

# 姫路市空家等対策計画

令和4年（2022年）3月

姫 路 市



## はじめに

わが国では、人口減少・超高齢社会の到来など社会情勢が大きく変化する中、空き家の発生、増加が大きな社会問題となっています。中でも、適正に管理されていない空き家は、防災や衛生、景観等さまざまな面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、今後、空き家のさらなる増加とこれに伴う問題の深刻化が懸念されています。

こうした状況の中、平成 27 年（2015 年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、本市においては、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成 29 年（2017 年）3 月に「姫路市空家等対策計画」を策定しました。

さらに、法に基づく措置に加えて、周辺への注意喚起を図るため、特定老朽危険空家等である旨の表示板の設置や、重大な被害を防ぐため緊急の必要があるときは、必要最小限度の応急措置ができる規定等を追加した「姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例」を平成 29 年（2017 年）6 月に制定し、法律及び条例に基づき空家等にかかる取り組みを進めてまいりました。

しかしながら、今後も人口減少や空き家の老朽化の進行に伴い、管理不全な空き家の増加が予想されることから、引き続き効果的な空き家対策を講じる必要があるため、本計画の改定を行いました。

本市といたしましては、空き家所有者等の第一次的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にあることから、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講じるなど、空家等に関する対策の推進に全力で取り組んでまいりますので、引き続きご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、計画策定に当たり終始熱心にご議論いただきました姫路市空家等対策協議会委員の皆さま、パブリック・コメント手続を通して貴重なご意見やご提案を寄せていただきました市民の皆さまに心から感謝申し上げます。

令和 4 年（2022 年）3 月

姫路市長

清元秀泰

## 【目次】

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	2
(1) 法的な位置付け	
(2) 他計画との関係	
3 計画の期間	3
4 計画の対象	3
(1) 対象とする地区	
(2) 対象とする空家等と対策の優先順位	
第2章 空家等の現状	5
1 空家等の把握	5
2 姫路市の状況	5
(1) 統計調査	
(2) 市内全域調査	
(3) 空き家バンクの利用状況	
(4) 老朽空家等の通報状況	
第3章 空家等対策の基本方針	22
1 基本理念	22
2 空家等の発生メカニズム	23
3 空家等対策の課題	24
4 基本方針	25
5 施策体系	26
第4章 施策の展開	28
1 発生の抑制	28
2 利活用の促進	32
3 管理不全の解消	35
第5章 計画の推進	39
1 実施体制	39
(1) 市の組織	
(2) 空家等対策協議会	
(3) 地域・関係機関との連携	
2 前計画における評価指標の達成状況	45
3 計画の進行管理	46
(1) 進捗状況の把握	
(2) PDCA の考え方	

## 資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 ----- 47
- 2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施する  
ための基本的な指針 ----- 52
- 3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を  
図るために必要な指針（ガイドライン） ----- 72
- 4 姫路市空家等対策協議会条例 ----- 116



# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景

近年、全国的に空き家が増加しており、人口減少・超高齢社会を迎えて今後さらなる増加が予想されています。

なかでも、適切に管理されていない空き家が増加しており、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

こうした状況のもと、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的に、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が平成26年（2014年）11月27日に公布され、平成27年（2015年）2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行されました。

法に基づき定められた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）では、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進などについて基本的な事項が示されています。基本指針では、空家等については、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が対策を実施することが重要であるとされています。

こうした状況を踏まえ、姫路市では、平成29年3月に「姫路市空家等対策計画」を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施してきましたが、人口減少や高齢化が進む中、空き家の増加傾向は続くことが想定され、継続的に空き家対策に取り組む必要があるため、現時点の姫路市における空き家の実態をあらためて把握しなおし、「姫路市空家等対策計画」を改訂することとしました。

### 【空家等対策の推進に関する特別措置法の概要】

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2条2項）

#### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

#### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 2 計画の位置付け

本計画は、生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等の増加を抑制する観点から、空家等の適正な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く市民意識を涵養するため、また、空家等の発生に伴う課題解決のために、姫路市が取り組むべき対策の方向性について基本的な考え方を示すものです。

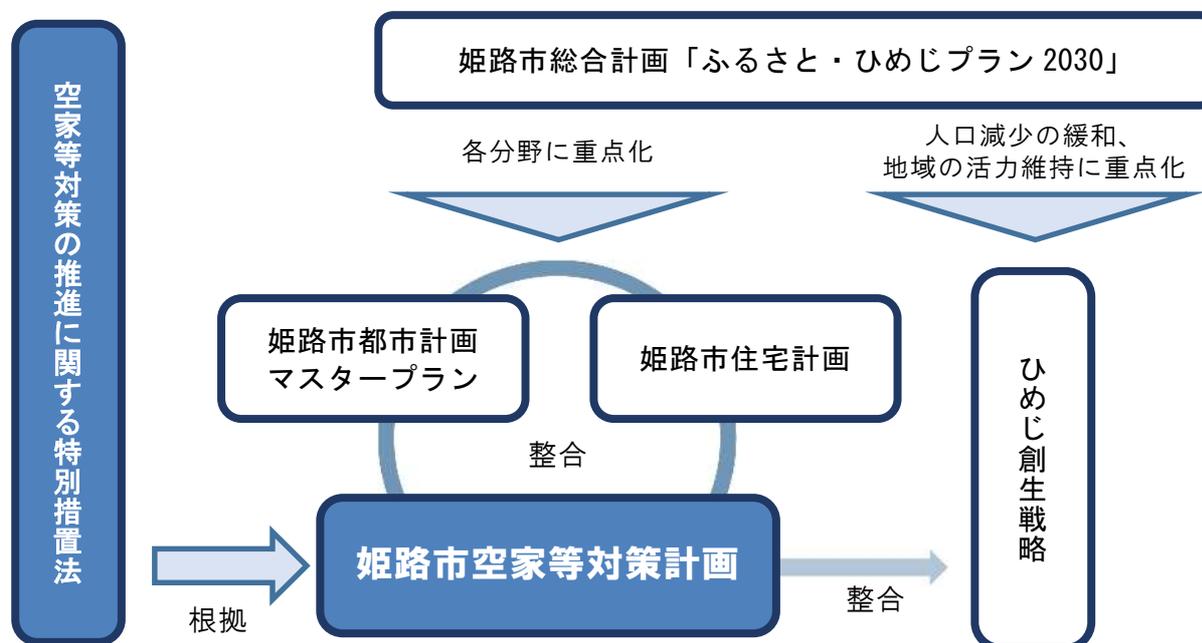
### (1) 法的な位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して、姫路市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定するものです。

### (2) 他計画との関係

本計画では、上位計画である姫路市総合計画「ふるさと・ひめじプラン 2030」のほか、姫路市都市計画マスタープラン、姫路市住宅計画等の関連計画を踏まえ、施策の推進を図ります。

また、播磨の中核都市に相応しい人口規模と経済力を確保し、活力ある「ふるさと・ひめじ」を維持することを目指す「ひめじ創生戦略」との整合を考慮し、施策を推進するものとします。



### 3 計画の期間

計画期間は、令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026年度）までの5年間とします。

ただし、空家等対策を巡る社会情勢に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて計画を見直すこととします。

### 4 計画の対象

#### (1) 対象とする地区

市内全域を計画の対象とします。

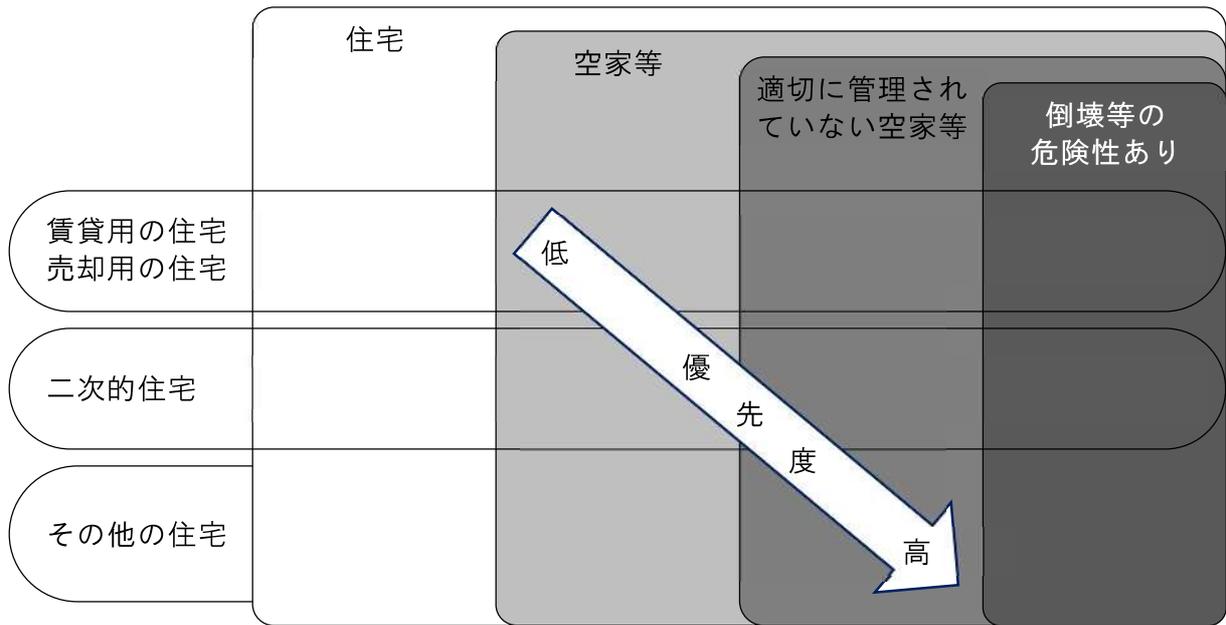
#### (2) 対象とする空家等と対策の優先順位

計画の対象とする空家等は、当面、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、戸建住宅及び長屋住宅とし、空家等の管理状況等に応じて必要な対策を講じることとします。

なお、空家等の発生を抑制する観点から、居住中の住宅についても対象とします。

また、対策の優先順位は、「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）における「その他の住宅」、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅又は売却用の住宅」の順とします。

【施策の対象のイメージ】



■ 法に基づく空家等の定義（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※ 基本指針などによる国土交通省及び総務省の考え方

- ① 「居住その他の使用がなされていないこと」が「常態である」  
建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。
- ② 長屋や共同住宅  
長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

■ 住宅・土地統計調査における用語の定義

- 二次的住宅  
別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 賃貸用の住宅  
新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅  
新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅  
上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## 第2章 空家等の現状

---

### 1 空家等の把握

国の基本方針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

そこで、姫路市では、国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」等の統計調査や、地図情報会社による調査、空き家バンクの取引状況、市民や地域から寄せらせる相談等の情報を活用し、状況の把握に努めることとします。

### 2 姫路市の状況

#### (1) 統計調査

「住宅・土地統計調査」は、抽出調査であり、結果は推計値であるため、空き家の数は市内全域調査の結果と異なりますが、空き家の建て方と種類など、住宅に関する傾向を把握することができます。

#### ■ 住宅・土地統計調査

- ・ 住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省統計局が5年ごとに実施しています。
- ・ この調査では、マンション等の共同住宅については「空き室」を「空き家」として計上しています。法では、共同住宅の全ての住戸が空き家となった場合に「空家等」とみなすため、定義が異なります。
- ・ この調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。
- ・ この調査では、全国及び都道府県の数値は十の位を、市区町村の数値は一の位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

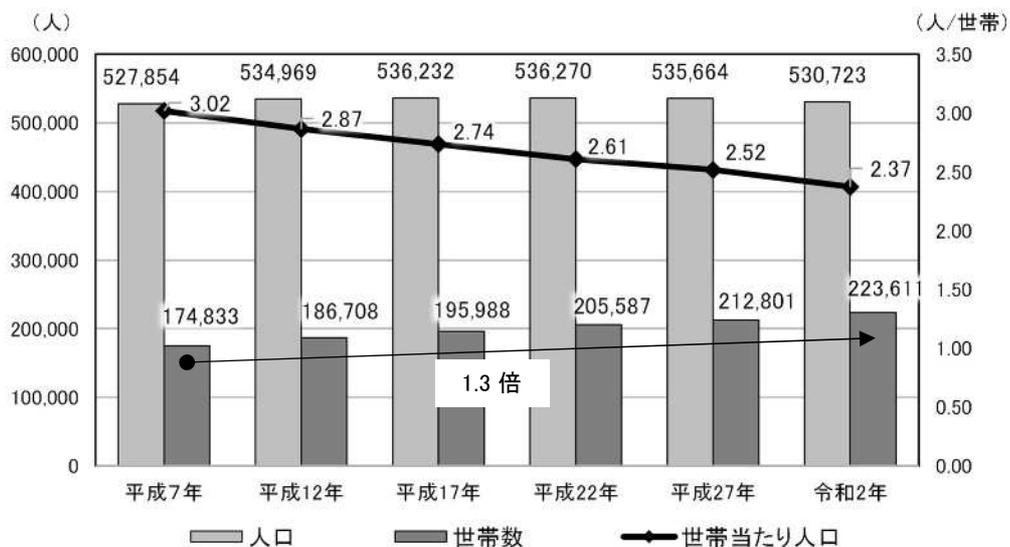
## ア 人口・世帯の推移

姫路市の人口は令和2年（2020年）で約53万人となっています。

世帯当たり人口は令和2年（2020年）で2.37人と、世帯人員の減少が続いており、核家族化、単身世帯の増加が進んでいることが窺えます。

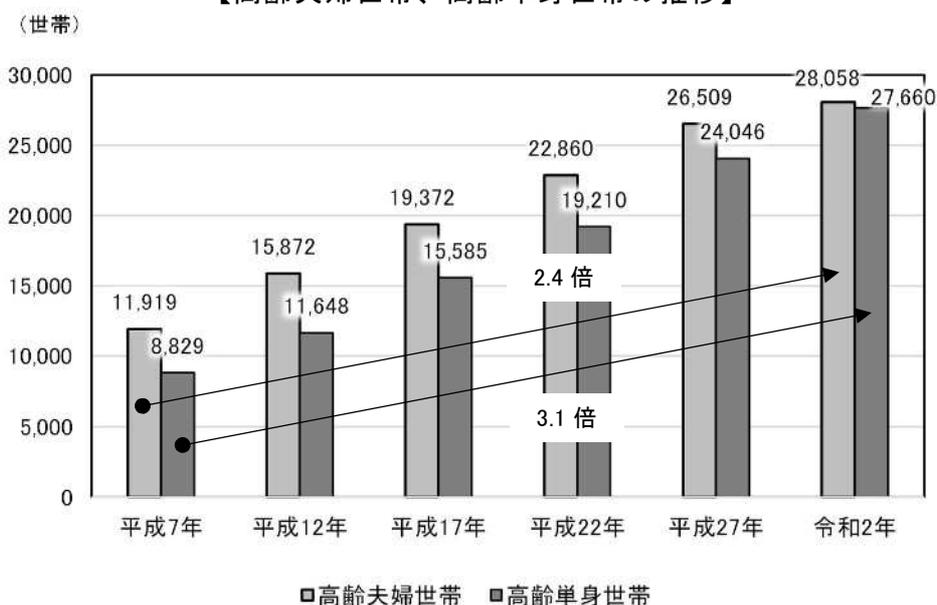
また、平成7年（1995年）から令和2年（2020年）の間に、世帯数は1.3倍に増加しています。平成7年（1995年）から令和2年（2020年）の間に、高齢夫婦世帯は2.4倍、高齢単身世帯は3.1倍に増加しており、著しい伸びを示しています。

【人口、世帯数の推移】



資料：国勢調査（平成17年以前の数値には、旧家島町、旧夢前町、旧香寺町、旧安富町を含む）

【高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の推移】



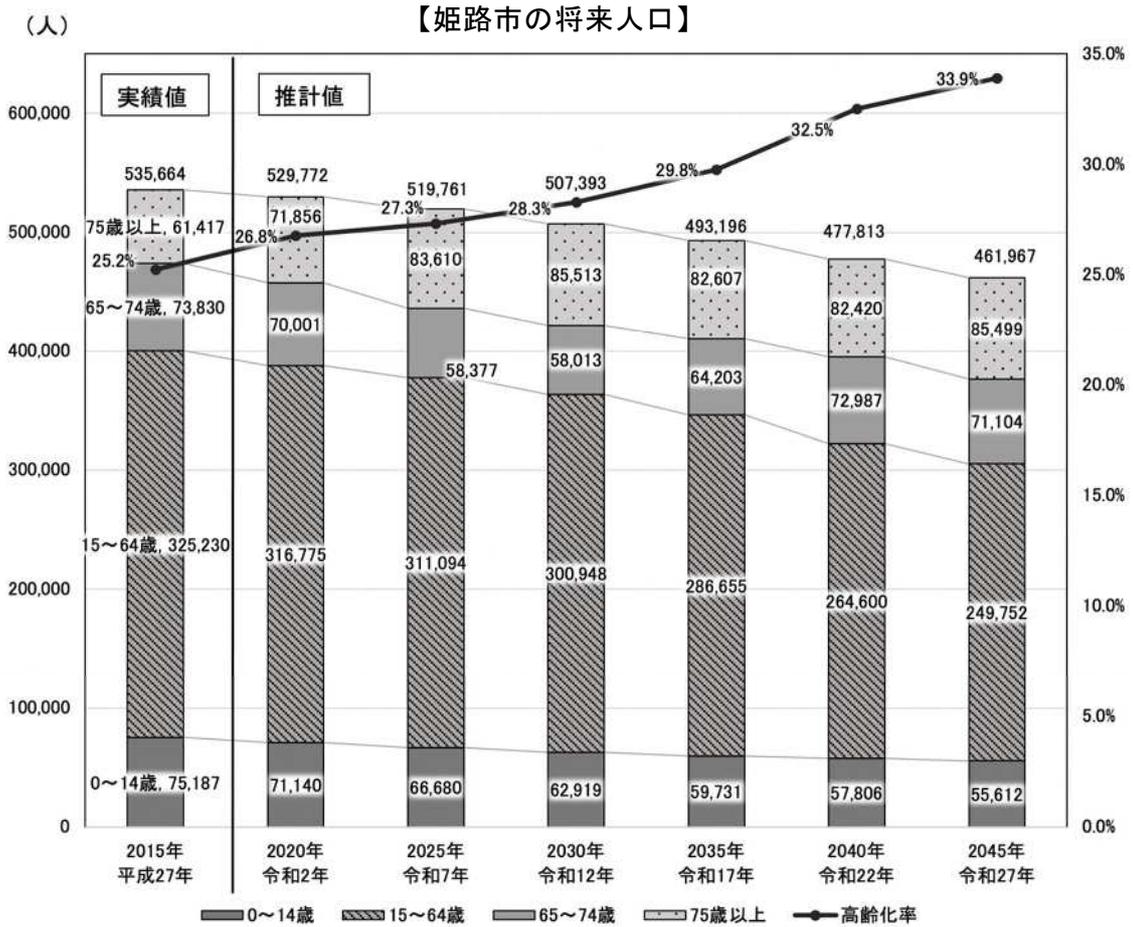
資料：国勢調査（平成17年以前の数値には、旧家島町、旧夢前町、旧香寺町、旧安富町を含む）

高齢夫婦世帯：夫又は妻のいずれかが65歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

高齢単身世帯：65歳以上の一人のみの一般世帯

国立社会保障・人口問題研究所が平成30年（2018年）3月に公表した人口推計結果によると、姫路市の総人口は、およそ10年後の令和12年（2030年）には約50万人、およそ20年後の令和22年（2040年）には約47万人になるとされています。その一方で、高齢化率は令和12年（2030年）に28.3%、令和22年（2040年）に32.5%になるとされています。

総人口の減少、高齢夫婦・高齢単身世帯の増加は、将来的な空き家の増加につながることを予想されます。



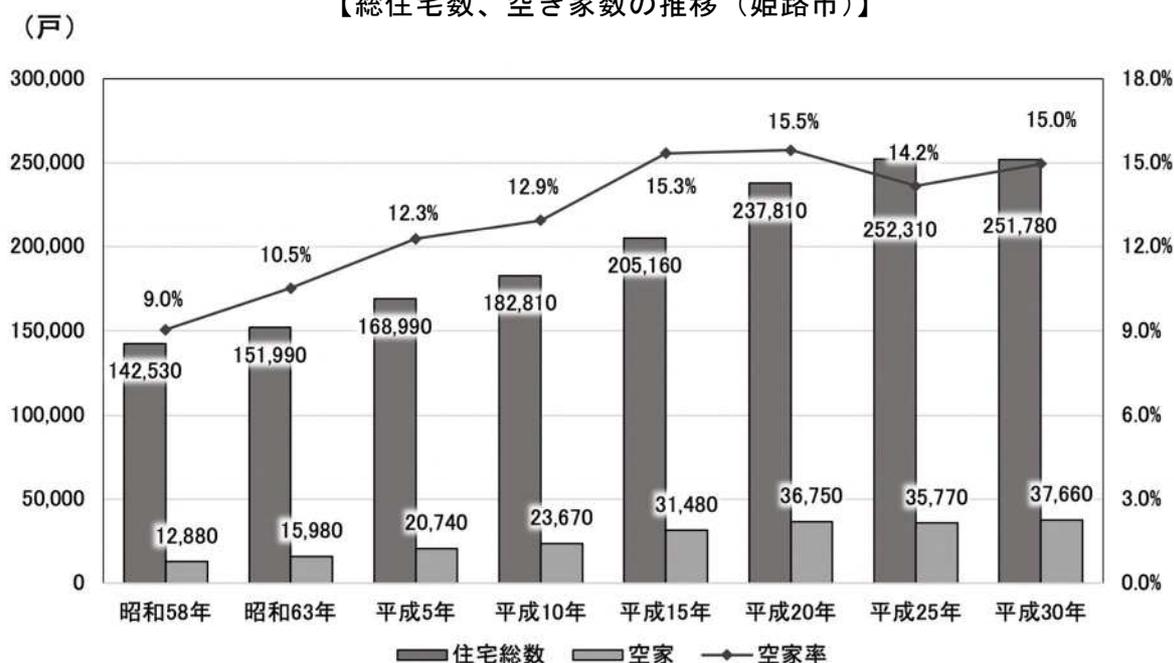
資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)」

## イ 総住宅数、空き家数の推移

姫路市の空き家の推移を見ると、昭和58年（1983年）から平成20年（2008年）までは増加し、平成25年（2013年）には減少しましたが、平成30年（2018年）には増加しました。（平成15年（2003年）以前は旧姫路市の数値）。

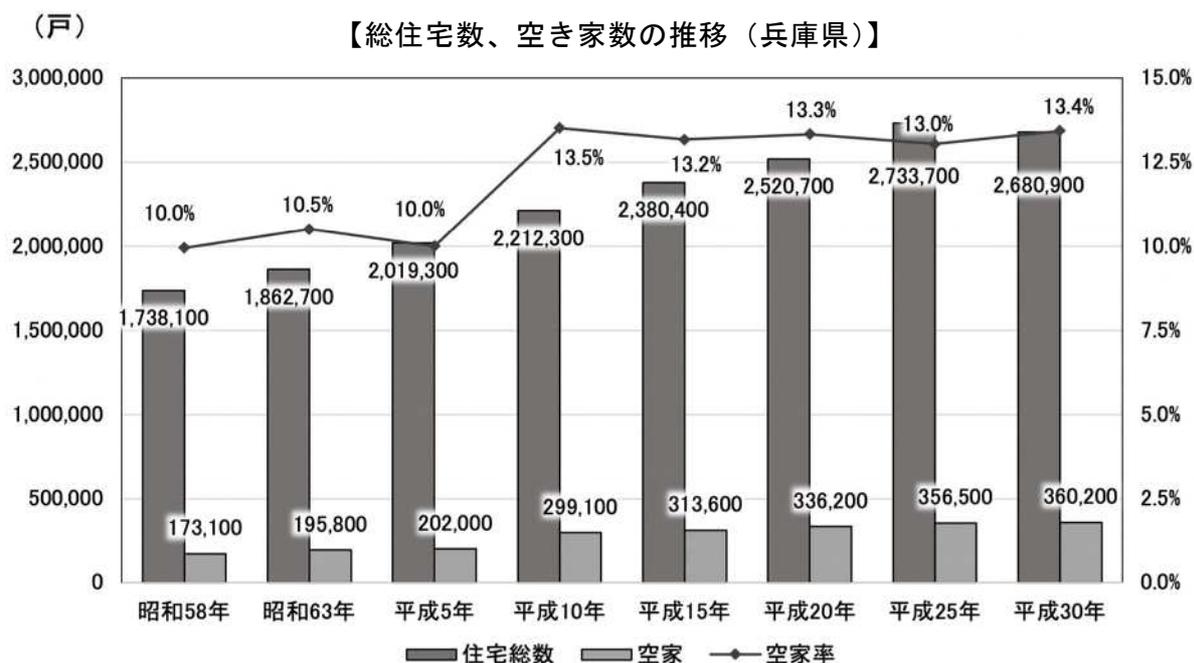
また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、昭和58年（1983年）の9.0%から平成20年（2008年）まで上昇を続け、平成25年（2013年）には14.2%と下降しましたが、平成30年（2018年）には増加し、15.0%となっています。兵庫県や全国と比較すると、姫路市の空き家率はやや高くなっています。

【総住宅数、空き家数の推移（姫路市）】



資料：平成30年住宅・土地統計調査、平成15年以前は旧姫路市のみ

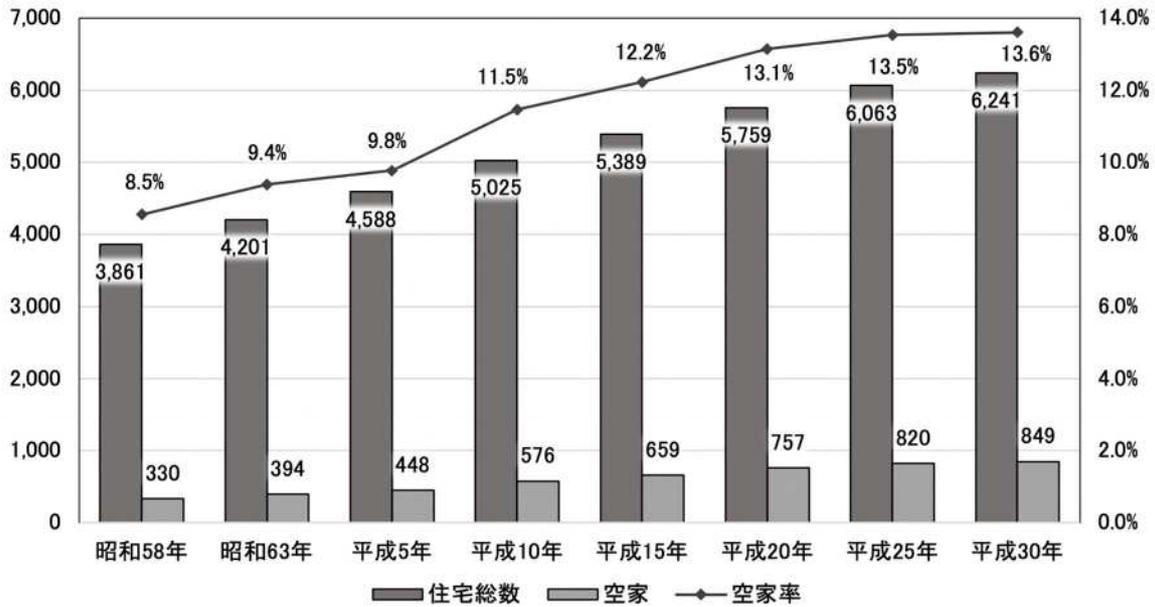
【総住宅数、空き家数の推移（兵庫県）】



資料：平成30年住宅・土地統計調査

【総住宅数、空き家数の推移（全国）】

(万戸)

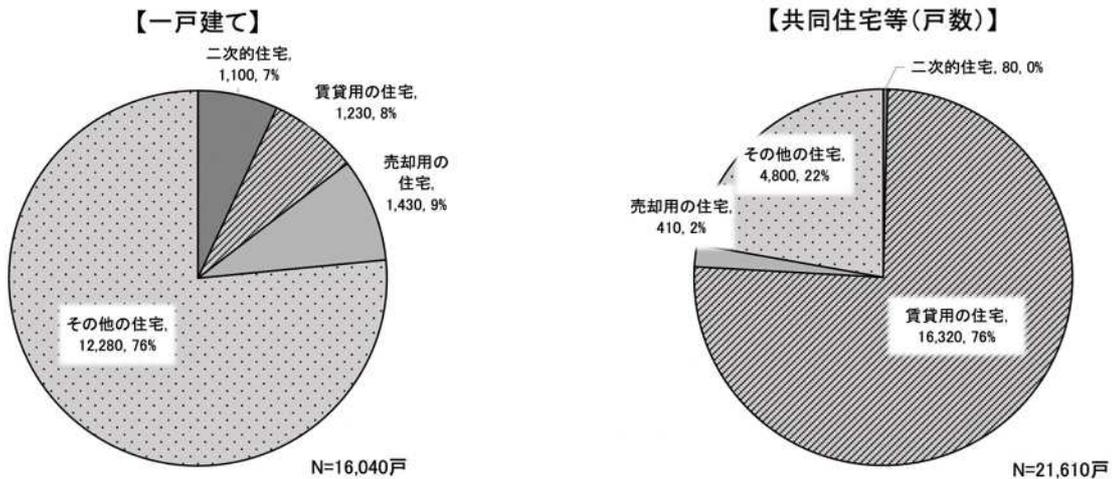


資料：平成30年住宅・土地統計調査

ウ 空き家の状況（建て方別、空き家の種類）

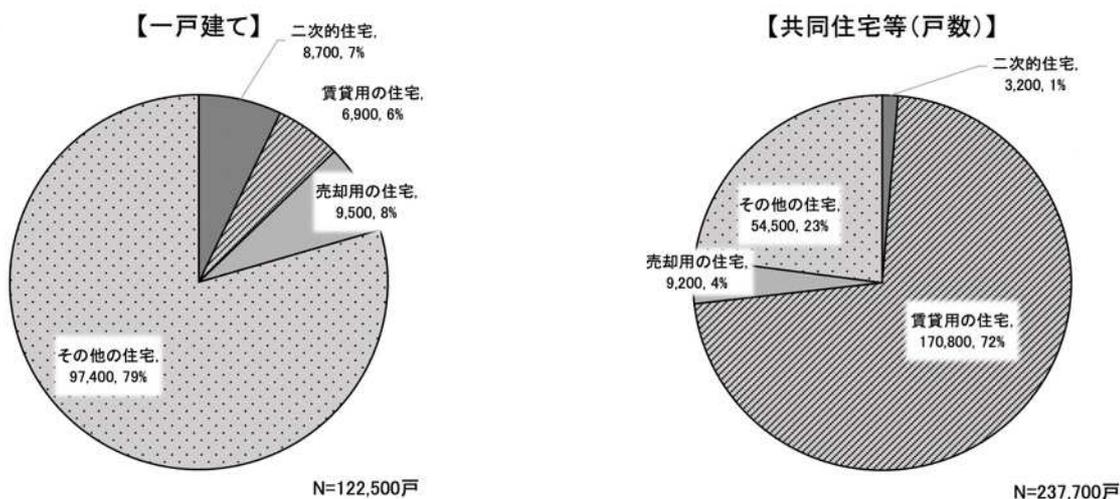
その他空き家（賃貸用、売却用、二次的住宅に該当しない、居住世帯が長期にわたって不在の住宅など）の割合が、戸建てでは76%、共同住宅では22%となっており、兵庫県や全国より若干低いものの、特に戸建においては高い割合を示しています。

【空き家の状況（建て方別、空き家の種類）（姫路市）】



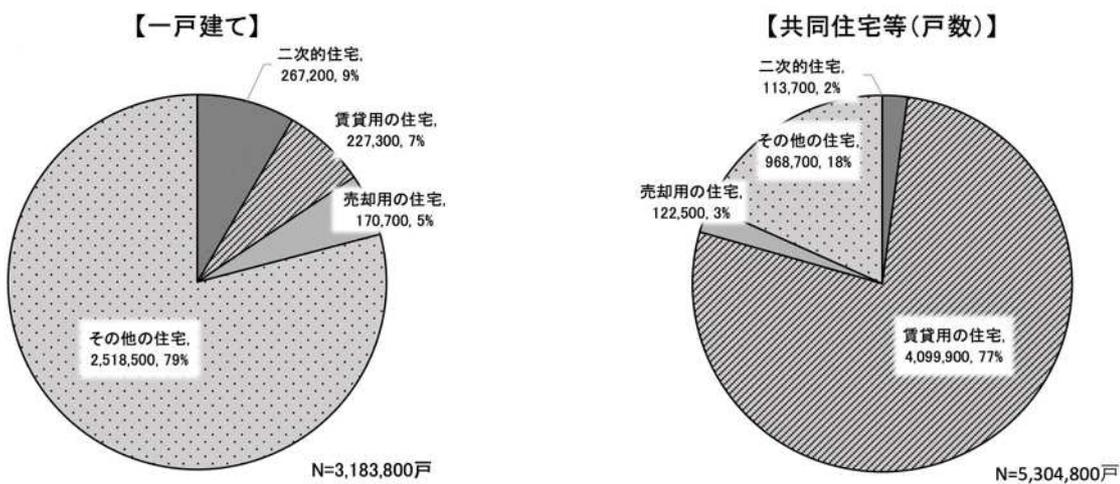
資料：平成30年住宅・土地統計調査

【空き家の状況（建て方別、空き家の種類）（兵庫県）】



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

【空き家の状況（建て方別、空き家の種類）（全国）】



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

## (2) 市内全域調査

空き家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条に定義される「空家等」及び「特定空家等」の実態を継続的に把握し、情報を管理するデータベースシステムの整備を行った結果、市内では6,480件の空き家が確認されています。

なお、本調査はあくまでも外観目視により実施していることから、全ての空き家を確認できていない可能性があります。

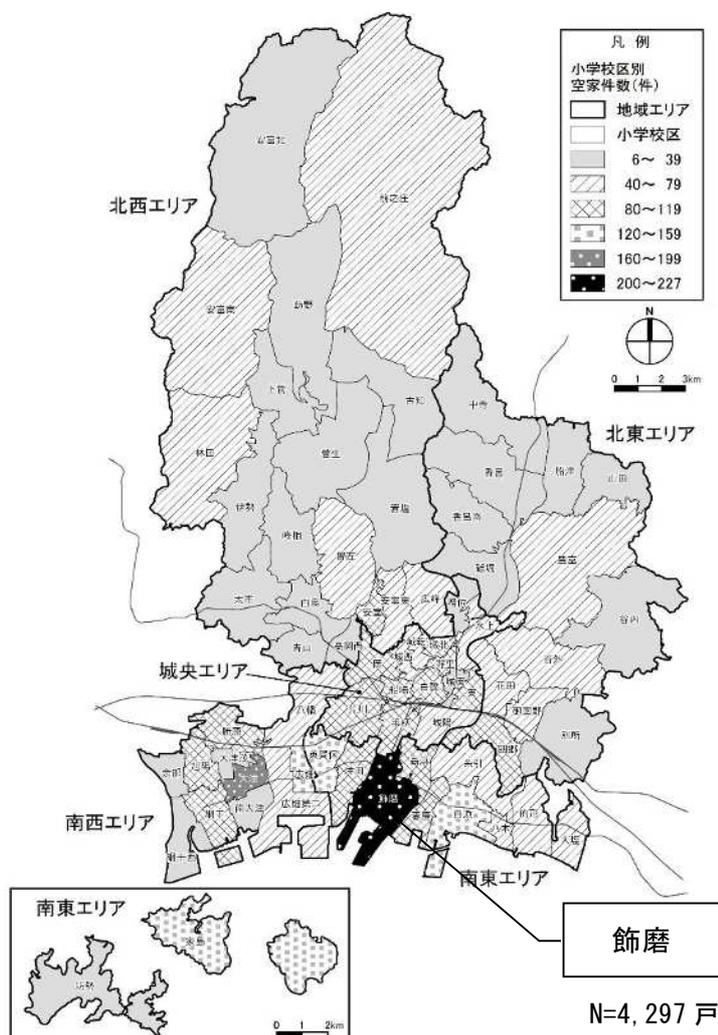
なお、現地調査の結果、6,480件中2,183件は使用実態の可能性があることから、空き家と思われるものは4,297件です。

調査期間	平成29年度～令和元年度（3年間）
調査事業者	株式会社ゼンリン 姫路営業所
調査方法	外観目視による調査
空き家の判断基準	法第2条第1項に定義される空き家

### ア 空き家の分布

空き家の小学校区別の分布件数や面積に対する件数の密度が多い地域を見ると、姫路市都市計画マスタープランにおける密集市街地の課題地域となっている飾磨、野里、広畑、城北などで空き家が多くなっています。

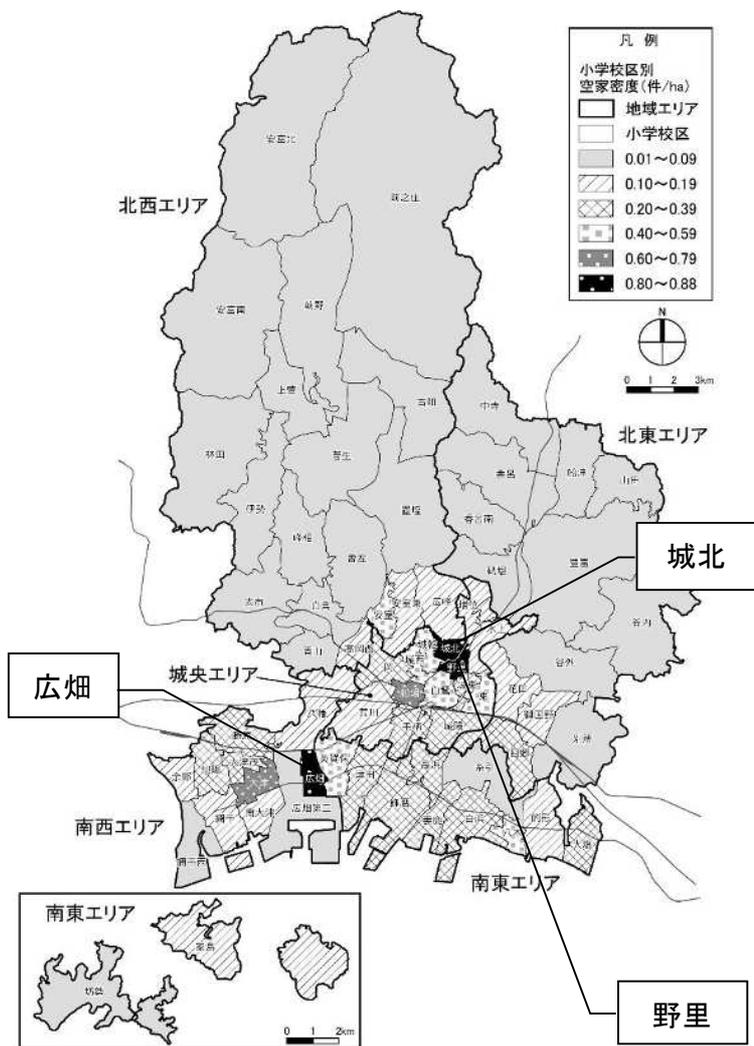
(件数別 小学校区別 色分け図)



順位	小学校区	件数 (件)
1	飾磨	227
2	大津	165
3	白浜	146
4	英賀保	139
5	広畑	131
6	家島	130
7	勝原	114
8	四郷	114
9	妻鹿	109
10	荒川	107
<b>姫路市合計</b>		<b>4,297</b>

※6,480件中、使用実態の可能性がある2,183件を除く

(密度 (件数/面積) 別 小学校区別 色分け図)



順位	小学校区	密度 (件/ha)
1	野里	0.88
2	広畑	0.82
3	城北	0.81
4	大津	0.75
5	船場	0.75
6	城西	0.58
7	安室	0.55
8	東	0.52
9	城乾	0.48
10	白鷺	0.46
姫路市平均		0.21

## イ 空き家の破損状況

主要構造部である外壁と屋根の状況を見ると、外壁と屋根の両方に一部又は著しい破損がある空き家は 283 戸となっており、空き家総数の 6.6%を占めています。

壁・屋根ともに破損のない空き家が 49.7%あり、これらの状態が良いうちに管理の適正化や活用、市場での流通を図ることが求められます。

外壁と屋根の破損状況（戸数）

		屋根					総計
		正常	一部破損	著しい破損	陥没または著しい変形	不明	
外壁	正常	2,134	129	23	38	479	2,803
	一部下地露出あり または一部破損	377	<b>79</b>	<b>20</b>	<b>27</b>	116	619
	著しい下地露出あり または貫通穴あり	125	<b>59</b>	<b>26</b>	<b>72</b>	46	328
	不明	261	37	16	6	227	547
	総計	2,897	304	85	143	868	4,297

※6,480 件中、使用実態の可能性がある 2,183 件を除く

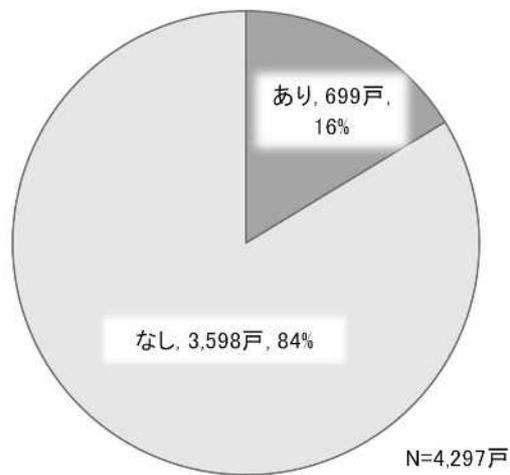
外壁と屋根の破損状況（割合）

		屋根					総計
		正常	一部破損	著しい破損	陥没または著しい変形	不明	
外壁	正常	49.7%	3.0%	0.5%	0.9%	11.1%	65.2%
	一部下地露出あり または一部破損	8.8%	<b>1.8%</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.6%</b>	2.7%	14.4%
	著しい下地露出あり または貫通穴あり	2.9%	<b>1.4%</b>	<b>0.6%</b>	<b>1.7%</b>	1.1%	7.6%
	不明	6.1%	0.9%	0.4%	0.1%	5.3%	12.7%
	総計	67.4%	7.1%	2.0%	3.3%	20.2%	100.0%

### ウ 危険な空き家の状況

第三者に危害を与える可能性のある空き家が 699 戸あり、空き家全体の 2 割弱となっています。解体・安全措置などの対応が求められます。

#### 第三者に危害を与える可能性

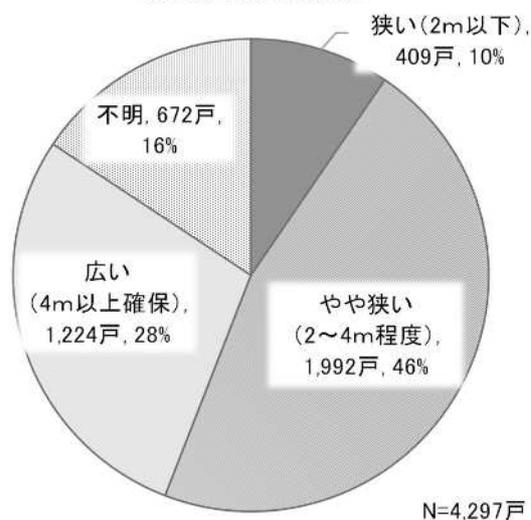


※6,480 件中、使用実態の可能性のある 2,183 件を除く

### エ 空き家の接道状況

前面道路の幅員が 4 m 以下の接道状況が悪い空き家が 2,401 戸と、空き家全体の 6 割弱となっており、流通が困難な空き家が多いことが考えられます。

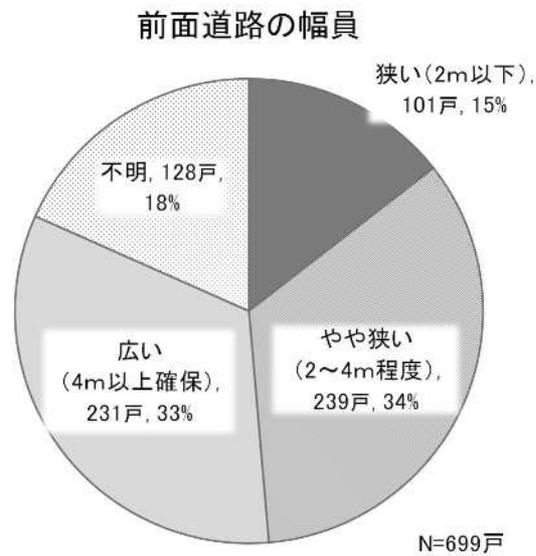
#### 前面道路の幅員



※6,480 件中、使用実態の可能性のある 2,183 件を除く

## オ 危険な空き家の接道状況

第三者に危害を与える可能性のある危険な空き家においては、前面道路の幅員が4 m以下の接道状況が悪い空き家が340戸と、危険な空き家全体の5割程度となっています。



※4,297 件中、第三者に危害を与える可能性がない 3,598 件を除く

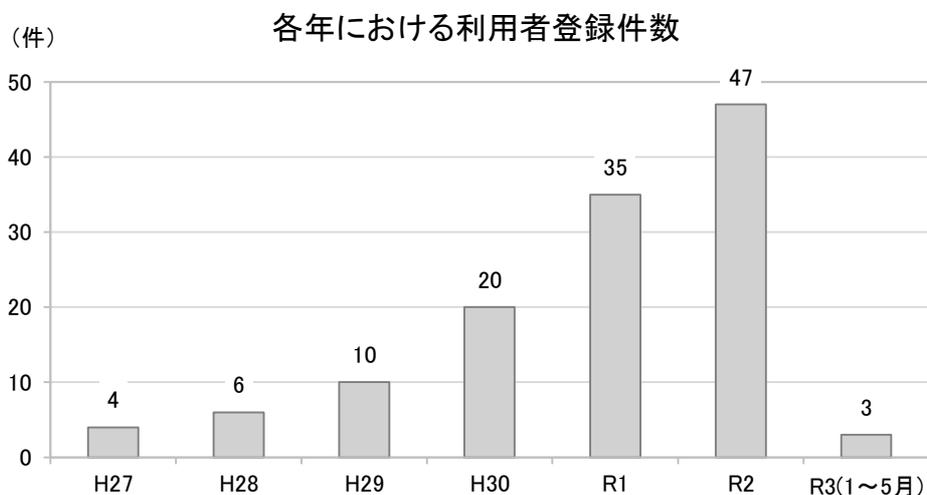
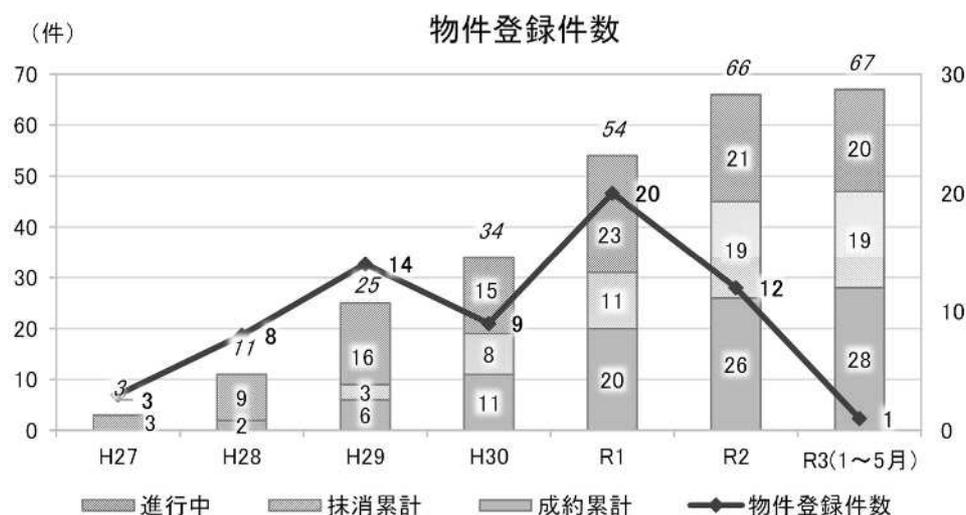
### (3) 空き家バンクの利用状況

平成28年(2016年)2月から取り組んでいる空き家バンクでは、令和3年(2021年)5月現在までに67件の登録があります。そのうち成約済が28件、登録抹消が19件、利用者募集中又は商談中の物件が20件となっており、登録物件のうち42%が成約に結び付いています。

#### ア 物件と利用者の登録状況

登録件数は令和元年度(2019年度)まで増加傾向だったが、令和2年度(2020年度)には減少しており、登録件数は伸び悩んでいます。

一方、利用者登録件数は増加しており、空き家の利活用に対するニーズは高まっていると考えられます。利用登録者の居住地域としては、7割が県内、3割が県外となっています。

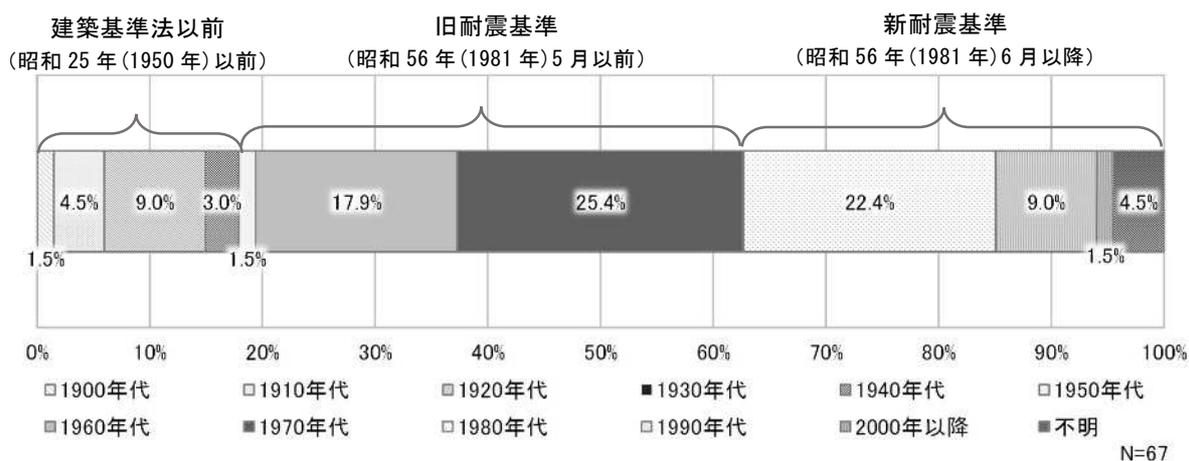


## イ 登録物件の建築年

登録物件の建築年を見ると、昭和45年代（1970年代）が25.4%と最も多くなっており、次に昭和55年代（1980年代）が22.4%と多くなっています。

昭和56年（1981年）6月以降に建てられた新耐震基準である物件が約3.5割、昭和56年（1981年）5月までに建てられた旧耐震基準の物件が約4.5割、建築基準法以前の物件が約2割となっています。

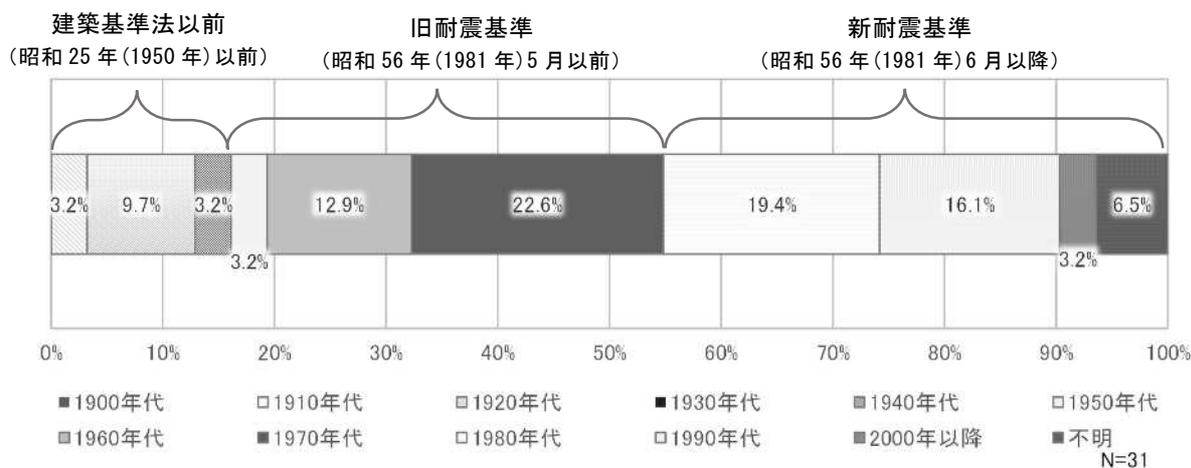
【空き家バンク 登録物件の建築年別 割合】



成約済の物件を見ると、昭和56年（1981年）6月以降に建てられた新耐震基準である物件が約4.5割、昭和56年（1981年）5月までに建てられた旧耐震基準の物件が約4割、建築基準法以前の物件が約1.5割となっています。

登録物件総数と比較して新耐震基準の割合が多く、特に平成2年代（1990年代）の割合が高くなっており、築年数が浅い物件が若干成約しやすい傾向となっています。

【空き家バンク 成約済み物件の建築年別 割合】



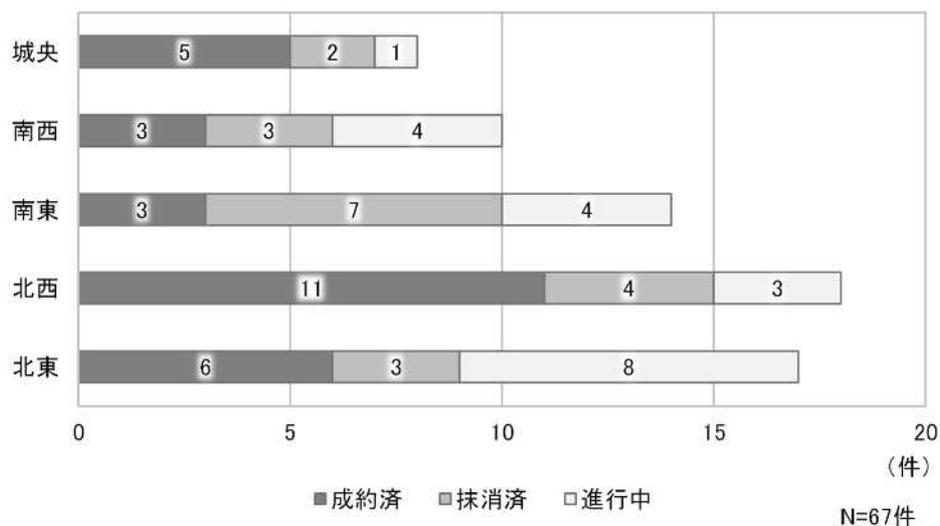
## ウ 地域別の取引状況

登録物件は北部（北東・北西）で多くなっています。

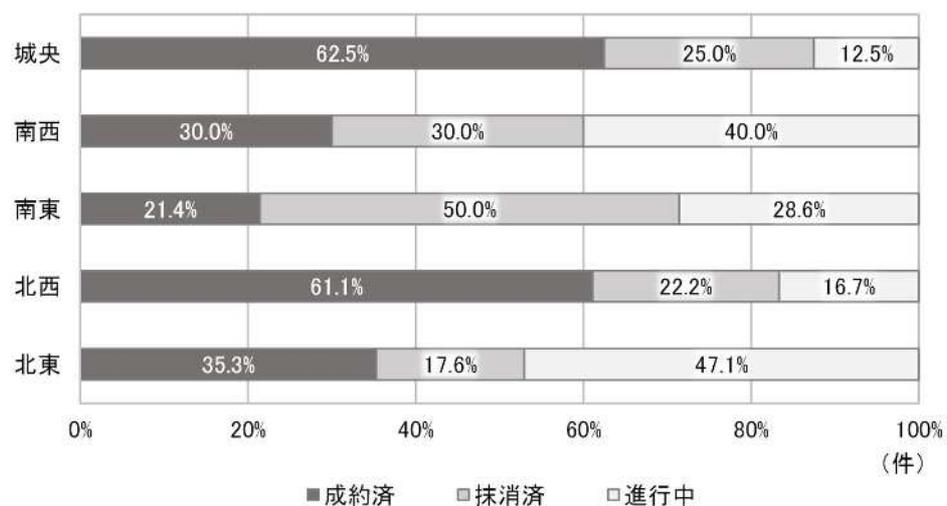
成約の状況を見ると、北西エリアでは11件、城央エリアでは5件となっており、それぞれ登録件数の半分以上が成約しています。

南東エリアでは抹消済が7件となっており、登録物件の内、半数が抹消されています。

### 地域エリア別登録物件の状況



### 地域エリア別登録物件の状況



## エ 登録物件の都市計画の指定状況

登録物件における都市計画の指定状況を見ると、市街化区域が57%、市街化調整区域が20%、都市計画区域外が23%となっています。

成約済物件では、登録物件全体と比較して、若干ではあるが市街化区域の割合が高く、市街化調整区域の割合が少なくなっています。

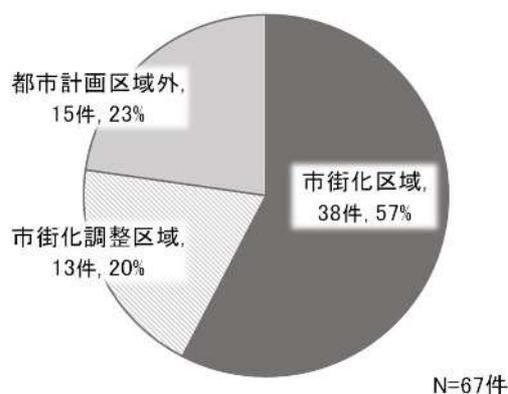
また、進行中と抹消済の物件ではいずれも、成約済物件と比べると、市街化調整区域の割合が比較的高くなっています。

これは、市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域において建築物を建築（新築、改築、用途変更を含む）し、または第一種特定工作物を新設する場合には、開発許可または建築許可を受ける必要があることが要因として考えられます。

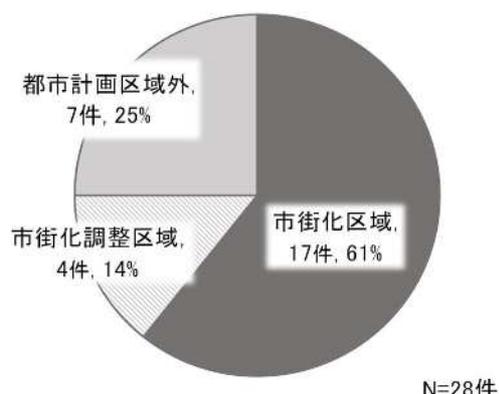
※ただし、農林漁業用施設・農林漁業者の住宅など許可を受けることなく建築物の建築等を行うことが可能な建物もあります。

※特別指定区域（条例に基づき、住民が中心となって組織するまちづくり協議会が、地域の課題を解決する土地利用計画を作成し、市がその土地利用計画に基づき区域指定を行うことにより、地域の活性化等に必要な建築物の立地を可能とする制度）に指定されると、地域コミュニティの維持や地域の活性化のための建築物を建てることができます。

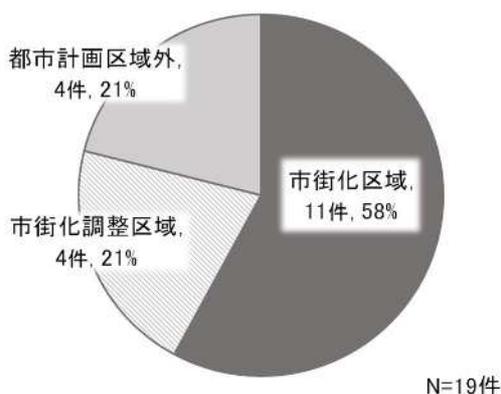
登録物件における  
都市計画の指定状況



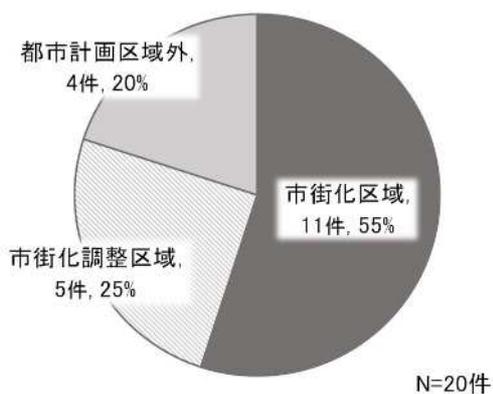
成約済登録物件における  
都市計画の指定状況



抹消済登録物件における  
都市計画の指定状況



進行中登録物件における  
都市計画の指定状況



#### (4) 老朽空家等の通報状況

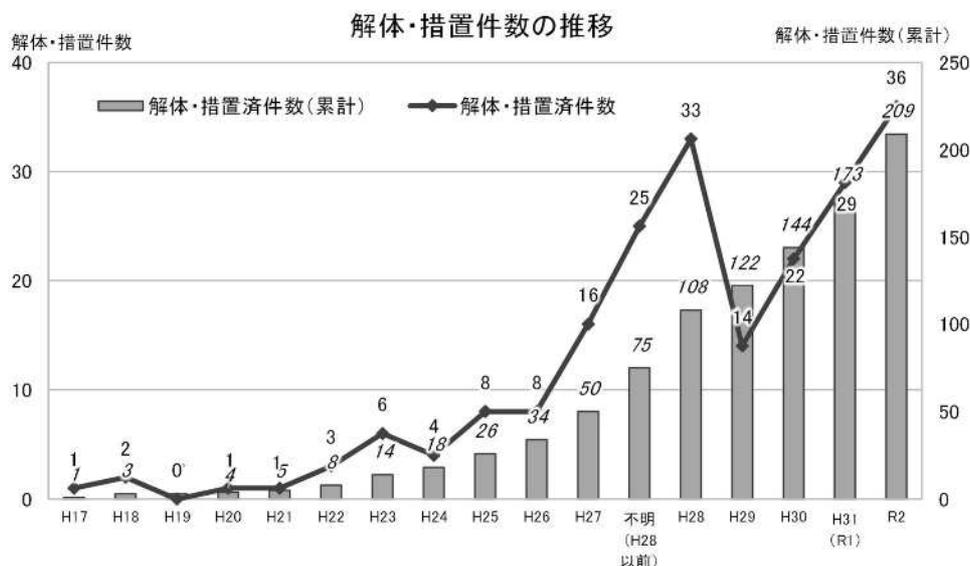
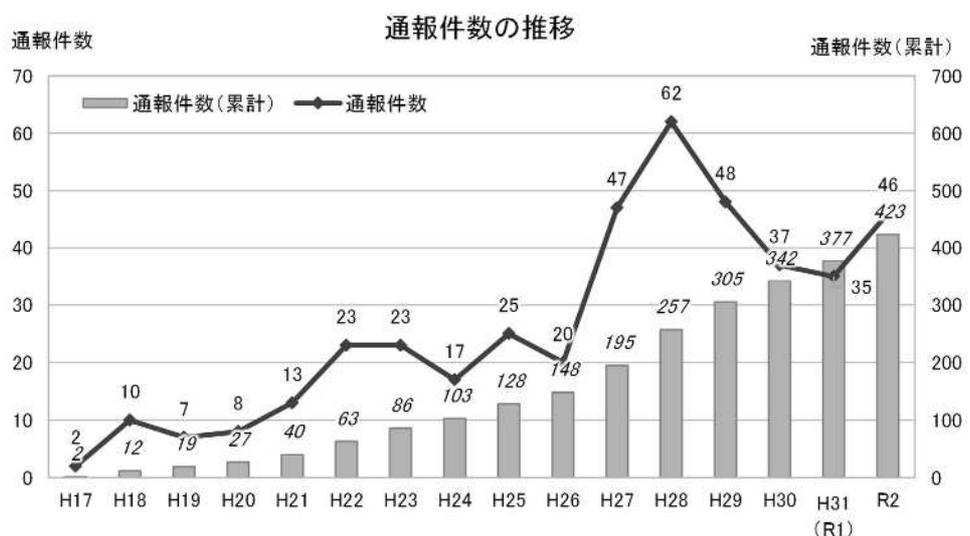
空き家は管理されず放置されると老朽化し、景観の悪化など周囲の住環境に悪影響を与えるほか、災害時に倒壊する恐れや、屋根の落下などの危険性があります。周辺住民から寄せられた苦情や通報を元に、空き家の所有者に対して助言・指導・勧告等の対応を行っています。

#### ア 通報件数等の状況

通報件数は増加傾向にあり、今後も老朽空き家が増加することが予想されます。令和2年度時点での通報件数の合計は423件となっています。

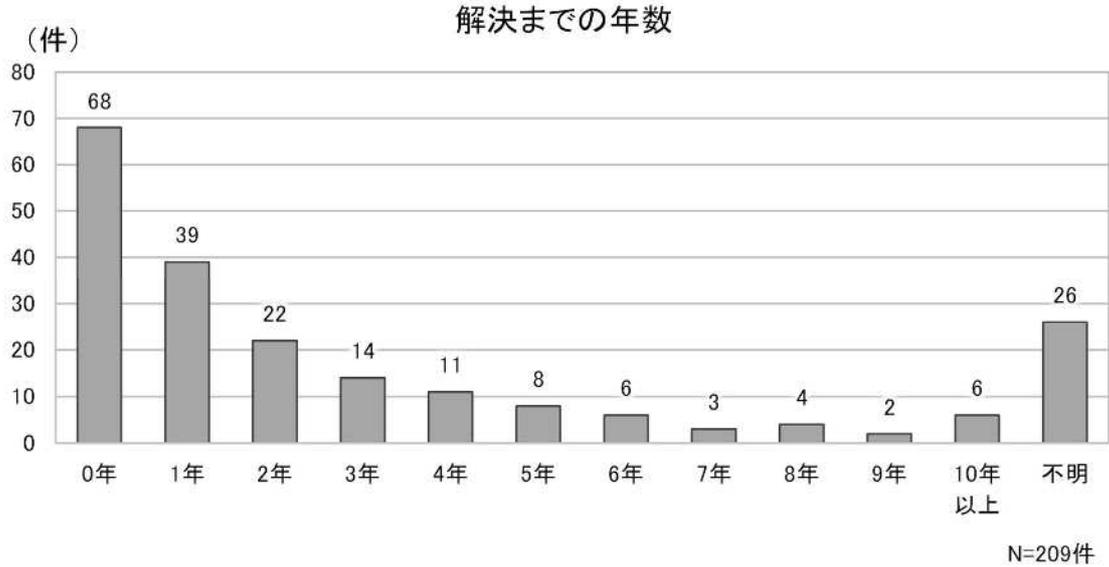
令和2年度までの解体・措置件数は209件となっており、通報件数全体の約半数が解決しています。そのうち、多くは解体により解決しています。

老朽空き家の増加が予想される中、危険な空き家を優先して解決に向けて対応するとともに、管理不全空き家の発生を未然に防ぐことが求められます。



## イ 解決までにかかる年数

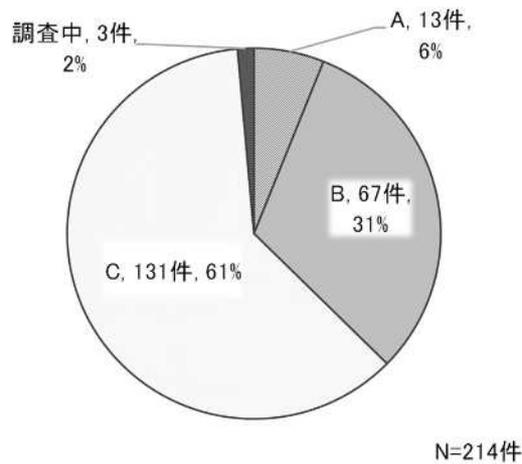
解決のうち半数以上は1年以内に解決していますが、一部では解決まで長い期間を要する空き家もあります。



## ウ 危険度が高い老朽空き家の状況

未解決の空き家のうち、倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い建物であるAランクの空き家が13件残っており、対策が求められます。

### 未解決物件の危険度(現在)



#### 建築物の状態について

- A ランク：倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い物件
- B ランク：直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい物件
- C ランク：維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない物件

## 第3章 空家等対策の基本方針

---

### 1 基本理念

人口減少・超高齢社会の到来により、姫路市においても、今後ますます空家等が増加することが見込まれます。なかでも、適切に管理されない空家等の増加により、防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

法においては、所有者等の責務として、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めることを定めています。空家等の管理は所有者等が行うことが大前提であり、所有者等は、自らの責任で適切な管理を行わなければなりません。

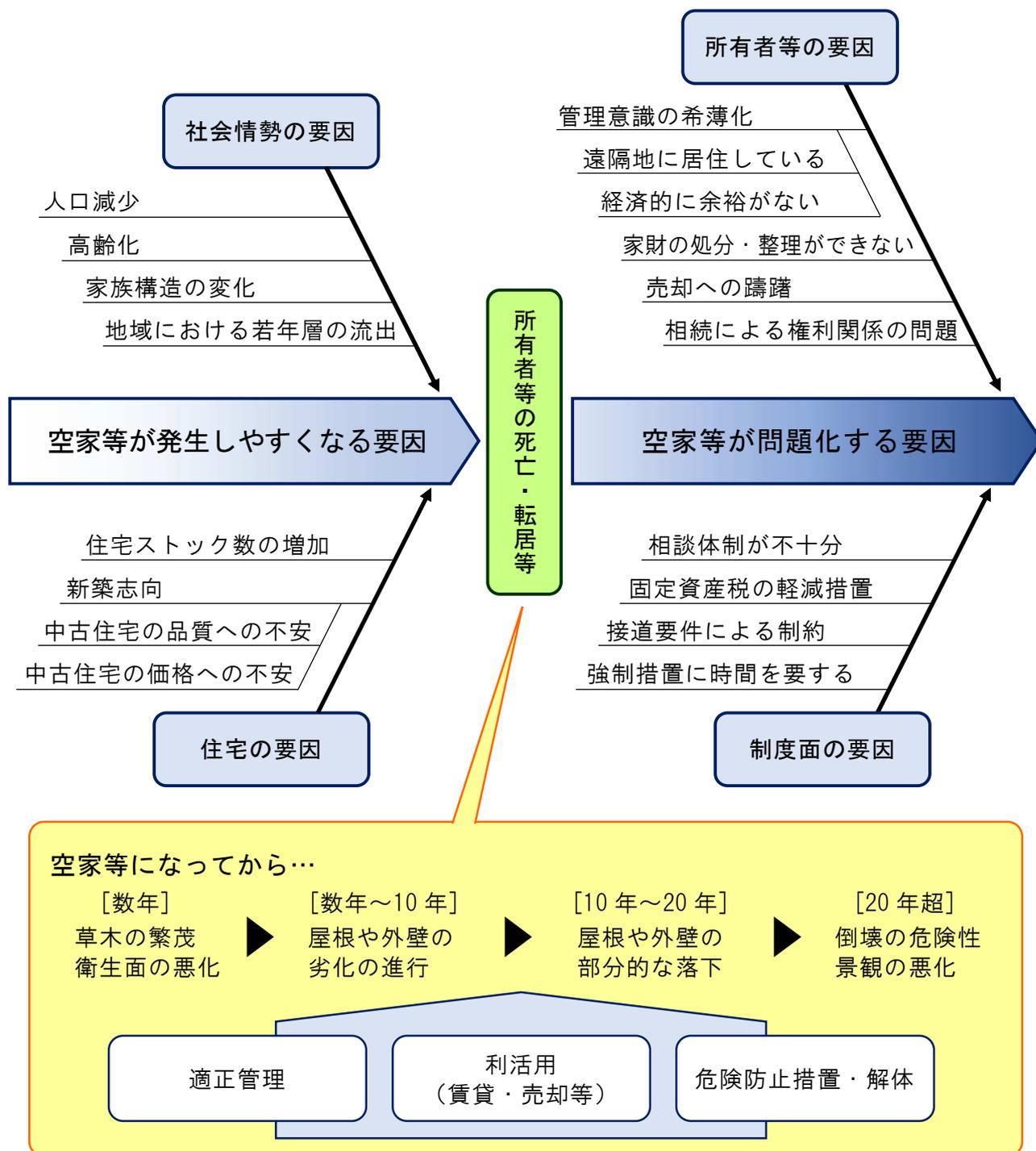
また、法では、市町村の責務として、空家等対策計画の作成、これに基づく対策の実施を求めています。姫路市は対策の主体となりますが、対策を効果的に実施するためには、身近なところで空家等の実態を把握し得る市民からの情報提供が非常に重要となります。

そこで、姫路市では、次に掲げる基本理念のもと、空家等対策に取り組みます。

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・安心の確保を目指します

## 2 空家等の発生メカニズム

空家等の発生には多様な問題が背景にあり、人が住まなくなってから老朽危険空き家の状態に至るまでの間にいくつかの局面があると考えられます。問題と施策の関連性を明らかにし、それぞれの段階に応じた対策が講じられるよう、管理不全の空家等が発生するメカニズムを時系列で整理します。



### 3 空家等対策の課題

#### (1) 発生の抑制

高齢化や人口減少の進展に伴い、今後も空家等の増加が予想されます。居住中の住宅や空家等の適切な管理を推進するだけでなく、空き家所有者や所有する予定の市民において空き家の適正管理の意識を醸成し、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制することが課題となっています。

#### (2) 利活用の促進

空家等の期間が長期化するほど建物の老朽化が進みやすく、売却や賃貸などの利活用が困難になります。空家等の改修や流通を促進し、早期の利活用を図ることが課題となっています。

地域の状況などの立地条件により、流通・活用の可能性は大きく変わってきます。経年の高い物件が多いことが課題であることから、空き家の立地に合わせた対応策の検討が必要です。

#### (3) 管理不全の解消

空家等の適正な管理が行われないことにより、周辺住民が悪影響を受ける場合があります。こうした問題は、本来は当事者間で解決すべきものですが、所有者等の管理意識の低下、地域住民との関わりの希薄化などにより、問題が長期化、複雑化することが課題となっています。

老朽空家等に関する市への通報件数が増加傾向にあり、今後も管理不全空き家が増加することが予想されます。危険度が高い空き家の解消を目指すと共に、管理不全を未然に防ぐことの重要性が高まっています。

## 4 基本方針

法第6条第2項では、計画には次に掲げる事項を定めることとされています。

- ① 空家等の調査に関する事項
- ② 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ③ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ④ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑤ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑥ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑦ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

また、空家等対策については、「所有者等」、姫路市を主として、国、兵庫県を含む「行政（主として市）」にとどまらず、弁護士、宅地建物取引士などの「専門家・専門事業者」や「地域の住民（市民）」と連携して一体的に取り組むことが重要です。

そこで、姫路市では、法が規定する計画に定める事項を踏まえ、次に掲げる三つの基本方針のもと、施策を推進します。

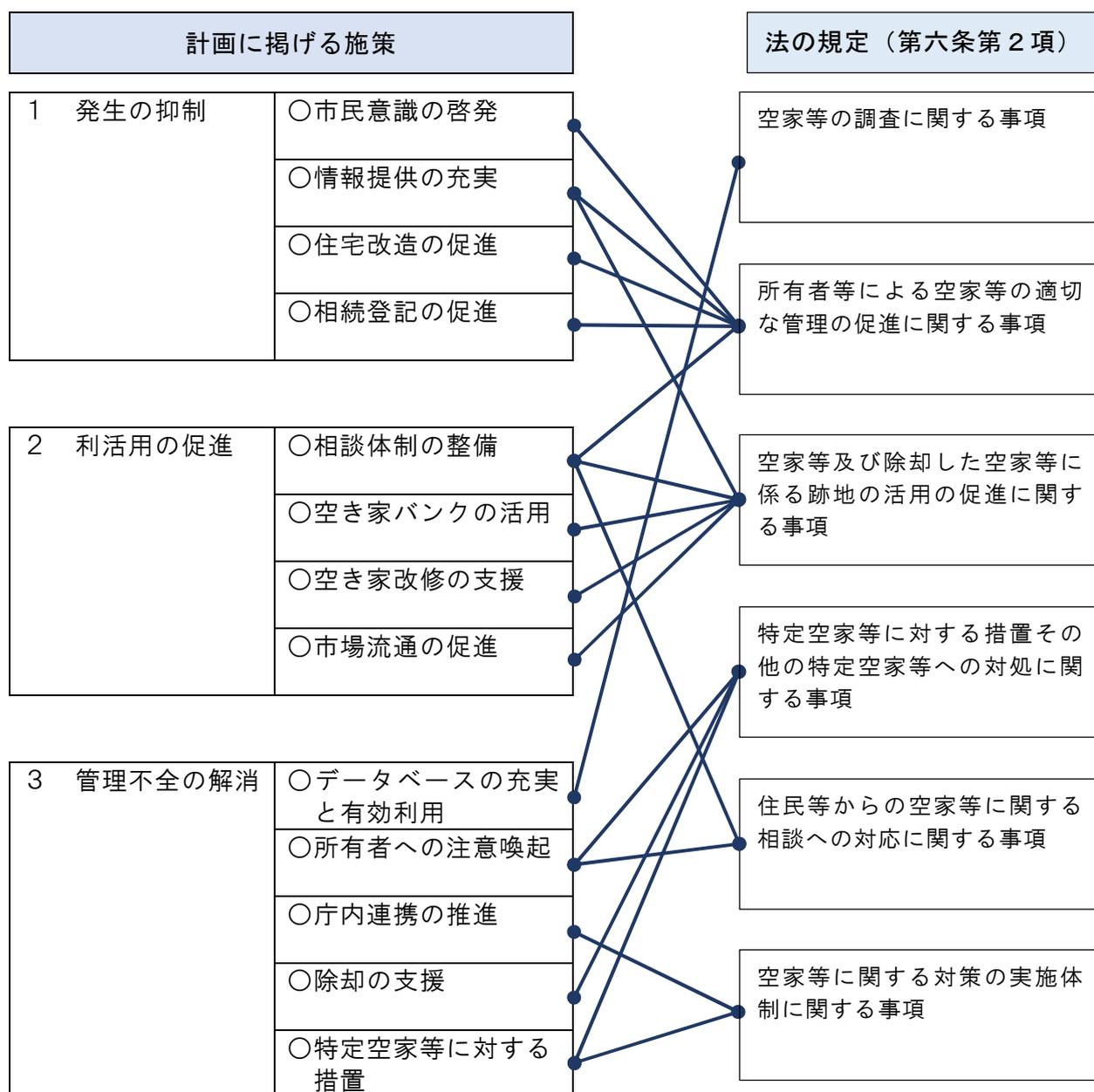
- ① 空家等の適切な管理は、所有者等の責任で行われるべきものであることから、所有者等に対し、適切な管理に向けた情報提供や啓発を行います。
- ② 空家等の期間が長期化すると建物の腐朽・破損が進み、売却や賃貸等が困難になることから、早期の段階での利活用の促進を図ります。
- ③ 既に周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、姫路市が当該空家等の状態や周辺への悪影響の程度を総合的に判断し、状況に応じて、所有者等に対して指導、勧告、命令などの措置を講じます。

## 5 施策体系

「1 発生の抑制」、「2 利活用の促進」、「3 管理不全の解消」を施策の柱とし、住まいが空き家になる前の居住中の住宅の状態から、適切に管理された空家等、適切に管理されていない空家等まで、各段階の状況に応じた対策を講じます。

	居住中の住宅	空家等		
		適切に管理された空家等	適切に管理されていない空家等	
			倒壊等の危険性なし	倒壊等の危険性あり
1 発生の抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市民意識の啓発</li> <li>○情報提供の充実</li> <li>○相続登記の促進</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅改造の促進</li> </ul>			
2 利活用の促進		<ul style="list-style-type: none"> <li>○相談体制の整備</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家バンクの活用</li> <li>○空き家改修の支援</li> <li>○市場流通の促進</li> </ul>		
3 管理不全の解消		<ul style="list-style-type: none"> <li>○データベースの充実と有効利用</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者等への注意喚起</li> <li>○市内連携の推進</li> </ul>		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>○除却の支援</li> <li>○特定空家等に対する措置</li> </ul>	

【空家等対策の推進に関する特別措置法との関係】



## 第4章 施策の展開

---

### 1 発生の抑制

所有者の死亡や転居等により住宅が空き家となることがあります。たとえ空家等であっても個人の資産であり、所有者等の責任で適切に維持管理すべきものです。しかしながら、実際には、さまざまな理由により適正な管理がなされない場合があります。

空家等の管理は所有者等に責任があることを広く周知するとともに、住宅を長く使い続けていくための支援を行い、周辺に悪影響を及ぼす空家等の発生の抑制に努めます。

#### ○ 市民意識の啓発

管理者意識の希薄化、相続問題など、所有者等の事情によって空家等となることが多いことから、居住している段階から、自らの住まいについて管理や活用を意識することが必要です。

また、所有する住宅等が空家等となった場合にも、周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理することの重要性を意識してもらうことが必要です。

このため、広報ひめじや市ホームページ等により、空家等の適正な維持管理や所有者等の管理責任の周知、啓発を行います。

#### ① 空き家無料相談会の開催

空き家の管理や利活用、除却にお困りの方を対象に、姫路市と専門家（不動産鑑定士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士など）による合同の「空き家無料相談会」を定期的で開催しています。

#### ② 空家等対策啓発チラシの作成・配布

空き家の所有者（相続人）に対し、空き家の適正管理や相談窓口を紹介したチラシを作成・配布しています。

【配布時期】毎年4月下旬頃

【実施方法】固定資産税納税通知書に同封して啓発

【発行枚数】約25万枚

【その他】作成経費は裏面の広告掲載料を充当することにより0円で作成

#### ③ プランニングノートの作成・配布

住宅の賃貸・売却、相続や管理など、長年過ごしたマイホームの“これから”と、所有者本人の“これから”を考えるきっかけとして、所有者本人にもしものことがあった時の備えとして、現在マイホームに住んでいる方を対象に配布しています。

(チラシ表面)

**姫路市住宅課からのお知らせ**

この案内文は、固定資産税が課税されている方の納税通知書に同封しています。現在、空き家をお持ちでない方や適正に管理されている方にもお送りしていますのでご了承ください。

**空き家の所有者(相続人)の方へ**

〈空き家の管理は所有者等の責任です〉  
 空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、周辺の生活に影響を及ぼさないよう空き家を適切に管理する責任があります。  
 空き等を適切に管理せずに放置した結果、空き家の瓦や外壁が落下し、近隣家屋や通行人に被害を及ぼした場合は、所有者等が損害賠償責任を負うこととなります。(民法第717条)

〈空き家になる前にできること〉  
 ○登記しよう  
 空き家の活用や処分のためには、正しく登記されていることが重要です。また、権利について第三者に主張するためにも登記が必要です。登記の変更や訂正には時間がかかることもありますので、まずは、正しく登記されているかどうか確認しましょう。  
 ○話し合おう  
 住まいを将来どうするのか、決めないまま相続すると、相続人同士で方針が決まりにくく、そのまま放置しがちです。あらかじめ家族で相談しておきましょう。また、相続時の無用なトラブルを避けるため、遺言書を作成することも有効です。

**空き家に関するご相談**

■空き家の除却、老朽危険空き家等に関する業務、空き家バンク、その他空き家の活用に関する相談業務  
 [姫路市住宅課]  
 ☎ 079-221-2642  
 ✉ juutaku@city.himeji.lg.jp

■その他空き家の管理でお困りの場合  
 [ひょうご空き家の総合相談窓口]  
 ☎ 078-325-1021  
 http://akiya-hyogo.com

★空き家の無料相談会(8月頃開催予定) ※予約必須  
 開催概要が決定しましたら、広報ひめじや市ホームページでお知らせします。

裏面に続く▶

(チラシ裏面)

以下の広告内容に関するご質問等につきましては、広告主に直接お問い合わせください。  
 (広告主と姫路市空き家等対策業務とは直接関係ありません。)



(プランニングノート)

市民  
マチレット

2021年度  
**姫路市**

**マイホームとあなたのための  
 プランニングノート**

長年過ごした大切な「マイホーム」の「これから」と、  
 あなたらしい「これから」を考えましょう!

名前

2021年4月発行

## ○ 情報提供の充実

住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくため、「簡易耐震診断推進事業」、「わが家の耐震改修促進事業」の活用を図るなど、耐震診断、耐震改修等に関する各種制度の周知を行います。

また、空家等の発生を抑制するため、関係機関との連携により、適正管理、売却や賃貸、相続などに関する情報提供の充実を図ります。

## ○ 住宅改造の促進

姫路市では、高齢者の方が住み慣れた住宅で安心して生活ができる住環境を整備するため、高齢者の方に対応した既存住宅の改造に要する経費を助成する「住宅改造費助成事業」を実施しています。こうした事業を活用して既存住宅の改修を促進することにより、安心して住み続けられる住宅の増加を図り、空家等の発生の予防につながります。

## ○ 相続登記の促進

空家等の相続登記が行われていない場合、売買や建替え、解体等が困難になるとともに、所有関係が不明確となることから、適正な管理がなされない要因の一つとなります。また、年月の経過とともに相続人が増加し、管理がより困難になっていきます。

こうした状況を未然に防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるよう啓発に取り組みます。

### 【施策を推進するための新たな視点】

#### ■相続や空き家の管理に対する意識を醸成する視点

- ・課税通知の案内に合わせて、相続登記の案内（取組中）や、空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の案内を送付するなど、建物所有者への相続に向けた意識づけ
- ・世帯主死亡時に、空き家の管理等に関する意識づけ（死亡届出者への相続登記や空き家の管理に関する案内や説明など）
- ・相続前に、住まいの処分や維持管理について考える機会（住まいの終活を考える冊子の作成や相談会の開催など）

■ 国の空き家施策（税制上の措置）

○ 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から課税標準の特例措置が設けられています。

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅 1 戸につき 200 m <sup>2</sup> までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

平成 27 年度（2015 年度）から、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されています。

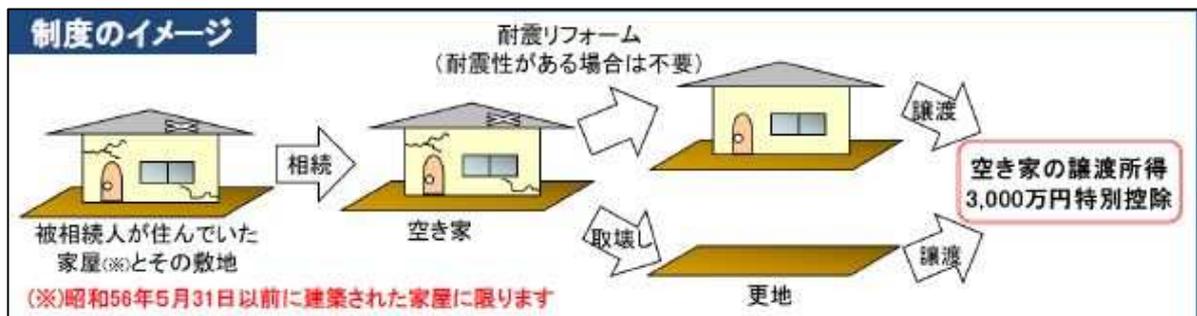
また、家屋の使用もしくは管理の状況または所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認めれない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合または居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地は適用されません。

○ 空き家の発生を抑制するための特例措置

相続時から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除します。

また、平成 31 年度税制改正要望の結果、本特例措置については 2019 年 12 月 31 日までとされていた適用期間が 2023 年 12 月 31 日までに延長されることとなり、特例の対象となる相続した家屋についても、これまで被相続人が相続の開始直前において居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合（一定要件を満たした場合に限ります。）も対象に加わることとなりました。

この拡充については 2019 年 4 月 1 日以後の譲渡が対象です。



資料：国土交通省

## 2 利活用の促進

空家等になった住宅についても、売却や賃貸等を行うことができれば、有効に利活用することができます。しかしながら、空家等の期間が長期化すると、建物の腐朽・破損が進み、利活用が困難になるとともに、次第に十分な管理が行われなくなり、近隣への悪影響を及ぼす懸念が高まります。

そこで、相談体制の整備や空き家バンクの活用、空き家改修の支援等を行うことで、早い段階からの空家等の利活用の促進を図ります。

### ○ 相談体制の整備

所有している空家等を売却、賃貸できるのか、利活用したいがどうすれば良いかなどの相談に対応できるよう、市民相談の活用や、関係機関と連携した相談体制の整備を図ります。

### ○ 空き家バンクの活用

姫路市空き家バンクは、姫路市内における空き家の流通・利活用を促進し、市内の定住の促進と交流の拡大を図ることを目的に、空き家を売りたい・貸したいと考える所有者が登録した空き家情報を公開し、空き家を利活用したいと考える利用希望者へのマッチングを行う制度です。姫路市空き家バンクの活用を促進し、空き家の売買や貸借を希望する人のマッチングを図ります。

### ○ 空き家改修の支援

「姫路市空き家バンク」に登録されている空き家の改修を支援することにより、空き家の流通及び利活用の促進を図ります。

また、空き家を交流施設等として活用するために行う改修を支援することにより、空き家の利活用の促進、地域の活性化を図ります。

### ○ 市場流通の促進

安全・安心で良質な中古住宅の流通を促進するため、建築士等が建物の劣化状況や改修の必要性等を診断するインスペクション（建物検査）の普及を図ります。

## 【施策を推進するための新たな視点】

### ■関係課・関係団体との連携の視点

- ・移住・定住窓口との連携（移住者と空き家のマッチング支援など）
- ・不動産団体との連携などによる相談体制の充実（無料相談会は実施中）
- ・地域団体との連携による空き家対策（自治会への空き家対策専門家派遣事業に取組中）

### ■空き家バンクを活用する視点

- ・空き家バンクの登録促進  
空き家所有者へのアンケートの実施に合わせた空き家バンク登録の促進、成立物件における良い事例のHPでの掲載など
- ・農地付き空き家の取得面積緩和  
空き家バンクに登録された空き家とセットで農地を取得する場合に、農地取得の下限面積の要件を100平方メートル（1アール）まで引き下げる制度を令和3年（2021年）8月11日から開始  
（売買等が難しい空き家に附属する農地の下限面積の要件を引き下げることで、農地を取得しやすくし、新規就農者等の受入促進と農地の有効利用等を図ることを目的として実施）
- ・空き家が、歴史的町並み景観の維持・継承に資する古民家等に該当する場合で、これを再生し、交流施設等に活用する場合は、「姫路市古民家再生促進事業」の活用も検討

### ■空き家改修を促進する視点

- ・空き家改修支援事業の利用件数が少ないことから、利用促進策の検討が必要（「空き家バンク」登録物件以外の空き家でも、一定期間以上空き家である物件は補助条件に加えるなど）
- ・地域の自治会への空き家対策専門家派遣事業と空き家バンク制度の連携（専門家派遣事業において、行政書士だけでなく建築家も派遣して、空き家改修支援事業（交流施設型）の活用を促すなど）
- ・歴史的町並み景観の維持・継承に資する古民家等に該当する空き家の交流施設等への活用を促進する「姫路市古民家再生促進事業」の検討

### ■地域性や立地特性を踏まえた対応策の視点

- ・立地条件や都市計画の指定状況等に応じた対応策の検討
- ・接道条件の悪い空き家や土地等に関して、隣接との統合促進策の検討

■ 宅地建物取引業法の改正（インスペクションの活用促進）

既存住宅の取引時において、専門家によるインスペクションの活用を促すことにより、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が改正、平成 30 年（2018 年）4 月に施行されました。

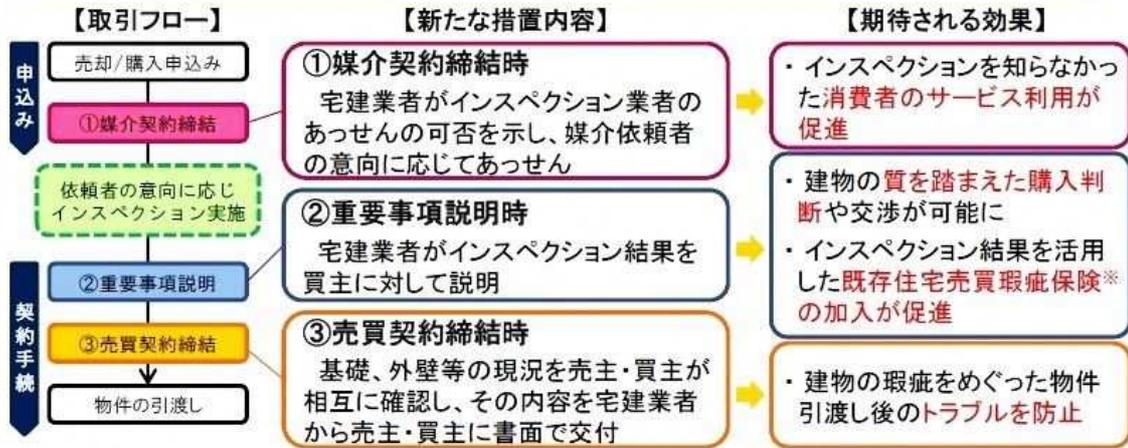
改正法では、既存の建物の取引における情報提供の充実として、宅地建物取引業者に対し、次の事項を義務付けることとされました。

- ① 媒介契約の締結時に建物状況調査（いわゆるインスペクション）を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付
- ② 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ③ 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

【改正法の概要】

- 既存建物取引時に、**購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。**
- 一方で、既存建物は**個人間で売買**されることが多く、一般消費者である**売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。**

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)※の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)  
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険  
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模  
4兆円(H25) ⇒ 8兆円(H37)
- ・インスペクションを受けた既存住宅  
売買瑕疵保険の加入割合  
5%(H26) ⇒ 20%(H37)

資料：国土交通省

### 3 管理不全の解消

空家等の管理が適切に行われていないことにより、周辺住民が悪影響を受けている場合、まずは空家等の所有者等自らが対応することが前提となります。空家等から生じる問題の多くは、本来は当事者間で解決すべきものですが、地域においては所有者等が分からないなどの問題もあることから、姫路市では、状況に応じて法に基づき所有者等を調査し、注意喚起や除却の支援を行います。また、地域住民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、法に則り必要な措置を講じます。

#### ○ データベースの充実と有効活用

空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条に定義される「空家等」及び「特定空家等」の実態を継続的に把握し、情報を管理するデータベースシステムの整備を行いました。

今後、データベースを活用して、写真、位置・所有者情報、対応経緯等の一元管理を行い、所有者等への注意喚起に係る事務処理の効率化を図ります。

#### ○ 所有者等への注意喚起

近隣からの相談や苦情があった空家等について、固定資産税の課税情報等を活用して所有者等を調査し、適正な管理を要請します。

#### ○ 庁内連携の推進

近隣に悪影響を及ぼしている空家等は、交通の支障、ごみ、防火上の問題等、さまざまな問題を有している場合があります。こうした問題に適切に対処するため、庁内関係部署との連携を強化し、より迅速な対応を図ります。

#### ○ 除却の支援

個人向け及び自治会向けに、老朽危険空き家の解体撤去費用の一部を補助する「姫路市老朽危険空家対策補助金交付制度」の周知に努め、老朽危険空き家の解消を促進し、市民の安全と安心の確保を図ります。

#### ○ 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当する建築物等は、適正な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境を保全するために必要な措置を早急に講ずる必要があります。

そこで、特定空家等に対しては、法に則り、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じます。

## 【施策を推進するための新たな視点】

### ■管理不全を未然に防ぐ視点

- ・通報案件に対する対処方法の整理（通報案件のデータベースと空き家バンクの積極的な連携など）
- ・通報案件での所有者への指導に合わせた解体等の制度の周知の工夫

### ■管理不全に陥った空き家を解消する視点

- ・密集市街地の課題地域における除却支援の重点化（補助割合の上乗せなど）

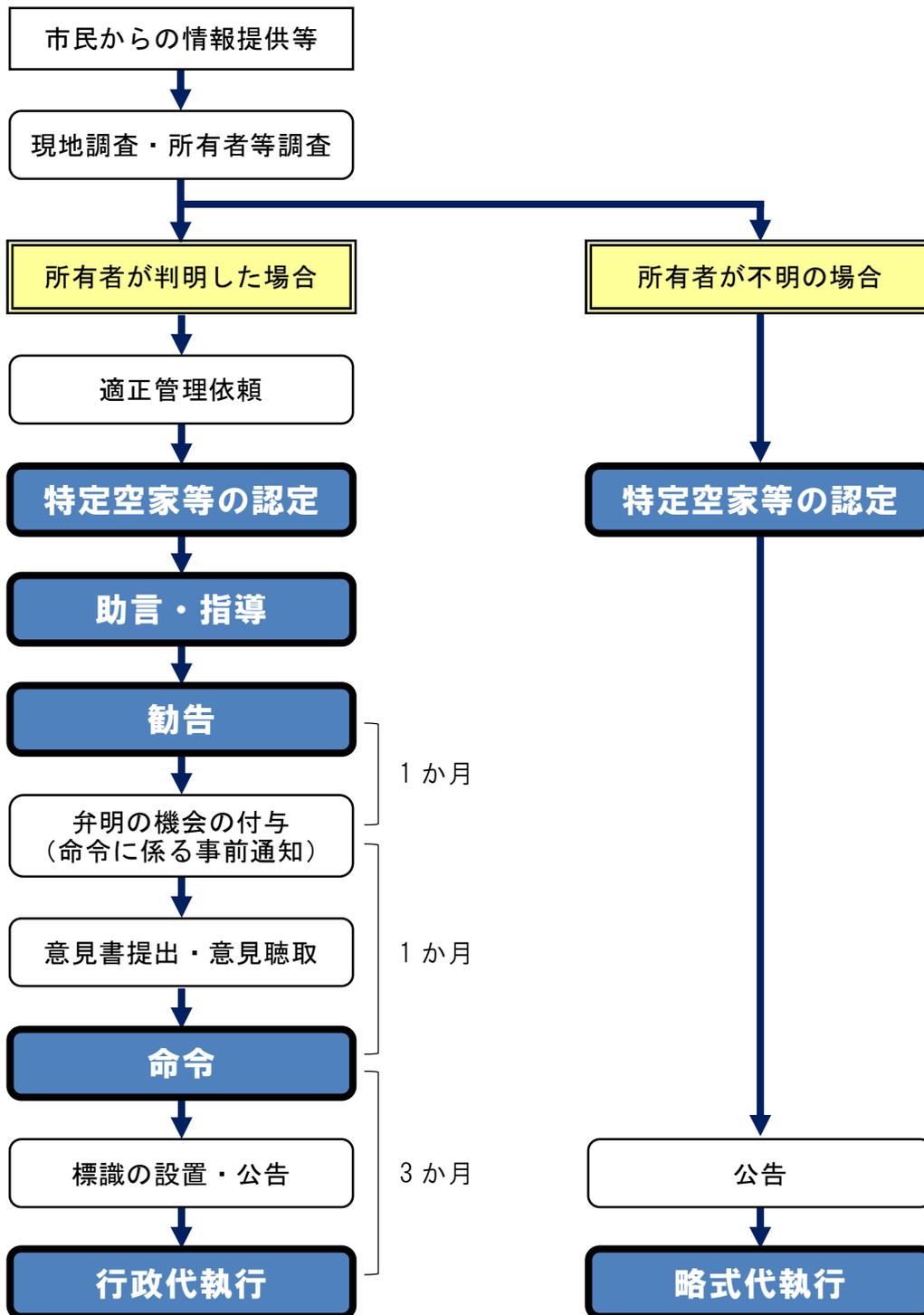
### ■土砂災害特別警戒区域内における除却支援の重点化

- ・土砂災害特別警戒区域（レッド区域）における土砂災害から住民の生命と身体の保護を図るため、姫路市が危険住宅の除却または移転に係る経費の一部について補助

### ■土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域等における空き家除却の積極的な推奨

- ・土砂災害警戒区域（イエロー区域）や洪水浸水想定区域（概ね3 m以上）、家屋倒壊等氾濫想定区域は生命・身体に直接影響を及ぼす可能性が高いため、当該区域の空き家については除却を積極的に推奨

【老朽危険空き家対策の一般的な流れ】



課題（検討を要する事項）

- ① 周辺への早期の注意喚起
- ② 所有者による早期対応の促進
- ③ 倒壊等の危険が切迫しているときの対応
- ④ 緊急時の対応

## ■ 特定空家等の考え方

特定空家等は、法第 2 条第 2 項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあるもの

特定空家等のうち①又は②については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第 14 条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

## 第5章 計画の推進

### 1 実施体制

空家等に関する相談は、所有者、近隣住民、自治会など異なる立場の人から寄せられており、相談内容や空家等の状態もさまざまです。

空家等に関する情報提供や相談に適切かつ効率的に対応するため、相談窓口は、住宅課を中心に一本化するとともに、空家等対策に取り組むための実施体制を整えます。

#### (1) 市の組織

空家等に関係する法令は多岐にわたっており、対応のあり方も状況により異なります。このため、相談窓口となる住宅課を中心に、庁内で横断的に空家等の情報を共有するとともに、可能な措置又は必要な措置などについて協議を行い、連携を強化し対策に取り組めます。

担当部署	関連する業務
住宅課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の総合相談に関すること。</li> <li>空家等対策計画に関すること。</li> <li>空家等の雑草の繁茂などに関すること。</li> <li>空き家バンクほか空き家改修支援に関すること。</li> <li>老朽危険空き家対策に関すること。</li> </ul>
まちづくり指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひめじ古民家・町家情報バンクに関すること。</li> </ul>
危機管理室	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯対策の推進のための事業の実施に関すること。</li> </ul>
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅用地特例措置ほか固定資産税・都市計画税に関すること。</li> </ul>
市民活動推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会ほか市民との協働に関すること。</li> </ul>
市民相談センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民相談（法律相談その他各種相談）の受付に関すること。</li> </ul>
美化業務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の美化活動の支援、路上等で死んでいる動物の死骸回収などに関すること。</li> </ul>
産業廃棄物対策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業廃棄物処理基準等に基づく産業廃棄物の適正処理の指導に関すること。</li> </ul>
リサイクル課	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゴミの分別、処分などの相談に関すること。</li> </ul>
保健所衛生課	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハチなどの害虫発生に係る相談に関すること。</li> </ul>
動物管理センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>負傷動物（犬・猫等）や生まれたての子猫に関する相談、所有者不明の犬の徘徊に係る通報に関すること。</li> </ul>
北部農林事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>農作物に被害を及ぼす有害鳥獣対策に関すること。</li> </ul>
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>商店街の空き店舗対策事業に関すること。</li> </ul>
道路管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路上の瓦、土石等のたい積、竹木等の越境その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為に関すること。</li> </ul>
消防局予防課	<ul style="list-style-type: none"> <li>火災予防に関すること。</li> </ul>

空き家に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」のほか、関係する諸法令により対応できる場合があります。状況によっては、複数の法令を組み合わせることも考えられます。法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択することになります。

【空家等対策に関連する他の法令等による規制】

根拠法令	措置	内容
建築基準法 第 10 条	保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、<u>必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令</u>できる。</li> <li>・ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について<u>必要な措置を命令</u>できる。</li> <li>・ 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は<u>代執行</u>できる。</li> </ul>
災害対策基本法 第 64 条	応急公用負担等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村長は、災害が発生した場合等において、<u>応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等</u>することができる。</li> </ul>
災害救助法 第 4 条第 10 号 災害救助法施行令 第 2 条第 2 号	救助	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害に基づく救助として、災害によって運ばれた<u>日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去</u>することができる。</li> </ul>
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第 19 条の 5、 第 19 条の 6、 第 19 条の 8	支障の除去等の措置（産業廃棄物関係）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産業廃棄物処理基準又は産業廃棄物保管基準に適合しない産業廃棄物の保管、収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、都道府県知事（市長）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者等に対し、<u>期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる</u>。</li> <li>・ 上記の場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、処分者等が措置を講じないことなどが認められるときは、<u>都道府県知事（市長）は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる</u>。</li> </ul>

<p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第 19 条の 4、 第 19 条の 7</p>	<p>支障の除去等の措置（一般廃棄物関係）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者に対し、<u>期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</u></li> <li>・上記の場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、処分者等が措置を講じないことなどが認められるときは、<u>市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。</u></li> </ul>
<p>道路法 第 43 条、第 44 条、 第 47 条の 11、第 48 条、第 71 条第 1 項、同第 3 項</p>	<p>禁止行為等に対する措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</li> <li>・道路保全立体区域内の制限</li> <li>・道路管理者等の監督処分</li> </ul>
<p>消防法 第 3 条第 1 項第 3 号、同第 2 項</p> <p>姫路市火災予防条例 第 25 条第 2 項</p>	<p>火災予防のための措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、<u>除去その他の処理等の措置をとるべきことを命ずることができる。</u></li> <li>・消防署長は、空家の所有者又は管理者に対して、当該空家への進入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他の火災予防上必要な措置を講じるよう指導することができる。</li> </ul>

## (2) 空家等対策協議会

空家等対策協議会は、市長、学識経験者、市議会議員、市民、関係行政機関の職員で構成され、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施、空家等に関する対策の推進に関し、市長が必要と認めることについて協議します。

### ① 開催実績

年 度	日 時	議 題
平成 28 年度	5 月 11 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について</li><li>・策定スケジュールについて</li><li>・姫路市空家等対策計画 現状と課題について</li><li>・老朽危険空き家対策について</li></ul>
	8 月 29 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・姫路市空家等対策計画（素案）について</li><li>・老朽危険空き家対策について</li><li>・空き家改修の支援について</li></ul>
	11 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・姫路市空家等対策計画（案）について</li><li>・老朽危険空き家対策について 等</li></ul>
	2 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・姫路市空家等対策計画（案）について</li><li>・老朽危険空き家対策について 等</li></ul>
平成 29 年度	8 月 29 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・姫路市老朽危険空家等の対策に関する条例の制定について</li><li>・空き家データベースについて</li><li>・その他</li></ul>
平成 30 年度	7 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・略式代執行について</li><li>・空き家データベースについて</li><li>・命令に係る措置の履行が不十分な状態の特定空家等への対応について</li><li>・その他報告事項</li></ul>
令和元年度	8 月 27 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・行政代執行について</li><li>・命令に係る措置の履行が不十分な状態の特定空家等への対応について</li><li>・特定空家等の状況について</li><li>・その他報告事項</li></ul>
令和 2 年度	8 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等の状況について</li><li>・報告事項（主な施策の実施状況）</li><li>・次期空家等対策計画について</li></ul>
令和 3 年度	8 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"><li>・次期空家等対策計画について</li><li>・特定空家等の認定状況等について</li><li>・その他報告事項</li></ul>

	11月9日	・次期空家等対策計画について ・その他報告事項
	2月17日	・次期空家等対策計画について ・その他報告事項

② 委員名簿（令和4年3月時点）

選任区分	氏名	団体名等
市長	清元 秀泰	姫路市長
学識経験者	志賀 咲穂	兵庫県立大学名誉教授
学識経験者	安枝 英俊	兵庫県立大学准教授
学識経験者	吉原 美由希	兵庫県弁護士会姫路支部
学識経験者	竹内 宏	（一社）兵庫県宅地建物取引業協会姫路支部支部長
学識経験者	森澤 理恵子	（公社）兵庫県建築士会姫路支部副支部長
学識経験者	宮長 毅広	（福）姫路市社会福祉協議会常務理事
市議会議員	汐田 浩二	姫路市議会建設委員会委員長
市民	伊藤 孝	姫路市連合自治会副会長
市民	岩田 稔恵	姫路市連合婦人会会長
関係行政機関の職員	小林 博	神戸地方法務局姫路支局表示登記専門官
関係行政機関の職員	藤本 成人	中播磨県民センター（姫路土木事務所） まちづくり参事
関係行政機関の職員	廣瀬 賢徳	危機管理室主幹（兵庫県警）



## 2 前計画における評価指標の達成状況

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・改善を行います。

< 4つの評価指標 >

評価指標	前回計画時		計画期間における実績 (H28～R3)	評価
	策定時 (H28)	目標 (R3)		
① 空き家バンク登録件数	11	100	67	厳しい
② 空き家バンク登録物件の利活用件数	2	25	30	達成済
③ 空き家改修支援事業の利用件数 (改修件数)	2	35	4	厳しい
④ 老朽危険空き家対策補助金制度の 問合せ件数	65	300	300	達成済
老朽危険空き家対策補助金制度の 利用件数（除却件数）	9	40	115	達成済

※件数は、いずれも述べ件数

※令和3年度（2021年度）は、令和3年（2021年）7月末時点

### 3 計画の進行管理

計画期間において施策の推進を図るとともに、計画の進捗状況や社会情勢の変化等を把握して、成果を検証しながら計画内容を見直します。

#### (1) 進捗状況の把握

本計画は、統計調査の結果や施策の取組状況、実績等を検証・評価し、これをもとに、「姫路市空家等対策協議会」の意見を聴取します。また、空家等に係る状況の変化等により、施策を見直す必要がある場合は、適宜見直しを行います。

#### (2) PDCA の考え方

本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・改善を行います。

法は、施行から5年を経過したときに見直すこととされており、令和7年（2025年）を目途に所要の検討が行われるものと見込まれます。姫路市においては、計画の最終年度である令和8年度（2026年度）にPDCAによる評価を行い、空家等に係る社会状況、施策の進捗状況、課題等を見極めることとし、大きな変化がある場合には、計画そのものの見直しを行います。

（評価指標）

評価指標	実績 (令和3年度まで)	目標 (令和4年度から 令和8年度まで)
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%
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%
③ 空き家バンクの登録件数	67 件	100 件
④ 空き家バンク登録物件の利活用件数	30 件	50 件
⑤ 老朽危険空家対策補助金制度の利用件数	115 件	250 件

※ 件数は、いずれも計画期間内の延べ数

※ 令和3年度は、令和3年7月末時点