

令和 8 年度
第 1 回姫路市空家等対策協議会

資料

目 次

【１】 次期空家等対策計画について	．．．．．	P 1
【２】 特定空家等の認定状況等について	．．．．．	P 3

【1】 次期空家等対策計画について

（1）現計画の概要

■ 基本理念

空家等に関わる一人ひとりが協働し、適正管理と利活用を促進するとともに、特定空家等の発生抑制に取り組み、住環境の向上と市民の安全・安心の確保を目指す。

■ 基本方針

1. 空家等の適切な管理は、所有者等の責任で行われるものであることから、所有者等に対し、適切な管理に向けた情報提供や啓発を行う。
2. 空家等の期間が長期化すると建物の腐朽・破損が進み、売却や賃貸等が困難になることから、早期の段階での利活用の促進を図る。
3. 既に周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、姫路市が当該空家等の状態や周辺への悪影響の程度を総合的に判断し、状況に応じて、所有者等に対して指導、勧告、命令などの措置を講じる。

■ 施策の展開

1. 発生の抑制
2. 利活用の促進
3. 管理不全の解消

■ 計画の期間

令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026年度）までの5年間

（2）空家等対策計画(令和4年3月策定)における評価指標の目標の達成状況

計画に掲げる施策の実施状況を確認するため、数値化できる評価指標を設定し、計画の進行管理に役立てるとともに、Plan（計画）-Do（実施）-Check（評価）-Action（改善）の考え方に基づく継続的な評価・改善を行う。

評価指標	策定時 (R3)	目標 (R8))	途中経過 ※1	評価
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%	約 48% 達成率 80%	少し厳しい
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%	約 52% 達成率 74%	少し厳しい
③ 空き家バンクの登録件数	67 件	100 件	61 件 達成率 61%	厳しい
④ 空き家バンク登録物件の利活用件数	30 件	50 件	44 件 達成率 88%	達成見込
⑤ 老朽危険空家対策補助金制度の利用件数	115 件	250 件	373 件 達成率 149%	達成済

※1：R8年6月末現在

（件数は、いずれも計画期間内の述べ件数）

(3) 次期計画の策定スケジュールについて

スケジュール		内容
令和 8 年	7 月 23 日	第 1 回空家等対策協議会の開催 ⇒計画見直し案の報告
	11 月中旬	第 2 回空家等対策協議会の開催 ⇒修正意見の反映、パブリック・コメント手続の報告
	12 月下旬	パブリック・コメント募集開始
令和 9 年	1 月下旬	パブリック・コメント募集〆切
	2 月上旬	第 3 回空家等対策協議会の開催 ⇒パブリック・コメントの意見を踏まえた計画を策定

(4) 次期計画の内容について

ア 計画内容及び計画期間について

誰もが計画の内容を容易に把握できるよう内容を再構成するとともに、長期的な視点に立って継続的に対応できるように計画期間を見直した。

- ・計画書の内容を簡潔に整理し、分かりやすく見やすい形に再構成
- ・計画期間を 5 年から 10 年へと延長

イ 評価指数の見直しについて

現計画の評価指標における評価は、一部厳しい状況とはなっているが、次期計画においても現計画の方向性を承継しつつ、新たな取組を加えたものとする。

(追加項目案)

- ・解体シミュレーターアクセス数
- ・相続財産清算人制度等の活用件数
- ・解体シミュレーター除却契約数
- ・住宅土地統計調査「その他の住宅（放置されやすい空き家）」の割合

(削除項目案)

- ・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
- ・空き家バンクの登録件数

ウ 各種調査データの反映について

令和 8 年 6 月末までに集計した空き家に関するデータに基づき、姫路市の空家等の現状を反映する。

(5) 次期姫路市空家等対策計画（草案）について

別添資料を参照

【2】 特定空家等の認定状況等について

（１）管理不全空家等・特定空家等の認定状況について

① 管理不全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	R06.10.23	野里大和町	住宅	木造 2 階建	令和 7 年 3 月 5 日に 特定空家等に認定	
第 2 号	R06.10.23	神子岡前 2 丁目	住宅	木造 2 階建	令和 8 年 1 月に 指導書（4 回目）を送付	
第 3 号	R06.10.23	神子岡前 2 丁目	住宅	木造 2 階建	令和 8 年 1 月に 指導書（4 回目）を送付	
第 4 号	R07.10.9	土山 5 丁目	住宅	木造 2 階建	所有者が解体の意向	
第 5 号	R08.5.7	飾磨区三和町	住宅	木造 2 階建	令和 8 年 5 月 7 日に 管理不全空家等に認定	

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】	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 8 年 5 月に勧告書 (20 回目)を送付	

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 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	法定相続人が解体の意向	
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 危険性がある。 ・令和 8 年 5 月に勧告書 (10 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 8 年 5 月に勧告書 (10 回目)を送付	
第 20 号	R3.9.8	伊伝居	住宅	木造 2 階建	令和 8 年 5 月に指導書(15 回目)を送付	
第 21 号 (第 13 号)	R5.7.5	城東町	住宅	木造 平屋	不動産業者が仲介に入り、 売買に向け協議中。	

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 22 号 (第 14 号)	R7.3.5	野里大和町	住宅	木造 2 階建	令和 8 年 1 月に勧告書 (2 回目)を送付	
第 23 号 (第 15 号)	R7.7.15	四郷町中鈴	住宅	木造 2 階建	法定相続人が解体の意向	
第 24 号 (第 16 号)	R7.7.15	花田町高木	住宅	木造 平屋	令和 8 年 1 月に指導書 (2 回目)を送付	
第 25 号 (第 17 号)	R7.8.20	四郷町本郷	住宅	木造 2 階建	令和 8 年 1 月に指導書 (2 回目)を送付	
第 26 号 (第 18 号)	R7.9.11	木場	住宅	木造 2 階建	令和 8 年 5 月に勧告に引き 上げ	
第 27 号 (第 19 号)	R8.6.15	飾磨区妻鹿	住宅	木造 2 階建	令和 8 年 6 月 15 日に 特定空家等に認定	

(2) 管理不全空家・特定空家等に認定の経緯

1. 管理不全空家 第 5 号 飾磨区三和町

※別途資料

年月日	内 容
H28.6	自治会より管理されていない空き家があると連絡を受け、現地確認。
H28.6	所有者 A に対して適正管理依頼文書を送付。
H30 ～ R7	継続的に近隣住民や自治会等からの連絡が計 8 回あり、都度、現地確認及び所有者 A に対して適正管理依頼文書を送付。 近隣住民と所有者の間で協議していることは確認したが、市への連絡はなし。
R8.5	長期に渡って所有者から市へ連絡がなく、解決への姿勢が見られないことから、所有者の危機意識を高めることや住宅用地特例の解除を目的として管理不全空家に認定。

2. 特定空家 第 26 号(第 19 号) 木場 勧告に引き上げ

※別途資料

年月日	内 容
R2.12	近隣住民から連絡・現地確認。
R3 ～ R6	所有者は既に亡くなっていたため、第一順位の相続人 11 名に対して指導を行ってきたが全員相続放棄したことを確認。
R7	第二順位の相続人は既に亡くなっていたため、第三順位の相続人 37 名に対して適正管理依頼文書を送付したが、34 名が相続放棄したことを確認。
R7.9	残る相続人 3 名から市へ連絡がなく、建物が崩壊したとの連絡が近隣住民からあったため特定空き家に認定。
R8.4	近隣住民より建物の崩壊が進んだとの連絡を受け現地確認。
R8.5	建物の老朽化が進んでいることを確認したため、勧告に引き上げ。

3. 特定空家 第 27 号(第 20 号) 飾磨区妻鹿

※別途資料

年月日	内 容
R5.2	近隣住民から連絡・現地確認。
R5.2	所有者は既に亡くなっており、第一順位は不存在、第二順位は既に亡くなっていたため、第三順位の相続人 5 名に対して指導を行い、3 名が相続放棄したことを確認。
R5 ～ R8	継続的に近隣住民や自治会等からの連絡が計 4 回あり、都度、現地確認及び、残る相続人 2 名に対して適正管理依頼文書を送付。
R8.4	近隣住民より建物が一部崩壊したとの連絡を受け再度現地確認
R8.6	建物の老朽化が進んでいることを確認したため、特定空家に認定

（３）今後の対応・方針について

① 管理不全空家等・特定空家等への対応について

管理不全空家等や特定空家等の認定については、制度の実効性と公平性を保つため、一定の基準を踏まえながら、事案ごとの実態に即した総合的な判断を行う必要がある。

財産は所有者が自ら管理することが原則であるため、まずは自主的な改善を粘り強く求めつつ、建物の老朽度や周辺住環境への危険度、これまでの指導への対応状況などを総合的に勘案する。その上で、段階的な指導や勧告、住宅用地特例の解除、ホームページ等での公表といった法的措置を適正に執行し、所有者の危機意識と当事者意識を高めることで、確実な問題解決を促す。

② 行政代執行に関する基本方針について

安易な行政代執行の実施は、所有者自身の管理意識の低下を招く恐れがあるばかりか、公金を投入することに対する市民間の公平性や、公共性・公益性の確保といった観点からも慎重な判断が求められる。

そのため、行政代執行は周辺の安全確保のために「真にやむを得ない最終的な手段」として位置づけており、限られた人的・財政的資源を考慮しつつ、まずは相談体制の充実や厳格な是正指導を通じて、所有者自らの手による問題解決や除却の決断を最大限に後押ししていく方針。