様式３

会　　議　　録

□全部記録　　■要点記録

１　会　議　名	第２回　姫路市空家等対策協議会
２　開催日時	令和８年１０月２３日（金曜日）　午後２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 ・　事務局	安枝会長、太田副会長、髙井委員、吉原委員、福間委員、常盤委員 山本委員、岩田委員、松谷委員、西脇委員 欠席：清元委員、森澤委員、酒井委員 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０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)　その他報告事項について	
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（14:00）** **２　挨拶** **３　議事** **（1）　次期空家等対策計画について** **（資料に基づき説明。** **計画内容と計画期間についての概要。** **計画案の見直し内容について説明。）**
会長	事務局の説明に対し質問・意見はあるか。 ・次期空家等対策計画案の内容について
委員	計画案の 3 ページに「エンディングノートを分かりやすく確認できるように、内容を見直す」と記載があるが、今の段階でサンプルはないのか。以前エンディングノートの枚数が多いため、枚数を少なくし見やすいものを作るという話であったが。
事務局	サンプルはない。
委員	前回委員の方々から意見があった中で、空家等対策計画案がより細かく文章化された形になっている。これを計画の中で実行するのが行政サイドの役割だと思うが、計画として具体化しすぎているので読み手としては分かりやすくなったが、実効性がある計画になってるのか疑問である。計画なので金額は載せるものではないと思うが、補助制度等の言葉がある中で、補助金があるということが市民の皆さんに伝わるような周知の方法をとっていただければと思う。
事務局	これまで続けてきた 3 本の柱（発生の抑制・利活用の促進・管理不全の解消）を継承するような形で次期計画も進んでいる。計画案ではすでに実行していることと、これから取り組むべきことが分かりづらいと思うが、記載している内容はほとんど現時点で取り組んでいる内容である。補助金制度については、ホームページで情報公開をしているので、文字数の関係もあり、今回計画案に具体的な数字は記載していない。
委員	より良い計画になっていく中で、引き続き対応をお願いしたい。 ・家族間での空き家に関する話し合いの促進と情報発信について
委員	計画案の 3 ページの「市広報誌・ホームページ・SNS による情報発信」について、お盆や年末年始など、家族が集まる時期に合わせて住宅の将来について話し合うきっかけを提供すると記載がある。具体的に、これらの時期に合わせた広報を実施する予定はあるのか。
事務局	空き家の無料相談会を年 2 回開催しており、1 回目はお盆の時期に合わせて実施している。広報については広報課との調整が必要であるが、お盆前の 6

	月号または7月号に特集ページを掲載できないか検討している。紙面の都合もあるため、掲載時期については今後調整する必要がある。家族が集まるお盆や正月の時期に資料を配布できれば、目にしてもらう機会が増えると考えている。
委員	先ほどエンディングノートのサンプルができていないかと尋ねたのは、9 月にとある研修があり、そこで空き家について話をしたためである。「自分たちが亡くなった後、子どもたちが空き家の管理や処分をしてくれるのか」という話題になった。家族が集まる機会に、子どもたちがその家に住むのか、住まない場合は空き家をどうするのかなどを、事前に話し合っておくことが大切である。また、空き家を放置した場合、状況によっては罰則が生じることがある点についても伝えておく必要がある。前回の空家等対策協議会を通じて、この会議の出席者がこうした情報を広く伝えていく必要があると感じた。そのため、研修の場でも空き家について話をし、年末を迎えるにあたり、家族で話し合う機会を持つよう呼びかけた。行政に頼るだけでは、行き届かないこともある。関連情報はテレビでも放送されているが、関心がなければ目に留まりにくい。
会長	昨日、兵庫県の住宅政策課が、空き家について家族で話し合う「きっかけシート」を発表した。空き家について家族で話し合うきっかけとして、この「きっかけシート」を活用することが大切だと考える。親が子供に望んでいることと、子供が親に望んでいることには、食い違いがある場合があるが、そのズレが家族間で共有されていないことも多い。まずはお正月で話し合い、互いの考えの違いを認識し、次のお盆で具体的な話し合いを進める方法もよいと考える。
委員	近年、テレビやニュースを見ない人が増えており、報道等で情報が提供されていても、受け取る機会が少ない方もいる。市民に十分に伝わっていない情報も多いと感じる。本日出席されている皆さんには、それぞれの機会を通じて情報提供や発信に努めていただきたい。
会長	どういう形で発信したらいいか。
委員	関係する会議や地域の話し合いの場で、必ず空き家対策を考えるように内容を盛り込んでいただきたい。
会長	兵庫県の「きっかけシート」は、広報への掲載や高齢者施設への配布が予定されており、高齢者の方々にも届くことが期待される。市では、出前講座の際に配布するほか、地域の集会所や高齢者が集まる施設などに置く方法も考えられる。こうした身近な場所や機会を利用し、必要な方に情報が届くよう工夫してはどうか。
委員	空き家の問題を自分ごととして捉えてもらうには、関心を持つきっかけづくりが大切である。自分には関係がないと感じている方にも関心を持ってもらえるよう、相手の状況や関心に合わせて話題に取り入れ、身近な問題として伝えていただきたい。

会長	確かに。分かりやすく、あまり敬遠されないように、伝えていくことも重要。
事務局	自治会や各種団体から空き家問題に関する出前講座の依頼を受け講義を行っているが、参加者はもともと関心の高い方が多い。相続登記に関する啓発動画を視聴してもらうと、講座後には「参考になった」との声が聞かれる。一方で、空き家問題を自分には関係のないことと捉えている方には情報が届きにくく、どのように啓発していくかが課題である。先ほどの会長の発言のように、兵庫県が作成した「きっかけシート」を活用し、リンクを市のホームページに掲載するほか、国土交通省が公開している動画なども活用し、啓発を進めていきたい。また、前回説明したとおり、税務担当部署と連携し、相続等により新たに納税義務者となる方へ送付する「代表相続人届」に、相続登記の義務化に関するチラシや空き家の解決マニュアルを同封している。先日、法務局から相続登記に関するチラシを多数提供いただき、現在はあわせて同封している。
会長	固定資産税の納付通知書に啓発資料を同封することは、効果があると聞いている。空き家バンクの案内も既に同封されていると思うが、複数の情報をあわせて届けることで、啓発効果が高まると考える。先日、某市の取組について話を聞いた。同市でも姫路市同様、空き家に関する市独自の施策をまとめたチラシを納付通知書に同封している。また、同市の特定の地域では、その地域に特化して空き家の活用に取り組むNPOが存在する。その地域の居住者に限って、当該NPOのリーフレットを納付通知書に同封したところ、相談件数が大きく増えたとのことである。市から発送する書類に兵庫県の「きっかけシート」を同封することも、県との連携の一つとして有効な啓発方法ではないか。兵庫県の取組について複数の意見が出ているが、県として何かコメント等はあるか。
委員	話題に上がっている「きっかけシート」について、昨日兵庫県知事の記者会見で、「きっかけシート」の完成と「空き家予防ポータルサイト」の公開が発表された。「きっかけシート」は、お盆やお正月などに家族が集まった際、親と子どもが互いの考えを知り、空き家について話し合うきっかけとなるものである。また、空き家を放置した場合の問題を伝える、危機感を促すようなショート動画も公開している。これらを紹介し、市民の方々に見ていただけるよう周知してほしい。耐震化についても、兵庫県で取組を進めている。高齢者の割合が高い地域では、費用をかけて耐震化することへのハードルが高い。そこで今年度、某市において、市が保有する旧耐震基準の建物に関するデータと、居住者の年代に関する情報を照合し、対象者を絞って働きかける取組を検討している。これをモデルケースとして、他の市町にも展開できるようにしたい。空き家対策にも参考となる点があれば、活用していただきたい。
委員	納付通知書に同封している啓発チラシに「ご家族で空き家について話し合ってみませんか」「身近に空き家でお困りの方はいませんか」といった呼びかけを添えることはできないか。既に実施されているかもしれないが、正直納付通知書が届いても、本人が実際に目を通す機会は少ないと思う。チラシを見

	た方が、家族で相談する必要性に気付くよう、短いメッセージを添える工夫も有効ではないか。
事務局	現在啓発チラシには「住宅課からのお知らせ」としてさまざまな情報を A4 判 1 枚にまとめたチラシを同封している。裏面には民間事業者の広告を公募して掲載し、表面には多くの情報を掲載できるよう、詳細情報につながる二次元コードを載せている。より強く情報を発信するため、タイトルの見直しなど、先ほどの意見も踏まえてチラシをリニューアルしたい。約 25 万世帯に送付している一方で、実際には見ていないという声もある。チラシの同封によってどの程度啓発効果が高まっているかは未知数だが、継続して取り組んでいく必要があると考えている。
副会長	・空き家の利活用と地域一体での土地活用について 空家等対策計画の 3 本柱のうち、個人や地域への働きかけについて議論してきたが、「利活用の促進」についても確認したい。空家等対策計画案の 3 ページには、「空き家が複数集積する地域では、接道状況も踏まえ、隣接する空き家や除却後の跡地を含めた一体的な土地活用に向けた取組を進める」と記載されている。これは事業者に対する支援やインセンティブにも関わる内容だと思う。例えば、隣接する空き家を事業者が取得し、複数の土地を一体的に活用して事業として成立するのであれば、取り組む動機になる。一方で、事業者にとっては、隣接する物件まで取得する必要性や、事業として成り立つ見通しがなければ、実施は難しいと考えられる。姫路市でこうした取組を進める場合、どのような仕組みや支援が考えられるのか。空き家バンクに限らず、空き地も含めた土地の流動性を高める仕組みや、一定の区域を対象に面的な活用を促す制度の可能性も含め、現時点でのイメージを伺いたい。
事務局	実現可能性のある取組として、隣接する空き家を取得し、不要な建物を除却する場合に、通常の解体補助とは別の補助メニューを設け、補助率を引き上げる方法が考えられる。個人に限らず、事業者が複数の空き家を取得して除却する場合に対象となる制度を創設すれば、事業者へのインセンティブとなり、空き家の解消につながる可能性がある。理想的な取組としては、山形県鶴岡市の「ランドバンク」のような、小規模な区画整理に近い事業が挙げられる。ただし、実施には地権者や所有者双方の合意、地域の協力が不可欠であり、実現へのハードルは高い。地域から「このエリアをこのように整備したい」といった建設的な要望があれば、市としても協力を検討できる。早期に実施可能な取組としては、法人向けの解体補助を拡充することが、効果や実効性の面で有力ではないかと考える。
委員	不動産業者の立場から意見すると、相続人が管理せずにいる土地や建物には、事業者にとっても活用が難しいものが多い。空き家バンクに相談に来る方からも、「お金はいらないので、何とかしてほしい」という声が聞かれる。こうした物件について、円滑に譲渡できる仕組みが必要だと思う。相続人が処分に悩む土地や建物を増やさないためには、親が元気なうちに、所有者自身が今後のことを整理しておくのが最も重要である。駅前など需要のある土地であれば空き家になりにくいが、そうでない土地は、所有者が手放したいと考えても引き受け手が見つからない場合がある。こうした実情を、土地や建物

	の所有者に早い段階から認識してもらう必要がある。個別の小規模な土地・建物は、隣地と合わせても十分な規模にならず、活用が難しいことがある。そのため、個々の物件だけで考えるのではなく、地域全体で土地の活用や管理のあり方を検討する視点も必要ではないか。
副会長	その通りだ。神戸市では、既にこうした取組の事例がある。一定の開発需要や新たな需要が見込まれる地域では、仕組みが機能しやすい。一方、姫路市で隣接する土地まで取得して活用する場合、実施できる地域は限られる可能性がある。都市計画を専門とする立場からは、市街化区域内での実施が望ましいが、より深刻な課題を抱えるのは、都市計画区域外の北部地域や島しょ部などである。こうした地域でどのように取り組むかについては、明確な解決策を見いだすのは難しいが、まずは実施できそうな地域で一つ、二つと試行し、事例を積み重ねていくしかないのではないか。専門的な立場から意見を伺いたい。
会長	他市町村では、特定空家等に該当し、再建築ができない、または接道条件を満たしていない物件について、隣接地の所有者が取得した事例がある。特定空家等については、隣接地の所有者が「建物が除却されれば取得を検討したい」と考えているケースもあり得ると思うので、まずは特定空家等を対象に、隣接地の所有者への働きかけを行い、先行事例をつくることが現実的ではないか。
事務局	通報物件段階の空き家については、購入について市から通報者に働きかけている。通報者から「購入してもよい」との意向が示された場合、指導文書に隣接地の所有者が購入を希望している旨を記載し、当事者間で連絡を取るよう促すこともある。こうした働きかけにより、実際に購入に至った事例が複数ある。建物ごと取得した後、購入者が補助金を活用して除却した事例もある。一方、特定空家等に該当する物件は、所有者に資力がないことが背景にあるケースも多い。現在、納税課と連携して空き家の情報を共有し、税務上の強制執行をかけてもらい、競売を通じて解決を図っている案件がある。市による行政代執行を求める意見もあるが、公費による解体は費用が高額となる。そこで近年は、所有者不明土地建物の管理制度や相続財産清算人制度を活用し、市が予納金を立て替えたうえで、民間で解決につなげる取組を複数進めている。
会長	所有者が判明しない空き家に関する制度が整備されてきているため、こうした制度を活用しながら解決につなげていく流れになると思う。
委員	<u>・地域包括センター等との連携について</u> 地域包括支援センターとの連携が有効ではないかと感じている。社会福祉協議会では地域包括支援センターの運営を行っている。地域包括が各地域での集まりや研修をする際に、「エンディングノート」を資料として活用していると聞いている。先日の兵庫知事会見で紹介された「きっかけシート」は、内容が1枚にまとまっていて使いやすい。エンディングノートに加え、きっかけシートも活用していきたいと考えている。住宅課の職員が各地域の集まりに出向くことも有効だと思うが、数多くの集まりがありすべてに対応するの

	は難しいと思われる。そのため、高齢者に身近な関係機関へ幅広く情報を提供し、各機関の職員が各関係機関や地域で説明できるような取組を進めてほしい。また、自宅の今後について考えた際、どこに相談すればよいか分からない方も多いので、空き家に関する相談窓口についても、併せて周知していただきたい。
会長	高齢者の方が住宅課を直接訪問して相談することは、ハードルが高い場合もあると思われる。まず地域包括支援センターで相談を受け、必要に応じて住宅課などの担当窓口につなぐ仕組みは有効ではないかと思う。
事務局	ぜひ呼んでいただければ説明に伺わせていただく。今回地域包括センターでエンディングノートを活用したお話をしていることを知った。出前講座とは別に、どのような情報が求められているか、ニーズを踏まえた説明の機会を設けることも検討したい。啓発資料を提供するだけでなく、社会福祉協議会の職員が地域の方々に説明する形にも対応できるよう、必要な情報や機会について共有いただきたい。
委員	域包括支援センターでの啓発や相談対応を進めるにあたっては、行政において地域包括支援センターを所管する担当課と連携していただきたい。関係部署と協力し、情報提供や説明の機会につなげていくことを期待する。
会長	<u>・管理不全空家等への対応について</u> 資料の 4 ページに「3 管理不全の解消」に、「管理不全空家等への認定と助言・指導」という記載がある。法改正により、特定空家等になる前の段階である管理不全空家等についても、認定や指導を行い、状態の悪化を防ぐことが求められるようになった。管理不全空家等の認定基準を設けている市町は増えているが、管理不全空家等を放置した場合の、住宅用地特例が解除し固定資産税の負担を増加させる措置を実際に適用する市町は少ない。前回の会議でも、所有者に適切な対応を促すため、こうした制度上の措置を活用する必要があるのではないかとの意見があった。計画案では、特定空家等について「最終的な手段として行政代執行の実施も視野に入れて」と記載されている。これに加え、管理不全空家等についても、住宅用地特例の解除などの措置を念頭に置いて指導する旨を盛り込んではどうか。他市町では、こうした措置の活用に慎重なところもあると思われる。姫路市が取組を進めることで、播磨地域の他市町においても制度の活用を検討する契機になるのではないか。
事務局	管理不全空家等の認定や住宅用地特例の解除について、計画案に明記する方向で修正したい。指導文書では、初回の通知時に管理不全空家等に認定する可能性を伝えている。複数回通知しても対応がない場合は、期限までに改善されなければ勧告を行う旨を伝え、指導している。管理不全空家等の段階では対応が中途半端になりやすい面もあるが、所有者に改善を促すため、こうした内容を通知文書にも記載している。
会長	今回の計画案について、事務局が前回の意見を反映した箇所に加え、本日の意見を踏まえた修正を行うことについて、異議はないか。

事務局	**(2)　その他報告事項について** **（資料に基づき説明。 パブリックコメントについて。）**
会長	事務局の説明に対し質問・意見はあるか。
事務局	・兵庫県作成の啓発資料の活用について 質問ではないが、兵庫県の方に確認したい。「きっかけシート」や「啓発のショート動画」など、空き家について関心を持つきっかけとなる資料・コンテンツを、姫路市のホームページに掲載することや、納税通知書に「きっかけシート」を同封することを許可してもらえるか。県の資料や動画の活用について、確認したい。
委員	ぜひ活用してほしい。使用にあたっては、事前にメールで連絡を頂ければと思う。 ～終了～ **４　閉会（15:00）**