

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 7 月 2 3 日（木曜日） 午後 3 時～
3 開催場所	姫路市防災センター 5 階 災害対策本部会議室
4 出席者又は欠席者名	・ 委員 安枝会長、太田副会長、高井委員、吉原委員、森澤委員、福間委員、常盤委員 山本委員、岩田委員、酒井委員、松谷委員、西脇委員 欠席：清元委員 ・ 事務局 都市局局長ほか 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) 次期空家等対策計画について (2) 特定空家等の認定状況等について
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)
事務局	2 挨拶
事務局	3 議事
	(1) 次期空家等対策計画について
	(協議会資料に基づき説明。 計画内容と計画期間についての概要。 空き家対策の現状の説明。)
委員	・次期空家等対策計画における施策効果の評価指標について 二点確認したい。まず、計画期間を5年から10年に延長するとのことだが、即効性のある対策がないという説明であった。指標を掲げる中で、そうした点をどのタイミングでチェックしていくのか、その考え方を伺いたい。次に、削除項目に空き家バンクの登録件数が挙げられている。先ほどの説明では、利活用は進んでいるが登録件数が少ないという話であった。配布資料に姫路市には約8,000件の空き家があるという数値が示されている。利活用を求めていくにあたり、どれだけの物件が空き家バンクに登録されているかについても確認すべきではないか。空き家バンク登録件数を削除項目に挙げてよいのか、姫路市の実態を把握するうえで必要だと思うが、その点を確認したい。
事務局	10年に延長した理由は二点ある。一点目は、政令指定都市である神戸市を参考にしたことである。すぐに解決する空き家もあれば、対応が進まない空き家もあるのが現状。そのため、長い期間をかけて推移を見ていきたいという考え。二点目は、計画を見直す際に、市内の空家の現状を把握する必要があるからである。計画期間を延ばすことで、実態調査の実施時期を10年に1回とすることができ、調査費用の削減につながるという趣旨。ただ10年という長い期間の中では、空家特措法の改正や新たな国の政策が盛り込まれることも十分に考えられる。そのため、細部については中間見直し等を行い、実態に沿った計画の見直しをしていきたいと考えている。次に空き家バンクの件についてである。今回見直しの検討をする中で、空き家バンクの登録数から成約数に指標をシフトしてもいいのではないかと案がでた。委員のご指摘のとおり、並行して空き家バンクの登録数の推移も見ていくべきだと認識している。
委員	空き家バンクの登録件数については、再考するという話であったので、引き続きよろしくお願ひしたい。また、10年の計画期間の中で中間見直しを行うという話もあったが、指標に対する達成状況等を確認するタイミングも必要であり、それに基づく見直しもまた必要になってくると思う。タイミングを見据えて、適切に対応していただきたい。
委員	表の見方について確認したい。協議会資料1ページ目の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」についてである。前計画では、現計画を策定する段階で59%であったが、今は52%となっている。これは特定空家が増えているという理解でよいのか。また、先ほど話があった空き家バンクの登録件数について、策定時67件とあり、途中経過が61件とある。これ

事務局	は現計画の5年間に追加で61件の登録があったという見方でよいのか。 表の見方について、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」については、委員のご指摘のとおり、特定空家の認定件数が増えたため策定時の率よりも結果として下がっているものである。また、空き家バンクの登録件数については、5年計画を策定した時点の67件に加え、計画期間内に新たに61件登録されたという見方になる。
委員	この後次期空家等対策計画についての説明があると思うが、その際に説明していただきたい点がある。私は都市計画の分野において、計画を策定することにはそれなりの意味があると考えている。将来こうなっている、あるいはこうしたいという目的に対する解決手段として次期空家等対策計画があるのであれば、その脈絡が資料からは読み取りにくい。課題解決に資するものなのか、方向性が適切なのか判断しづらいというのが率直な印象である。空き家問題は先が読みにくく、課題が解決に向かっているのか、課題そのものが拡大していてこの計画でどこまで対応できるのかが見えにくい。空き家が増えているから結果目標が達成できず、この計画は駄目だという話ではないはずである。以上を踏まえ、その点を含めてこの後ご説明いただきたい。
事務局	空き家対策には長年取り組んできているが、実務を進める中で、なかなかゴールが見えないのが実情。空き家対策が難しい理由としては、所有者が存在する以上、行政であっても法的な手続きなしに勝手に処分することはできないというジレンマがあるためである。その中で、第一段階としての啓発・指導から、最終的には代執行に至るまで、段階を踏んで取り組んでいる。しかし根本的な解決につながっているのかという点では、正直なところ疑問が残る。副会長のご指摘のとおり、少しでも理想の形に近づけるように取り組んでいくしかないと認識している。その点については、この後、改めて説明させていただく。
会長	・空き家対策の啓発について 応答のない所有者に対しての働きかけに関して、より効果的に働きかけられる対象もあると考えている。空き家バンクは、姫路市は3年以内に成約するものが訳8割であり、3年間で成約しなかった場合成約に至る可能性が低い。長期化した空き家をどのように解体へ結び付けるかが重要である。クラッソーネと連携しているので、3年から5年経過しても成約に至らない空き家バンクの所有者に対して、クラッソーネの情報を提供するなど、より動きやすい仕組みが考えられるのではないかと。長期化した空き家は数値化して対策の効果が証明しにくい面があるが、次期空家等対策計画にどのように盛り込んでいくかについて、この後の議論で整理できればと思う。また、前半で予防の話も出たが、家の片づけや相続登記に加え、自分の家が空き家になった時空き家バンクに登録することを、あらかじめ相続人や親族の合意を取っておくことも重要であると考えている。そうした環境づくりを、姫路市が先導して進めてもらえればと思う。
事務局	我々もその点には大変苦慮している。年度途中から、固定資産税の納税通知書の中に空き家対策のチラシを同封し、毎年約25万世帯に送付している。し

	かし、周知が行き届いていないのが現状。今後の取組として税部門との連携を試行している。資産税課では、所有者の死亡を早期に把握し、納税義務者変更や相続登記の手続が進まない場合には代表相続人届を送付し対応しているため、住宅課の空き家案内や解決マニュアルも併せて送付する取組を始めた。この取組の利点は、相続が発生している方に対して、ピンポイントで啓発できる点にある。送付によってどの程度の効果があるかは現時点では未知数であるが、効果は高いと考えている。今後の取組として草案に盛り込み、この数値をしっかりと把握し今後の協議会でも報告する。また、空き家バンクについては、姫路市は二極化している。利便性が高く、価格も手頃な物件はすみやかに成約される一方で、市のホームページに掲載している空き家でも問い合わせが少なく、成約に結び付かない物件もあるのが現状。そのような所有者に対して、今後の方向性を示すような啓発をしたいと考えている。
会長	相続が発生した際、相続人は、除却せずに活用するのか、あるいは除却するのかを決めなければならないが、そのまま放置されることもある。空き家バンクに登録し、3年間動きがなければ解体という形で、意思決定を支援する仕組みとして有効に活用できるのではないか。また、相続人に対して住宅課の空き家のお知らせ等を送付する取組は、大変良い取組であると思う。加えて、空き家バンクへの登録を促すことも行えばよいと思う。こうした点に力を入れることを、次期空家等対策計画の中で示せばよい。
事務局	(1) 次期空家等対策計画について 次期空家等対策計画（草案）の詳細を説明。
委員	・次期空家等対策計画における空き家発生抑制の指標について 草案の説明に対し、率直な感想を申し上げる。基本方針の「発生抑制」について、説明を聞いても何を指しているのかが分かりにくかった。草案5ページに解体シミュレーターのアクセス数が指標として挙げられているが、空き家には様々な種類がある中で、これは解体に向かうための指標であるように見える。発生抑制という言葉から受ける印象としては、空き家解決マニュアルをどれだけの人が見たか、知り合いに空き家を活用したい人がいるかといった、空き家になる前の段階でどれだけ認識してもらえたかを測る指標のほうが、発生抑制に対する指標としてふさわしいのではないかと。現状の指標は、解体することを前提にしたものに見えるため、すでに発生してしまった空き家をどうしていくかという話にとどまっているように感じる。住宅課からのお知らせとして納税通知書に同封しているチラシの二次元コードを読み取った件数などを見ていけば、どの程度意識が高まっているのかを把握でき、空き家にしない方向性の議論もできるのではないかと思う。そうした中で、今回の草案が本当にその方向でよいのか、少し疑問を感じた。
事務局	解体費用シミュレーターのアクセス数を指標に入れた理由であるが、解体費用シミュレーター以外にも、売却費用のシミュレーション等様々な機能が利用できる。これらを含めた解体費用シミュレーターのアクセス数であるため、アクセスしていただいたこと自体が、啓発が行き届いていることを示す指標

	にもなると考え、評価指標として設定した。また、委員のご指摘のとおり、住宅課からのお知らせとして納税通知書に同封しているチラシの二次元コードを読み取った件数についても、発生抑制に関係する指標といえるため、今後取り入れていきたいと考えている。
委員	そもそも「解体シミュレーター」という言葉自体が、解体を前提としているように受け取られるため、解体をまだ具体的に考えていない人にとっては、とっつきにくい印象がある。「家を所有している人が確認するマニュアル」のように、もう少し分かりやすい言葉を使えば、積極的に見てもらえるのではないか。
委員	解体費用シミュレーターのアクセス数については、その数を把握したうえで、その後どのように活用し、次の取組にどう生かしていくのかを確認したい。
事務局	数を直接何かに使うわけではないが、指標として、啓発活動の周知がどの程度図られているか把握するためのものである。
委員	その数を見て、周知方法を練り直していくということか。
事務局	その通りである。数値が上がらないのであれば、別の方法を試していこうと考えている。
委員	姫路市としてできることとできないことがあり、住宅課という組織の立場上、発生予防や啓発などを通じて、できるだけ市民や民間事業者の力を借りながら解決していきたいというのが基本的なスタンスであるように思う。そうした考え方は草案にも書かれていると思うが、もう少しメリハリがあった方がよいと思う。発生予防の段階であっても、行政でできることは限られているため、民間事業者のアイデアや安枝先生のご意見なども伺いながら進めていく必要があると考える。姫路市として発生予防に注力するのであれば、それに応じた戦略を立てることが計画として正しいのではないか。そのような計画書の方が、市民に対するメッセージとして明確であり、行政としての説明責任も果たしやすいのではないか。
会長	・兵庫県における空き家の発生抑制に向けた取組について 県で行っている発生抑制の取組についてご紹介いただきたいと思う。また、そうした取組は数値化が難しい面もあるが、こうしたツールを普及させることや、そうした内容を認識する人を増やすことを、姫路市独自の内容として計画に記載した方がよいと思う。
委員	県では空き家の発生抑制に特化した施策を検討している。今年度は「きっかけシート」の作成に取り組んでいる。これは、家の所有者が高齢になり、今後その家をどうするか、お正月やお盆など子どもが集まった際、話し合いのきっかけとなるようなものである。また、今後空き家を持つ世代に向けて啓発する動画の作成にも取り組む予定である。いずれも、関心を引き、行動につなげる視点を取り入れた取組である。

会長	発生抑制となると、現在住んでいる方や空き家の所有者に対する啓発になりがちであるが、県では今後相続する人に寄り添った普及啓発を行っている。そうした取組も活用しながら、姫路市として今後どのように進めていくかを考えていきたい。私としては、姫路市の郊外にある住宅団地の空き家問題が気になっている。自治会としても何とかしたいという思いはあるものの、何から手を付ければよいのか分からないというのが実情ではないかと思う。そのため、自治会に対し、最低限ここまでやれば大丈夫という普及啓発が必要である。どこに空き家があるのか、住んでいる方が亡くなったとき誰に連絡するかを把握しておくことで十分だと思う。
委員	・空き家の発生抑制に向けた普及啓発について 空き家について、自治会の方々は一生懸命どうすればよいか考えながら、問題を抱え込んでいるのが実情。行政としては、ここまでしか対応できないという線引きを明確にした上で、警察など関係機関との横の連携をきちんと図ってほしい。空き家を生まないようにすることは、各家庭で取り組むべきこと。それとは別に、すでに崩れてしまった空き家をどうするのかについて、もっと考えていく必要がある。計画期間を10年で策定するのであれば、現在問題となっている空き家と、これから増えていく空き家を分けて考えなければならない。相続等で混乱しているときに、分かりやすい簡単な確認マニュアルや相談窓口があるとよいと思う。
会長	空き家対策は、発生予防、特定空家等の除却に関する取組、活用の三つに分けられる。姫路市は、特定空家の除却に結び付ける実績は高いが、発生予防や活用の面は弱い。今後は、発生予防が大きな柱になっていくものと考え。その中にエンディングノートがあるが、16ページもあり、記入する項目も多く、誰に見せればよいのか分かりにくい。簡単に書けるものや、気軽に相談できる窓口を充実させる必要がある。
事務局	啓発方法についても、現在さまざまな取組を行っている。チラシについて、多くの情報を載せたいという思いから、二次元コードやフローチャートを掲載している。また、自治会に配布物をお願いしたいという考えもあるが、自治会の負担になるため、庁内全体として配布物を減らすべきだという流れがある。そのような中で、配布物を減らしつつ、より多くの世帯に届く広報誌の活用がよいのではないかと思う。広報課とも一度話し合ってみたい。
委員	一枚もののチラシよりも、広報誌の一角を活用する形がよい。
委員	これまでの議論、自治会からするとハードルの高い話である。ハード面については、広報誌に掲載するなどの対応で結構。おかげさまで空き家に関する苦情は少なくなってきたが、空き家に対する知見がなく困っている自治会に対して、空き家を減らす方法と、増やさない方法を示してほしい。
会長	他市で空き家所有者にアンケートを取る機会があったが、自由記述欄に「私は使わないので市の方に寄付したい」という意見が見られた。空き家の管理は所有者自身で行う責務があるという認識が、そもそも十分ではないという問題もある。

委員	出前講座のような取組が重要。空家の管理は所有者自身で行う責務があるという認識を高めるため、姫路市も他市のように空き家に税金をかければよいのではないか。当事者意識が低い人が多いように思う。
委員	空き家バンクの存在すら知らない人が多数と思われる。空き家になりそうなことがあれば、相談先を示した、簡単なパンフレットがよいと思う。早急に、分かりやすいチラシを作成していただきたい。
会長	啓発チラシには、「このようなことで困っています」といった生の声を入れる方が、より分かりやすいのではないか。
委員	自治会の月一の会議の回覧で回すのはどうか。
委員	今の話だと、まず相続人間で話ができることが前提になっている。遺産分割でもめるケースなどについては、別の対策も必要。さらに、もっと前の段階で対策しなければならないケースもある。
委員	3 か月以内に放棄する必要があるという項目もチラシに記載してほしい。
委員	所有者が亡くなった後、固定資産税の請求は誰に行くのか。
事務局	スムーズなケースでは、遺産分割協議を行い、登記の名義を変更することで、固定資産税の支払いにも反映される。これは、特に通報のない空き家に多いパターン。一方で、問題となる空き家は、相続登記ができておらず、納税義務者も亡くなった方のままになっているケース。そうした空き家については、今後も啓発していかなければならないため、税務局とも連携しながら、より効果的な啓発を行っていききたい。
委員	相続登記を行われた空家は問題になることが少ないと思われる。相続人であっても何も思わない人もいる。だからこそ、納税通知書には、注意喚起として少し危機感を持ってもらえるような内容を書かなければならない。分かりやすいデメリットを示すことが重要なのでは。
事務局	(2) 特定空家等の認定状況等について 資料に基づき説明。 ・特定空家等への対応について
委員	接道がない場合、解体が難しいと思うが、その点はどのように考えているか。
事務局	接道がない場合解体費用は高額になる。過去に接道がない家について代執行を行ったが、費用が 1,000 万円を超えた。公費で行う代執行は、所有者等の事情により、工事費用の回収が困難であることが多いため、解体補助金を活

会長 事務局	用しながら所有者本人による解決を促しているが、対応されないのが実情。正直なところ、隣近所の方を買っていただくなど、周囲の協力を得なければ、解決は難しいと考える。 ②の今後の方針における行政代執行については、方針自体はこれまでと大きく変わっていないように思う。一方で、①の住宅用地特例の解除については、今後住宅用地特例の解除まで踏み込んでいくという宣言のようにも受け取れた。 次期空家等対策計画に関しては、たくさんのご意見をいただいたので、次回の協議会までに検討し案を作成していく。 ～終了～ 4 閉会（17:00）
----------------------	--