判断する。
副会長	市への確認と今後の見直しについて3点話をする。 ①ホームインスペクションについて 姫路市では何か助言・支援等の対応はしているのか。ホームインスペクションは安心材料にもなるため、空き家の市場流通を活性化させる一つのきっかけとなる。 ②市の組織体制について 人口減少の観点からだけでなく、高度成長期・バブル期前後に民間が主体となって一気に住宅団地の開発を行ったことも踏まえて、今後はある時期に一定量の空き家問題が発生すると予想される。市の現状の組織体制で対応可能であるか検討していく時期であると考ええる。 ③一体地としての成功事例について 第21号(城東町)のような接道のない住宅地は姫路市に多数存在する。敷地の統合が良い方向に働くといい、成功事例のようなモデルケースを提示できるといいのではないかと。
事務局	①に関して、現在姫路市では積極的に説明するといった対応はできていない。 ③に関して、旗竿地のような土地にある空き家の相談は多々受ける。その中には、隣地所有者から市へ通報があり、空き家所有者に対して隣地所有者の連絡先を掲載した文書を送付することで、直接、所有者同士が協議するようになり、解体や売却の話になったという事例も近年では数件だが確認できている。行政側として個人の財産に直接介入しづらい立場にあるため、地域や近隣住民同士で協力してもらえるのはありがたい。
委員	②に関して、組織体制の面だけでなく、所有者調査の際に納税状況等の情報の取得ができない点も解決に時間を有している要因である。個人情報保護の観点だけでなく、より多くの問題解決に向けた個人情報の適正な利用についても考えていく必要がある。 ③に関して、角地や接道がある土地と旗竿地とを別で考えるのではなく、一体地として価格設定モデルを挙げてはどうか。旗竿地のような接道がない場所が取り残されないように、条例で制限を設けるべきではないか。
事務局	空き家問題を円滑に解決していくための、国へ法改正の要望は今後も努めていきたい。
会長	③に関して、基本的には行政が土地の買取のコーディネートに関与することはないが、北九州市では、一体地として提供する場合に買取に関して介入していく場合もある。公的な主体が関与していれば、県や自治体が再生計画を考え、中古物件の流通に介入していくが、姫路市の住宅地に関しては民間の開発が多い。川西市では、空き家バンクの仕組みとして、あえて空き家バン

	クという名称を利用せず、民間の住宅地のものを売り買いしやすい仕組みとして運営している。
事務局	市としても老朽危険空家を指導する中で、所有者や隣接居住者にも助言できるように他都市の事例も参考にしていきたい。
会長	地方住宅供給公社は市営住宅の対応も多いが、自治体から新たに命題を受けて、空き家の買取や空き家改修の事業を展開している。
委員	接道のない場所の住宅地一帯を全て買上げして民間に払い下げることは非常に難しい。
会長	一体地に関する事業では、買取は民間事業者が行い、マッチングやコーディネートは行政が行うというのが、先ほど述べた北九州市の事例である。
委員	空き家バンクや①のホームインスペクションに関しては、利用者が詐欺等の被害に遭わないように、指定業者や指定認証マークについても考えていくべきである。今現在、認定制度等は実施しているのか。
会長	兵庫県では、インスペクションの実施に対して、最大2万5千円の補助がある。またその交付決定事業者に関しても3社指定されている。
委員	ホームインスペクションの業者に関しては、県の事業を含めた説明をすることが、市民の方にとって安全だと思う。
副会長	最終的で極端な話かもしれないが、将来は特定の地域に対しての総量規制が必要になるのではないかと。開発は事業者にとってプラスに働くが、住宅を新たに増やすことに対する問題も考えるべきだと思う。
委員	総量規制に関して、タワーマンションや学校等の新設に対しても慎重に考えていくべきである。一方で危険な空き家のリノベーションや建替え等に関しては積極的に認めていくべきだと思う。
委員	姫路市の施策として、空家対策専門家派遣事業があるが、事例①②の解決にも繋がった有効な施策の一つであるため、募集自治体を2自治会に限定せず、増やしてはいいのではないかと。
事務局	実際、募集はしているが申込数が低調である。このことも踏まえてより多くの自治会に利用してもらえるように啓発面でも努めていきたい。
	～終了～
	<b>4 閉会 (16:00)</b>