

会 議 録

☐ 全部記録 ☒ 要点記録

1 会 議 名	令和 6 年度 第 1 回 姫路市空家等対策協議会
2 開催日時	令和 6 年 1 1 月 1 9 日（火曜日） 午前 1 0 時～
3 開催場所	姫路市役所 本館高層棟 10 階 大会議室
4 出席者又は欠席者名	・ 委員 安枝会長、太田副会長、吉原委員、福岡委員、井上委員、山本委員、岩田委員、宿谷委員、和田委員 欠席：清元委員、森澤委員、土井委員、前田委員 ・ 事務局 都市局長ほか 5 名
5 傍聴の可否及び傍聴人数	傍聴可、傍聴人数 0 人 、報道記者 1 人
6 議題又は案件及び結論等	(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正後の姫路市の対応について (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
	3 委員紹介
	4 会長及び副会長の選出について
事務局	5 議事
	(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正後の姫路市の対応について
	{ 資料に基づき説明。 改正後の姫路市の対応について説明。 }
会長	・管理不全空家等への認定および勧告について 事務局の説明に対し質問・意見はあるか。
委員	管理不全空家に対する新たな見解では、特定空家には当てはまらないが、特定空家になる前の危険性の高い空き家に対しては指導しかできず、危険性の低い空き家に対しては勧告まで可能といった逆転現象になるのか。
事務局	管理不全空家の勧告は、補修可能な空き家を前提としている。一方で、特定空家の勧告は、除却を促すことが可能。簡単な補修では間に合わないほど危険性の高い管理不全空家に対しては、勧告ができない状況。 本市としては、危険性の高い空き家は管理不全空家に認定し指導を行い、それ以上に老朽化が進行した場合には特定空家に認定し指導・勧告を進めていく方針である。
委員	危険性の高い管理不全空家は、特定空家にならないと勧告できないということか。
事務局	お見込みのとおり。
副会長	今後、危険性の高い管理不全空家の数は増加するか。増加によって大きな問題へ発展するのか。反対に、危険性の低い空き家に対しては管理不全空家へ認定し、次々と勧告が可能となり、一定の効果が得られるのか。管理不全空家という新しい枠組みができ、姫路市はどう向き合っているのか。
事務局	改正前は、特定空家でなければ法的な指導ができなかった。改正により管理不全空家という枠組みができたため、特定空家になる前の空き家へ法的な指導が可能となり、措置範囲が広がったという面では良い。危険性の高い空き家の所有者に対し、「管理不全空家として勧告された場合、固定資産税の住宅用地特例が解除される」という旨を記載した文書を送付後、案件によっては所有者から市へ連絡があった。少なくとも効果はあると認識している。

会長	管理不全空家という新たな枠組みが、解体を促進するための制度か、補修し利活用を促進するための制度か、国でも明確な方針が定まらないまま成立した。市としては、危険性の低い空き家は、補修により利活用可能な物件であり、危険性の高い空き家は、補修は現実的でなく解体せざるを得ない状況であるが、周囲に多大な影響を与えているわけでもないため特定空家としては認定できない物件と解釈しているのか。
事務局	その通りである。実際に通報を受ける空き家は、物件によって程度が幅広い。敷地内から草木が少し道路へ越境した状態のほか、長期間我慢し酷い状態となってから相談に来られる方もいる。そのため、危険性の低い空き家は、市へ通報がない物件もあり、実態として総数はかなり多いと予想する。また、危険性の高い空き家は、外壁の剥離や下地露出等の状態が多い。このような老朽度合いでは補修を考えられない物件がほとんどである。
会長	・空き家の老朽度の基準について 建物の状態に明確な基準を定め、点数によって特定空家や管理不全空家と判断する自治体もある。このような自治体は、空き家対策の担当職員の中に建築職がおらず、外部の建築士の団体等に調査を依頼するケースが多い。姫路市では職員自らが現地確認をしているが、今後も明確な基準は定めず、独自のノウハウを活用し、物件ごとに判断するのか。
事務局	老朽度を点数で定めることにより、個々の物件に対応する柔軟性が欠け、対応が困難となる場合もある。市では解体の補助金制度を実施している。通報を受け現地確認をする際には、補助金の対象になり得るか想定し、個別に対応している。そのため、姫路市では独自のノウハウを運用し、今後も対応していく予定。
委員	・空き家問題と自治会や行政の連携について 市民の方々にとっては、法的な問題より、近隣に放置された空き家が残っていることが重大な問題である。法的な制限がある中で、自治会として介入できるか。例として、自治会で草木の剪定を行うことは可能か。
副会長	空き家問題は本来ならば個人の問題であり所有者が行うべきものであるが、市が対応している状況。しかし、自治会は地元で対応可能であれば協力したいという意向である。協力したい自治会と行政で連携できないか。
会長	自治会の一斉清掃の際に、空き家から越境した草木を剪定するのはどうか。また伐採後に、所有者とトラブルにならないように、どのような対応が可能か。
事務局	市へ自治会として伐採対応したいと相談に来られる場合もあり、自治会としての意向も理解できる。ただ、自治会へ剪定を依頼すれば一時的な解決は見込めるが、剪定の際の空き家敷地内への不法侵入等の問題もある。市では、自治会が伐採対応したい旨と相手方に確認を取りたい旨を記載した文書を所有者へ送付可能である。現在、そのような希望がある自治会には、自治会としての意向と、会長または役員の連絡先を掲載した文書を所有者へ送付して

	いる。
委員	民法上の問題で介入できないため困っている自治会がある。管理不全空家等の制度上の問題もあるかもしれないが、現在発生している地域の問題に引き続き向き合ってほしい。
委員	・所有者への指導および措置期限の設定について ①管理不全空家等の勧告を行う場合に、措置期限の設定は可能か。その期間に措置されなかった場合には、地元で対応するといった所有者への通知は可能か。②通学路に面する空家で、室外機が落下しそうといった案件があった。このような危険性が高い案件の場合、室外機自体を撤去することは可能か。
事務局	①期限を設け対応を促す件について、民法改正により、草木が越境している部分について期限を設け相手方へ通知をしても何も反応がないような場合は伐採可能。個別の物件状況にもよるが、市では期限を設けて処置を促している案件もある。②室外機の件について、住宅課で対応し、何度も指導を重ねた結果、現在取り外されている。民法上の問題が想定できるが、法務の専門家の意見としてはどうか。
委員	期限を設ける場合、その期間が適正かどうかである判断が難しい。期間が適正でなかったと訴える場合もあり、期間設定に対しての判断は慎重に行わなければならない。
委員	空き家の指導に伴う法律上の制限とリスクは考えておかなければならない。しかし、空き家の持ち主の所有権と近隣住民へ与える被害のバランスを考えると、近隣住民が納得できていない部分はある。所有者の権利についてどう捉えるべきか。
事務局	あらゆる法改正がなされても、憲法を超えることはない。なおかつ憲法で私有財産制度を保証されている点で課題となっている。通報物件の中には、土地と建物の所有者が異なる場合がある。建物所有者に対し指導するのは当然であるが、土地の所有者に協力を仰ごうとしても、建物は自分の財産ではないと主張されることが多い。放置すればいずれ行政が対応するといった認識が広がる中、罰則等を設けなければ放置されるままだと考えている。
会長	罰則という面では、特定空家では過料が科されるがどうか。
事務局	命令に違反すれば過料が科せられるが、実際に請求されるかは裁判所の判断になる。 (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。 }

会長	・<u>特定空家の所有者への現地訪問について</u> 特定空家の現況は、21 件認定され、14 件が既に除却済みであり、現在 7 件が対応中。これは、他の自治体と比較し多くの特定空家が解決している印象を受ける。過去の報告では、大阪に居住する所有者を直接訪問した件があった。関西圏に居住する所有者は直接訪問を検討するのか。
事務局	案件による。大阪への直接訪問の件は、相続人が複数ではなかった。相続人が複数人存在する場合、全員の意思が定まらないと前進しない。本件では大阪に居住の相続人の 1 人が決意すれば解決の可能性が高い状況であった。
委員	・<u>相続人不存在の空き家と民法上の制度について</u> 第 18 号の特定空家（的形町的形）は、所有者の相続人が全員相続放棄済みであるが、今後の流れはどうなるのか。
事務局	売却等が見込める場合は、相続財産管理人制度等の活用の検討、接道がなく危険性・緊急性が高い状況であれば略式代執行等の検討となる。
委員	略式代執行後の土地はどうなるのか。
事務局	行政代執行・略式代執行どちらにも当てはまるが、その後の土地というのは、管理不全土地として残り、根本的な解決は難しい。売却等が見込めるものは管理制度を利用する。以前までは、全ての遺産を対象とした相続財産管理制度のみであったが、新たな制度として、個々の土地・建物の管理に特化した管理制度が設立した。第 18 号の特定空家は、現在、隣接土地の状況から地元で購入を検討している方がおり、市で清算人を申立てする方向で検討している。代執行は行政の最終手段であり、完全解決を目指すためには土地の売却まで想定した対応を進めていく方針である。
委員	・<u>姫路市の補助金制度と解体費について</u> 栃木市へ訪問し、空き家に関する様々な制度が設立していることを確認した。また、代執行の総数として姫路は多いという印象。姫路市では空き家の解体補助金制度がある。接道の有無により、解体費や売却益に差が発生する。接道のない物件は補助金額を増額させるのはどうか。
事務局	現在の解体補助金制度は、個人向け申請では上限 50 万、自治会向け申請では上限 100 万。補助金も税金のため、上限額を引き上げることは容易ではない。上限額を見直す上で、いくらで所有者が解体を決断するか予想は困難である。第 12 号の特定空家は接道がない案件であり、略式代執行にかかった公費は 1000 万以上である。なお個々の案件により解体費に差があるのは事実であり、接道の有無等の状況に応じた制度の調整は今後の検討課題である。
会長	(3) その他報告事項 資料に基づき説明。
	・<u>姫路市の空き家無料相談会について</u>

	姫路市では様々な取り組みが実施されているという印象を受けた。空き家無料相談会について、こういった周知方法で参加者を募集しているのか。
事務局	周知方法としては、広報ひめじと市のホームページである。
会長	特に受付時に問い合わせが多く、大変人気と伺っている。
事務局	受付開始当日に予約枠の上限に達する場合もある。
会長	空き家所有者の中には、具体的な方針が定まらず、どうしたらいいかわからないという方が非常に多い。このような方にとって、初めの一步を踏み出すために非常に有意義な機会である。ホームページで周知を行う際に、明確な問題を抱えていない方でも申込可能であることを掲載してはどうか。
事務局	今後も、気軽に参加していただけるように周知方法も工夫していく。
会長	その他、事務局の説明に対し質問・意見はあるか。
副会長	・姫路市の空き家対策にかかる業務と課題について 今後も空き家としての数が増加する一方で、現状の職員数のままではマンパワー不足は明らかだ。しかし組織としての問題はすぐに解決するものではない。我々は行政に対しどう協力できるか。実務を通して抱える課題はあるか。
事務局	自治会や近隣住民から委員へ相談があった場合には、住宅課を案内していただきたい。住宅課では的確に対応し、正しい情報を伝えることが可能。課題としては、所有者が死亡し相続が発生している場合である。相続登記がされておらず、中には200人を超えた相続人が存在した案件もあった。行政としては、各相続人で遺産分割協議を進めて、相続人が管理するように伝える。しかし、費用がかかるため対応は難しいと主張されれば、相続放棄の提案をするしかない。
会長	・相続登記および自筆証書遺言について 相続登記に関して、令和6年4月から相続登記の義務化が始まった点で何か意見はあるか。
委員	相続登記は現在問題が発生する空き家に対して即効性がある訳ではないが、将来的に発生する空き家問題の予防に繋がる。また、法務局では自筆証書遺言保管制度がある。遺言書は誰に相続するか明確にするため、相続登記と合わせて空き家問題の発生の予防に繋がるため、終活冊子等へ引き続き掲載いただき、その他の場面でも機会があれば周知いただきたい。遺言書は公正証書遺言と自筆証書遺言のように2種類存在する。自筆証書遺言は手軽に自分自身で作成することができるが、個人で管理することにより、本人死後、どこに遺言が保管されているのか相続人が知り得ない問題が発生する可能性がある。法務局での保管制度を利用することで、そのような問題は解消していくだろう。また、法務局が保管することにより、遺言内容を改ざんされる恐れがないことも利点である。法務局での自筆証書遺言保管制度についても姫

	路市終活冊子に掲載してはどうか。
会長	現在も 2025 年度版姫路市終活冊子の発行に向け検討中ということだが、より踏み込んだ内容を期待する。
委員	姫路市終活冊子に関して、内容は充実している。市政出前講座のような場において、冊子の一部を参加者と一緒に記入する等、書き始めのきっかけとなる機会があれば、なお良いと考える。
委員	・相続財産管理人制度について 議題 3 の解決した指導物件では、相続財産管理人制度を利用され解決した。この制度を利用したからといって全て解決するわけではない。売却が見込めない物件では、最終的に国庫に帰属させるかどうかの問題が発生する。本制度は予納金が概ね 100 万円必要であることから、個人が申立てを行うにはハードルが高い。当該案件は、かなり上手く制度を活用した事例である。
事務局	相続財産管理人制度では、土地等の立地条件にかなり左右される。相続人が不存在になってしまった場合でも、売却益が見込める物件については、今後も積極的に制度を活用し空き家の解消に繋げていきたい。 ～終了～ 6 閉会（12:00）