

会 議 録

□全部記録 ■要点記録

1 会議名	第1回 姫路市空家等対策協議会
2 開催日時	令和8年1月30日（金曜日） 午後3時～
3 開催場所	総合福祉会館5階 第3会議室
4 出席者又は欠席者名	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員 安枝会長、太田副会長、吉原委員、土井委員、森澤委員、福間委員、井上委員 山本委員、岩田委員、坂井委員、前田委員、和田委員 欠席：清元委員 ・ 事務局 公共建築部長ほか4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0人
6 議題又は案件及び結論等	<ul style="list-style-type: none"> (1) 民間事業者と連携した空き家対策の推進について (2) 令和7年度における空き家対策の成果・経過について (3) その他主な施策の実施状況の報告 (4) 次期空家等対策計画について
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 (15:00)
	2 挨拶
事務局	3 議事 (1) 民間事業者と連携した空き家対策の推進について 〔 資料に基づき説明。 連携内容と今後の対応について説明。 〕
会長	・ <u>民間事業者との連携について</u> 事業者との連携協定にあたり、先行取組として行った飾磨区妻鹿の物件については、現在は売買契約まで予定している状況に至っている。全国的な空き家の増加や人員不足等の影響から、市職員だけでは手が回らないために、この度民間事業者と連携して解決を目指していくのか。
事務局	ご指摘の通り。空き家対策の課題の一つとして、行政の立場上、個別の事業者を紹介できない点がある。協定予定の連携事業者については、他の市町村と既に連携協定を行っているほか、先行して情報提供をした飾磨区妻鹿の物件について、早期に解決に至ることができた点も踏まえて、連携協定の実施を進める方針を決定した。
委員	連携協定により、公金を投入することはあるのか。
事務局	公金を投入することはない。連携事業者は、登録業者の紹介や土地の売却費用等から諸経費を得て運営している。
委員	地域によっては、より高い価格で売却できる案件もあるのではないかと。
事務局	高価格で売却可能な地域の空き家は、市場で早期に売却され放置されない場合が多いため、まず住宅課へ通報されることが少ない。連携事業者が扱う空き家は、解体費用と売却価格の差が小さく、十分な売却益が見込めないため、所有者に少ない経費で解決できるように進めていく場合が多いと想定している。
委員	連携による考えられる行政としてのリスクは何を想定するか。例えば、連携事業者の解体費用シミュレーターの結果と実際の解体工事金額が異なることはないかと。
事務局	連携事業者のシミュレーションのシステム等は、過去の実績を踏まえて構築されているため、ある程度は正確であると認識している。あくまでシミュレーション等の結果であって、最終的には所有者自身が決定することであり、金額に納得できなければ無理に契約する必要もない。行政としては、具体的な金額を提示する訳ではないので、利用者の方へ民間同士の話だと理解してもらう必要がある。

委員	今回の協定を機に、第二、第三と連携したいと申し出る事業者が現れた場合には、どう対応するのか。
事務局	今回連携する事業者は国交省のモデル事業者であることや、他市町村との実績等を踏まえて連携することを決定した。今後、申し出る事業者と連携する場合には、市の負担にならないよう進めていく。
委員	連携事業者との連絡方法は何か。また市内の業者であるか。市民の方が利用する多くの解体業者は姫路市の業者になると思うが、この度の協定について、既に周知しているのか。
事務局	姫路市の業者ではない。基本的には、インターネットで情報提供することになる。既に連携事業者に登録済みの業者もいるが、市と連携協定後に、解体業者へも広く周知していく予定。
委員	<p>・連携協定と解体補助金について</p> <p>連携事業者に情報提供した空き家を解体したい場合、本市の解体補助金制度を利用することは可能か。</p>
事務局	連携協定と解体補助金は必ずしもリンクしているわけではない。解体補助金を利用可能かどうかは、補助金制度にしたがって、老朽度等の条件により対象かどうか判断する。
委員	解体補助金の1件あたりの補助額の増額は考えているか。また、補助金全体額はいくらか。
事務局	1件でも多くの市民に利用して欲しいと考えているため、現在1件あたりの増額は検討していない。全体の予算額は増加しており、年間5000万程度である。
委員	今後、協定したいと申し出る事業者が現れた場合、市が公金を投入しないということは条件であるか。
事務局	公金を投入しないことは前提であると考えている。ただし、今回の協定にあたっては、国交省のモデル事業に採択されているかどうかという点も大きい。
委員	<p>(2) 令和7年度における空き家対策の成果・経過について</p> <p>資料に基づき説明。 [特定空家等の現況について説明。]</p> <p>・特定空家等の住宅用地特例の解除について</p> <p>空き家所有者の中には、土地の固定資産税の住宅用地の特例解除を理由に解体をしない人も多いと思うが、特定空家等に認定されると、罰則として住宅用地の特例解除となるのか。</p>

事務局	特定空家等に認定されただけでは、住宅用地の特例解除とはならない。認定後、勧告の段階になれば、住宅用地の特例解除となる。
会長	特定空家等の特例解除になる勧告までの期間はどれくらいか。
事務局	特例は1回目の勧告で解除になる。次の命令は1回限りで、その段階になると、行政代執行を考えていかないといけない。行政代執行は投入した公費の回収が困難な場合が多いので、なるべく、指導や勧告の回数を重ねて所有者自身に除却していただくようにしている。
	<p>(3) その他主な施策の実施状況の報告</p> <p>〔 資料に基づき説明。 〕</p>
委員	<p><u>・空き家に関する補助金制度について</u></p> <p>除却と同様、改修も同様に需要はあると考えるが、空き家改修支援の実績がない理由はなにか。</p>
事務局	耐震改修工事が必要な点と、交流施設型として10年間運営しなければならない点が考えられる。
会長	本事業の趣旨としては、再度空き家になってしまうような事態は防ぎ、改修後に安心して50年以上使えるような住宅ストックとして、残していくことも考慮していると考える。
委員	運営10年できなかった場合、補助金を返金してもらうのか。
事務局	10年満たなければ回収せざるを得ない。
委員	解体補助金等の複雑な書類申請を簡単にできないか。
事務局	補助金として公金を投入している以上、適切な契約や工事を進めているかを確認する必要がある。高齢者の方が一人で手続きを行い申請した場合もあるため、不明な点があれば住宅課に相談していただければ問題ないかと思う。
会長	<p><u>・啓発チラシについて</u></p> <p>チラシ表面の相続登記の義務化について、当たり前のことであっても周知することは効果があると考え。しかし、なぜ相続登記が必要であるのか理由を知らない方も多い。相続登記をしておかないと、不動産の売買ができない点を知らず、相続登記を先延ばししている印象である。チラシ内の余白がないが、内容を見直し、相続登記の義務化された背景や必要な理由、また空き家バンクに関することも追記してほしい。</p>

	<p>(4) 次期空家等対策計画について</p> <p style="text-align: center;">〔 資料に基づき説明。 〕</p>
<p>会長</p>	<p>・ <u>特定空家等および空き家バンク施策に関する評価指数について</u></p> <p>特定空家等の除却・改善の物件数の割合の目標達成状況に関して、姫路市の特定空家等の基準は、解決の難易度に関わらず複雑な案件も認定しているため、達成状況が厳しいのは致し方ないと思う。特定空家等の現在の状況をみると、除却されている物件も多いので、他の市町村と比較すれば進んでいると思う。</p>
<p>委員</p>	<p>空き家バンクに関して、登録物件ではなく、成約数の達成状況で評価してはどうか。また、空き家バンクの登録物件は、建築基準法上の既存不適格である等、一般流通しない物件が多く、成約は難しいように思うがいかがか。</p>
<p>会長</p>	<p>他の市町村では登録をしないような売却困難な物件であっても、姫路市の場合、できるだけバンクに登録しているようにしている。その状況下で、登録物件が2～3年売却されず残った場合には、除却せざるを得ないという判断になり、所有者が解体も考える良い機会になり得る。</p>
<p>事務局</p>	<p>バンク開設当初は、物件登録する際は、資料提出で書面審査のみを行っており、その当時は仲介の不動産業者から、登録できるような物件ではないと言われることもあった。現在は書面審査に加えて、職員が登録までに現地調査へ行くようにしており、できるだけ幅広く対応している。</p>
<p>委員</p>	<p>・ <u>空き家対策業務に関連した法律について</u></p> <p>本協議会の議論を通して、空き家問題の解決を進めていく際に、空き家対策に法律が追い付いていないような印象を受ける。これから法律的に何を変えていけば問題解決しやすいか等、ご意見を伺いたい。</p>
<p>事務局</p>	<p>空き家対策業務での課題としては、民法上の相続の複雑さと、個人情報の保護が必要な点が多い。相続人が多岐にわたる案件や、土地と建物の名義が違う場合は管理されない傾向にある。前提として、当たり前個人情報には表に出せないが、空き家問題は民間同士の問題であるのに、空き家の通報者から相談を受けた際に持主の情報を伝えられず、当事者間で解決を促せない点は、解決が進みにくい要因の一つである。</p>
<p>委員</p>	<p>・ <u>空き家所有者への意識啓発について</u></p> <p>相続等のセミナーが各地で開催されているが、主体的に参加し、情報を得て行動している人は問題ない。セミナーにも参加せず、何も知らない人に必要な情報が届いていないことが問題である。相続放棄すれば良いという安易な考えや最終的には市役所が解体してくれると思っている人がまだ一定数おられる。財産がマイナスでもプラスでも、将来迷惑をかけないために、解体費用とお葬式費用を残しておかないといけない。相続するかしないかではなく、</p>

会長	<p>そこを相続して迷惑かけないようにするという考えが空き家対策には必要である。自身が育った故郷を大事にする気持ちがあれば、迷惑かけたくない意識にも繋がっていく。</p> <p>空き家対策として、制度等の周知も大切であるが、そもそも所有者としての責任、親族に対しての責任を今一度考えていただく必要がある。</p> <p style="text-align: center;">～終了～</p> <p>4 閉会 (16:20)</p>
----	--