

1. 空き家対策に係る現状と課題等

- (1) 現状
 - ・特定空家等の判断基準等により市町村が空き家所有者等に適正な管理を促した結果、約1,300件の助言・指導により約400件が除却等に至る。(H29末)
- (2) 課題
 - ・一定の成果が現れているが、未対策の物件等への対応が課題
(特定空家等への指導の強化が必要 下記「第三回協議会資料」参照)
- (3) 対策
 - ・① 所有者不明物件対応の統一手法の構築 と ② 相談体制の充実 を図る。

2. 上記対策に係る取り組み状況等

昨年9月6日に実施した第3回和歌山県空家等対策推進協議会において、①及び②の取組について議決を得て、これまで、それぞれについて検討。本日の第4回協議会に以下の内容について諮問

- ① 所有者不明物件対応の統一手法の構築 ⇒ 「所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル」 (案)
- ② 相談体制の充実 ⇒ 協議会と関係団体が連携する「空家等相談に係る体制」の整備・充実 (案)

3. 検討経過と取組方針(案)

- ① 「所有者不明等の特定空家等への対策マニュアル」 (案) ※別添
 - ・専門部会(角松委員(部会長)、藤田委員、県・関係市町)を3回開催、種々のケースとその対応等を整理
 - ・平成30年度から、当該マニュアル等を活用し、所有者が不明・不存在の場合の対策を促進
- ② 「空家等相談に係る体制」の整備・充実(案) ※別紙 参照
 - ・事務局(県)が、関係6団体及び市町村と相談体制の充実方法等について、これまで協議
 - ・平成30年度から、合意を得られた事項について順次取組を開始

1. 本協議会における特定空家等の判断基準について

- (1) 特定空家等の判断基準の策定 平成28年度末
- (2) 活用方針 各市町村が当該判断基準等を参考に特定空家等の対策を促進

2. 空き家法に基づく老朽空家等所有者に対し求めることができる措置等

- ・ **除却、修繕、立木竹の伐採** その他周辺の生活環境の保全を図る措置 (§ 14関係)
- ・ **法第14条に基づく指導 ⇒ 勧告 ⇒ 命令** (要件は、特定空家等であること)

3. 提案事項

- (1) 特定空家等の認定の促進
 - ・ 特定空家等の判断基準等の活用 (疑義がある場合等の県担当者の現地調査への協力)
- (2) **特定空家等所有者等に対する法第14条に基づく指導等の強化**
 - ・ 優先順位等に基づく積極的な指導等の実施
- (3) 空き家実態把握調査と空家等対策計画の策定

空き家法による所有者等に対する市町村の対応イメージ

情報提供・助言・援助
(§ 12)

特定空家等の認定の判断

助言・指導 (§ 14.1)

勧告 (§ 14.2)

命令 (§ 14.3)

○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)(抄)

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、**所有者等による空家等の適切な管理を促進するため**、これらの者に対し、**情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。**

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、**特定空家等の所有者等に対し**、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態になり特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう**助言又は指導をすることができる。**

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他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**勧告することができる。**

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを**命ずることができる。**

4～15 略

1. マニュアルの目的について

管理不十分な空家等への対応を進めるうえでの「所有者特定作業」を明確化するとともに、「利害関係人による対応手法」を整理し、市町村が空家等の状態に応じて、対応手法を選択できることを目的としている。

2. マニュアルの構成

- 第1章 空家等の状態に応じた空家等の所有者等の確知方法
- 第2章 利害関係人(市町村、隣地所有者等)の取るべき対応方法
- 第3章 その他(補助制度、税制など)
- 第4章 参考資料(様式、参考文献)

3. マニュアルの概要

第1章 空家等の所有者等の確知方法(P5~11)

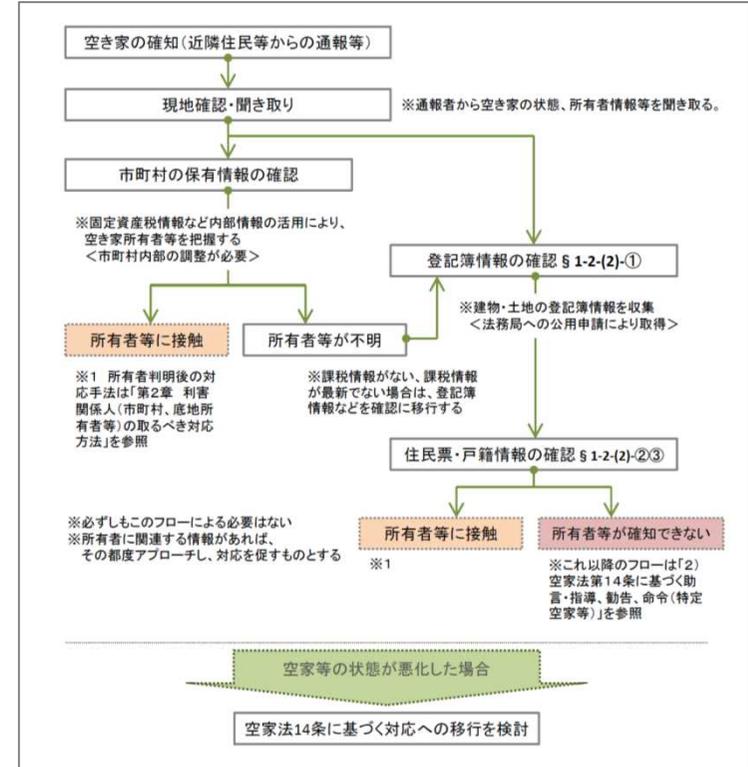
空家等(法12条)に基づく対応、特定空家等(法14条)に基づく対応それぞれについて、確知方法を整理

①「空家法第12条に基づく助言」に向けた所有者特定作業(P5~7)

○対応をしてくれる者を探すため、**固定資産税課税情報**を最大限活用する

* 円滑に情報活用するためには、税務部局との事前調整が必要

○税情報が活用できない場合は、登記簿情報などを調査



②「空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令」に向けた所有者特定作業(P7~11)

○行政処分を見据え、所有権を確定させるために、
登記簿情報から確認していくことを基本フローとしている。

- 1) 登記簿情報の確認
- 2) 住民票情報・戸籍情報の確認
- 3) 市町村保有情報(固定資産税情報など)を確認
- 4) 外部機関の保有情報を確認

* 建物所有者と土地所有者が異なる場合もあることと、
 空家法の空家等には空き家の建つ敷地も含まれることから、
 土地所有者もあわせて確認するものとする

○登記簿上の所有者が死亡している場合には、
 前述の2)~4)を相続人について調査

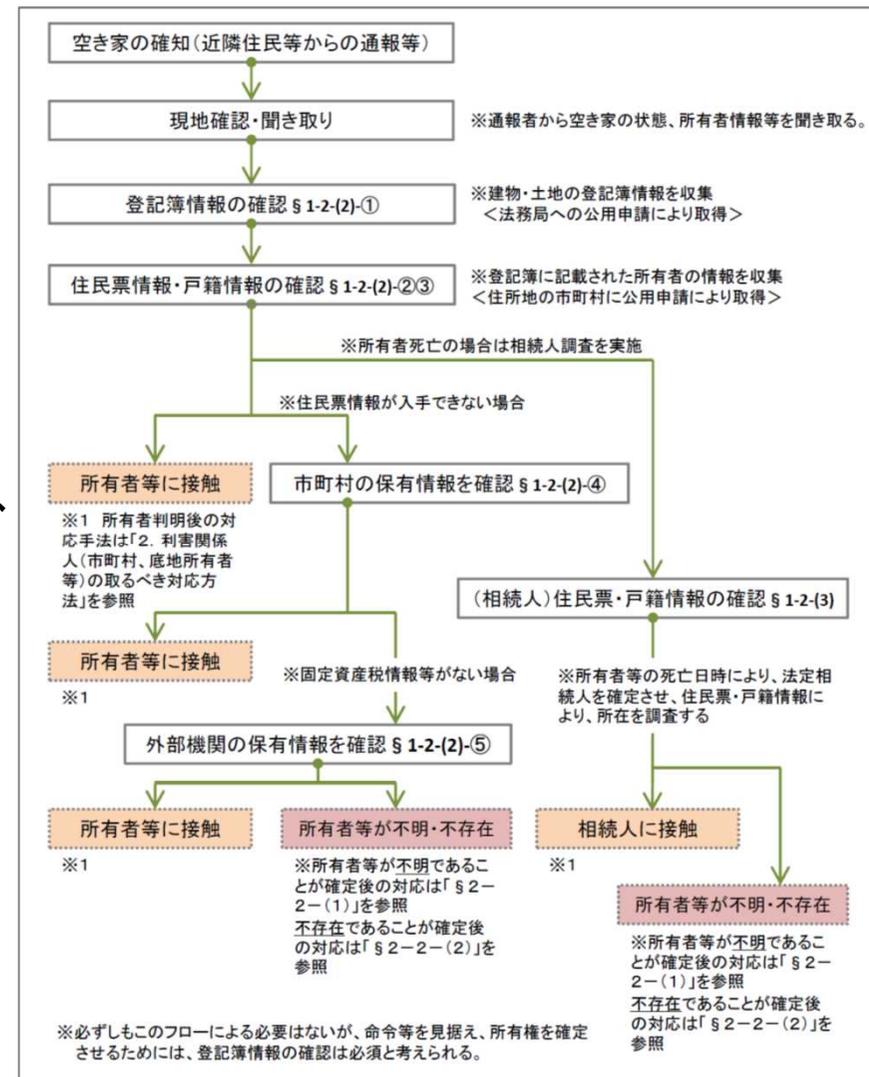
これらの調査を尽くしても、所有者等が判明しない場合には、
 空家法第14条第10項に規定される「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」に該当すると考える

所有者判明

所有者等に接触

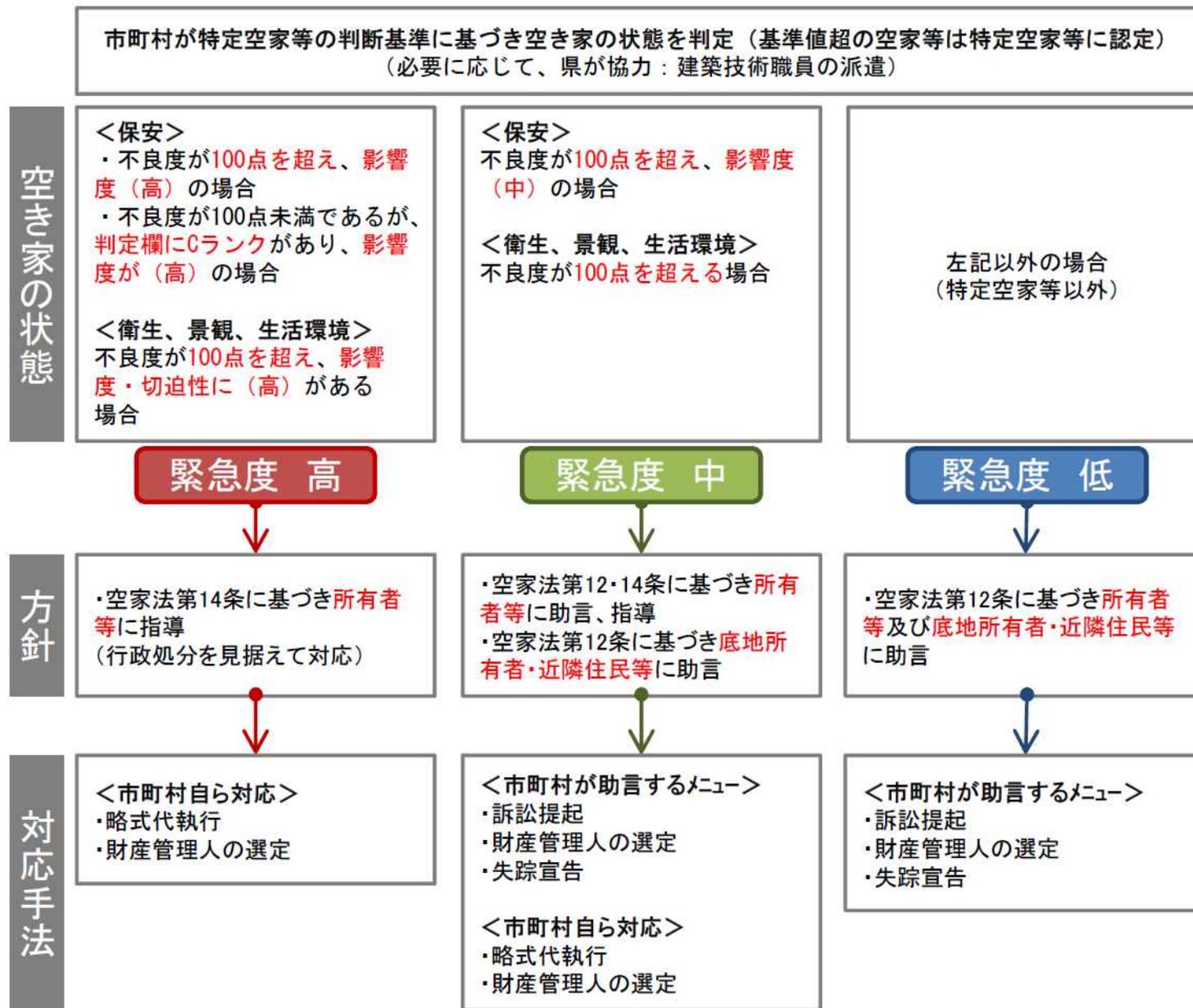
所有者不明

第二章で市町村が進める対応方法を整理



第2章 利害関係人(市町村、底地所有者等)の取るべき対応方法(P13~20)

和歌山県特定空家等の判断基準(平成29年2月8日策定)の判定に基づき、空き家の状態を対応緊急度により分類し、対応を進めるものとする



①(空家等)空家法第12条に基づく対応手法(P14~15)

調査の結果、対応緊急度が低い場合には、市町村は関係者に対し、関係者が可能な対応手法を助言する

②(特定空家等)空家法第14条に基づく対応手法(P15~20)

調査の結果、対応緊急度が高い場合には、市町村は自ら対応を進めるものとする

対応緊急度が中の場合には、関係者に助言するとともに、場合によっては市町村自らの対応も視野に入れる

◆市町村自らが行う各種対応の比較

	措置までに要する期間	市町村の費用負担	費用回収	備考
略式代執行	短い	高	・財産管理制度 ・民事訴訟	・費用回収の可能性が低い ・国費の対象となる
財産管理人の選定	長い	低~高	・予納金で対応	・財産がある場合には低額で済む場合がある

◆市町村が助言する各種対応の比較

	措置までに要する期間	対応者の費用負担	費用回収	備考
訴訟提起	短い	高	・民事訴訟	・強制執行を見据えて対応
財産管理人の選定	長い	低~高	・予納金で対応	・財産がある場合には低額で済む場合がある
失踪宣告	長い	低	・手続費用のみ	・相続人による対応が期待できる場合に活用

無料

「どうすべきか」悩んでいる方
 総合相談員・窓口 各種方法をアドバイス

無料

「どうしたいか」方針が決まっている方
 専門相談員・窓口 具体的なアドバイス

有料

「行動を起こす」「課題を解決する」等
 専門家等 具体調査、業務を実施

1. 専門家等と和歌山県空家等対策推進協議会の相互連携について

(1) 行政と法務・不動産・建築等の専門家との連携体制の構築(協定)

- (一社) 和歌山県建築士会、和歌山県司法書士会
- (公社) 和歌山県宅地建物取引業協会、和歌山県土地家屋調査士会
- (一社) 和歌山県不動産鑑定士協会、(一社) ミチル空間プロジェクト

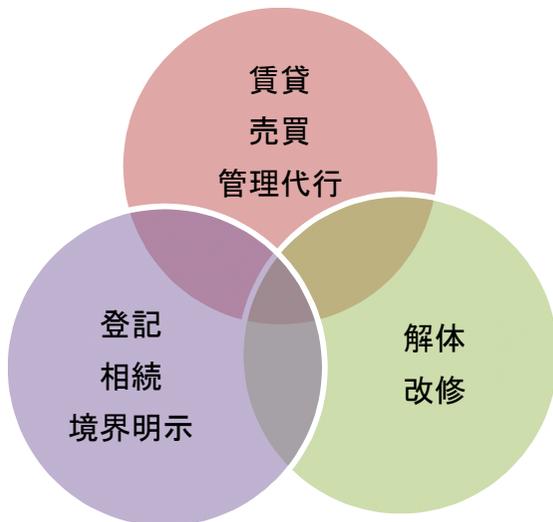
(2) 空き家に関する多様な相談に対応できる人材(総合相談員)の育成

- 各団体が専門相談員等を整備、協議会が総合相談員を養成・登録
- 協議会が相談マニュアルを策定するとともに各種研修を実施

(3) 県内全域において、振興局管内ごとに相談に応じることができる仕組み

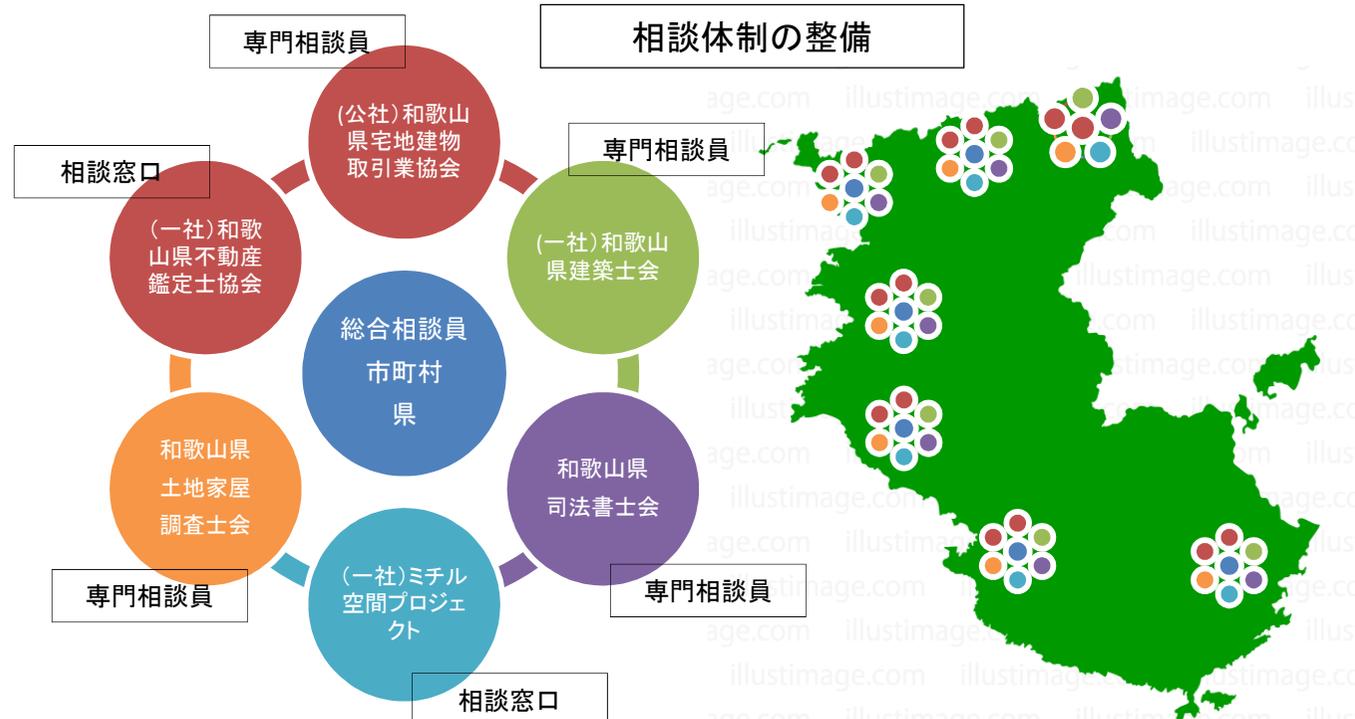
- 地域の実情を把握した総合・専門相談員等が協力し相談に対応
- 振興局単位での相談体制・相談員の公表と定期相談会の開催

多様な空き家相談



専門相談員

相談体制の整備



賃貸
 売買
 管理代行

登記
 相続
 境界明示

解体
 改修

相談窓口

(公社)和歌山
 県宅地建物
 取引業協会

和歌山県
 土地家屋
 調査士会

専門相談員

総合相談員
 市町村
 県

相談窓口

(一社)ミチル
 空間プロジェ
 クト

専門相談員

(一社)和歌山
 県建築士会

和歌山県
 司法書士会

専門相談員

2. 協定の内容等(案)

関係団体及び協議会の7者による空家等相談に係る相互連携協定を締結

目的：7者が相互に連携・協力し、空家等に関する相談体制の整備・充実を図る。
多様な相談に対し、より具体的な助言を行うことにより、対策の実施に誘導。

事項：

- (1) 各団体は、その専門分野等に関する相談員（専門相談員）を、県内の地域毎に定めて公表
- (2) (1)が困難な団体は、その専門分野等に関する相談窓口を公表
- (3) 協議会は、専門相談員の内から多様な相談に対応するものとして総合相談員を登録・公表
- (4) 協議会は、相談マニュアルの策定、各種研修の実施、定期の相談会の開催
- (5) 相談者からの苦情の申出に対する措置
- (6) 専門相談員の派遣等に要する経費の負担は、原則、各団体が負担 等

3. 協定及び取り組み事項に係るスケジュール(案)

- (1) 協定締結 平成30年5月中旬
- (2) 各構成団体が、地域毎の相談員（専門相談員）や相談体制を公表 平成30年6月
- (3) 相談マニュアルの策定と相談員等向け研修会の実施 平成30年7月
- (4) 協議会による総合相談員の登録・公表 平成30年8月中
- (5) 振興局単位での定期相談会の開催 平成30年10月から2ヶ月に1回、各振興局等で開催

4. 本取組の効果を高める措置等の検討(協議において、提案いただいた事項等)

- (1) 国のモデル事業の活用（空き家対策の担い手・連携モデル事業など）
- (2) 効果的な周知方法（広報誌、チラシに加え、介護部局との連携など）
- (3) 税制に係る専門家や弁護士からのアドバイス体制
- (4) 所有者等に対する指導、勧告等も含め、一部事務組合等による空き家法の施行