

| | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業名称 | 小諸市空家等対策事業 |
| 事業主体 | 小諸市 |
| 連携主体 | 長野県、小諸市空家等対策協議会、長野県司法書士会、佐久広域連合消防本部小諸消防署 |
| 事業の特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ・倒壊危険や火災発生、放置ごみによる2次被害などの市民の不安の解消や苦情対応にも配慮した特定空家等の判断基準と運用マニュアルを作成 ・相続人調査事務経験のない担当職員にも配慮した相続人調査マニュアルを作成 |
| 成果 | 小諸市特定空家等判断基準マニュアル 相続人調査マニュアル |
| 成果の公表先 | 小諸市のホームページで公表 http://www.city.komoro.lg.jp/doc/2017022400082/ |

1. 事業の背景と目的

現在小諸市では①相続人不存在の空家への対応と②特定空家等の判断の難しさという問題を抱えている。どちらも全国的に同様の問題を抱える可能性がある内容だと考えられる。

相続人不存在の空家については、真に相続人が存在しないのか、十分な調査をした結果不存在と認めるのかといった部分で、その後の対応方針に大きな差が生じると予想される。(例：相続財産管理人制度の活用、略式代執行等)

また、特定空家等の判断の難しさについては、何をベースに判断基準を作成するのか、小諸市の地域性に合わせた項目が必要であると考えた。特に、景観の基準については、検討が難しいため、全国的にも判断が難航していると予想される。

各分野の専門家と連携し、協議を重ねることで全国的なモデルケースとなるような解決策を講ずることを目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（7月14日）から事業終了までは、以下の内容と手順で行った。

表1 事業実施工程表

事業実施工程表

| 事業項目 | 細項目 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 |
|---------------|----------------------------|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|
| 特定空家等の判断基準の作成 | 庁内会議の開催（準備期間も含め） | | ■ | ● | ● | ● | | | ● |
| | 専門家との検討のための協議会の開催（準備期間も含め） | | | ■ | ■ | ● | ● | ● | |
| | 判断基準内容の妥当性の検討 | | | | | | ● | | |
| | 空家等の景観に関する事例調査 | | | | | | ■ | ■ | ■ |
| | 景観に関する市民アンケートの実施 | | | | | ■ | ■ | | |
| | 調査票及びマニュアルの作成 | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 相続人調査マニュアルの作成 | 司法書士との検討 | ● | ● | | | ● | | ● | ● |
| | 庁内職員での実験 | | | | | | ● | | ● |
| | 相続人調査マニュアルの作成 | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ |
| | | | | | | | | | |

(2) 事業の取組詳細

① 特定空家等の判断基準の作成

今回の特定空家等の判断基準の作成では、どの職員が判断を行っても一定のレベルで同様の判定結果を提示できることを目的に、図説や検討の際の考え方やポイントなどを盛り込んだマニュアルの作成を目指した。

判断基準の作成については、以下の内容で作成を行った。

1) 庁内会議の開催

判断基準を作成するにあたり、特定空家等と認められる状態の中には、現在他の部署において対応を行っている状態（苦情）に関する項目が想定された。そうした中で、空家対策を担当する建設課のみでの検討では不十分であると判断し、関係8課との庁内会議を設置し、検討を計画。関係各課の所属長に対し、検討への協力を仰ぎ、庁内会議を開催した。

主な関係課としては、ごみの関係で生活環境課、景観の関係で都市計画課、動物の関係で農林課、防犯（この場合の防犯は犯罪捜査等ではなく、市の行う地域の安全のための対策の一環）の関係で総務課、また市民から多くの問合せがあり不安要素となっている火災予防の関係で消防課と検討を重ねた。ただし、消防課から佐久広域連合消防本部の職員の派遣で対応したいとの申し出があったため、実際には消防課（佐久広域連合消防本部）として検討を行った。

主に建設課で、国のガイドラインや応急危険度判定マニュアルなどの参考資料と、建設課が担当課となつてからの市民からの相談内容等から、必要と思われる項目を検討し原案を作成した。建設課に寄せられた相談内容としては、建築物の倒壊の不安や上記のような火災の不安、またごみの放置が引き金と予想される、近隣住宅敷地へのごみの不法投棄などがあつた。

会議内容としては、項目と内容についての検討を行い、次の段階で配点についての検討を行った。項目内容や配点については、後述の3) 実験的な調査での結果より、再検討を行うなどし、空家の実態に合わせた形での変更を加えた。項目内容の検討の際には、各課が行っている対応内容や、実際に受けたことのある相談・苦情の内容等の聞き取りも行い、内容に反映させた。他課で相談内容として多かったのは、草木の繁茂に関するものだった。今回、動物の観点では、庁内に野生鳥獣専門員が在職しているため、相談を行いながら項目内容を決めた。既存の景観計画等との整合性については都市計画課と協議を行ったが、現行の計画及び条例について既存建築物への規制等がないため、特に問題ないのではないかという結果に至った。

全5回（内1回は実験的な調査）の庁内会議を行い、小諸市としての特定空家等の判断基準案を作成した。

2) 専門家との検討のための協議会の開催

判断基準を作成するにあたり、専門的知識やより広い見地からの意見が必要であると判断し、専門家との検討会を開催することとした。その中で、小諸市空家等対策協議会の設立予定があり、協議会で検討することにした。

小諸市空家等対策協議会の構成員は、小諸市長を会長とし、市議会、区長会、民生児童委員協議会、司法書士会、行政書士会、建築士会、宅地建物取引業協会佐久支部・小諸地区、小諸警察署、小諸消防署、小諸市消防団、市民、経済部長、建設部長である。なお、法務について弁護士が構成員に入っていないのは、小諸市内に事務所がある弁護士がいないためである。市民については公募により選考した。

専門家との検討では、庁内会議で検討を行った案を提出し検討を重ねた。その際に、建築士会の方や宅地建物取引業協会の方など、建物についての知識が深い専門家の方から意見をいただいた他に、区長会の方や市民の方など影響があった場合の一般の市民の目線での意見をいただくことができた。また、協議会の委員には、建設課のメールアドレスとFAX番号を伝え、常時疑問点や意見等をいただける体制とした。結果的にはメールで意見をいただくことができ、より深い検討を行うことができた。さらに、協議会での検討の際には、判断基準の妥当性の検討のために、本事業外で相続財産管理人制度の活用を行った空家で管理人となっている弁護士の方に承諾を得て、写真で例示を行った。これは、検討の際により具体的な例を提示することで検討しやすくするために行った。結果として、委員の方からは、イメージを持ちやすくなったとの声があった。

3) 判断基準内容の妥当性の検討

庁内会議及び専門家との検討会を重ね、形にした判断基準について、実際に市内に存在する空家で実験的な調査（判断）を行い、基準の妥当性を検証した。この調査では、苦情等が発生し建設課で把握していた空家について、3軒を調査対象として調査を行った。この調査では関係5課（調査時に同行依頼をする予定の課）にも調査に参加してもらい、採点を行った。また、庁内に建築士の資格を持つ職員がいたため、調査に同行してもらった。（建設課所属職員）

この調査では、今後実施予定の現地調査と同様に外観からの調査とした。調査対象物件とした空家は、建設課として判定結果が特定空家等、特定空家等予備軍、空家等になると想定した物件をピックアップした。判定結果は特定空家等1軒、空家等2軒になった。

調査後には、各調査員（職員）の採点結果を確認し、項目内容や配点についての調整を行った。また調査方法等についても、マニュアルに反映させた。

の項目として採用した。また、その他の部分では、景観の悪さが他の状態への引き金になることへの不安等があるとの意見があった。(ex. 景観が悪く薄気味悪い→人が近づかない→不法投棄の場所になる等)

アンケートを行ったことで、より市民の感覚に近い判断基準の項目の作成することができた。

表2 景観に関するアンケートの結果①

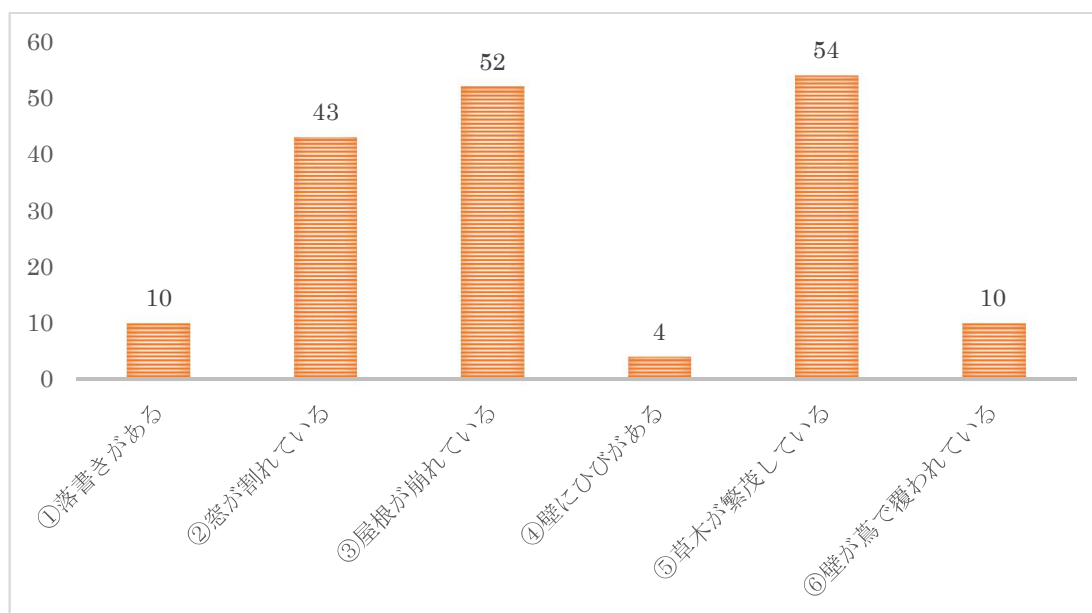
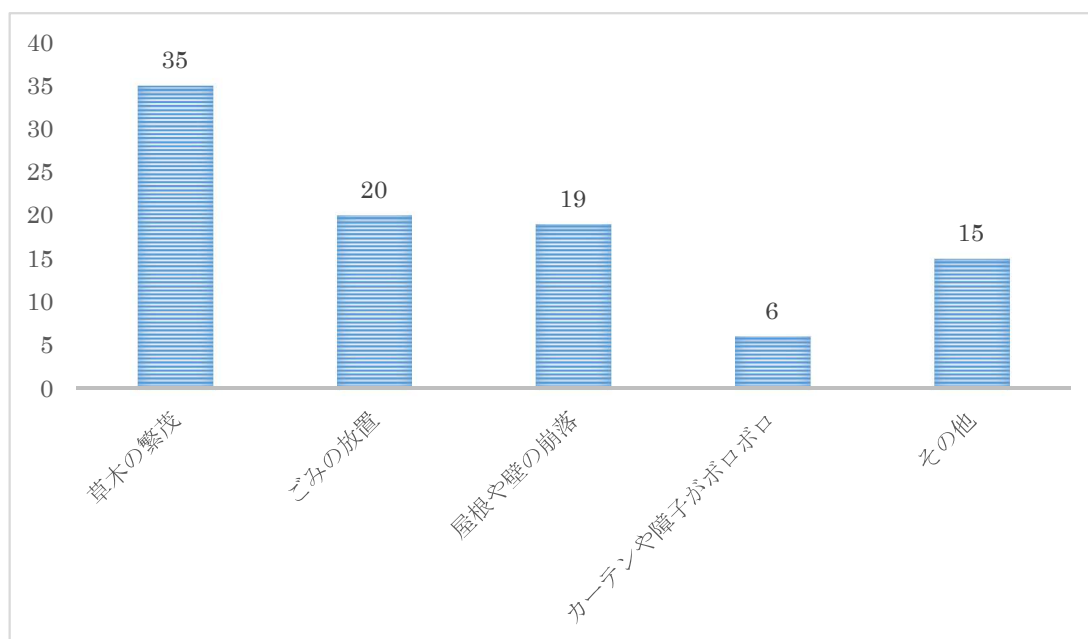


表3 景観に関するアンケートの結果②



なお、下の写真1はアンケートで記述の多かった内容が含まれていると考えられる状態の例である。カーテンや障子については確認できないものの草木の繁茂や屋根や壁の崩落等が確認できる。このように実際の状態を確認すると、景観が悪いことが判断できる項目内容になっていることが分かる。なお、景観が悪いと感じる内容については、建築物の倒壊等の恐れに繋がる可能性の高い項目も多いことが分かった。

写真1 景観が悪いと判断できる空家の外観写真



6) 判断基準の基づく調査票及びマニュアルの作成

特定空家等判断基準に基づく調査票及びマニュアルの作成については、項目の検討と調査回数
の検討が必要となった。

項目の検討の際には、国の「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（通称・ガイドライン）を参考とした。しかし、ガイドラインに記載されている参考になる考え方の項目だけでは不足しているものと考えた。これは、小諸市では法律で挙げているそれぞれの状態について、なるべく様々な視点から検討するための項目を設定したいと考えたからである。そこで、被災建築物応急危険度判定も参考にしながら、小諸市の実態に合わせた項目の検討を始めた。これは、なるべく市民の不安に対して改善の指導等を行うためである。

調査票は、3種類作成した。（1次調査、2次調査、追加調査）

1次調査はふるい分けのための調査であり、建設課の担当職員が物件の状態を確認するための基礎調査（本年度小諸市では実態調査を行っており、その成果をベースとする）の写真で判断を行う。

2次調査は現地での外観調査であり、関係5課に同行を依頼し、実際に現地で調査を行う。

追加調査は、2次調査の結果から必要であると判断した物件の所有者に対して通知を行い、敷地に立ち入り、数値を使った調査を行う。なお、立ち入り調査については、建設課の職員が行う。

当初は1次調査票と2次調査票のみを作成していたが、専門家との検討会等で、判定が難しいものや必要に応じて数値を使った判断基準も必要ではないかとの意見があり、追加調査という調査票を新たに作成した。そのため、1物件に対しての調査の回数が最大4回となった。（状態を確認するための基礎調査、1次調査、2次調査及び追加調査）

追加調査票には通知日及び調査指定日の欄を設けた。また、2次調査票と追加調査票については、現地での調査のために持ち出しを行うことから、個人情報記載を行う欄は設けず、番号で管理することとした。

調査票及びマニュアルの作成については担当職員1名で素案を作成し、建設課内で検討する体制を基本とした。（3名体制）なお、校正等は業者委託をした。

②相続人調査マニュアルの作成

相続人調査マニュアル作成の目的は、空家対策担当となった職員が相続人調査に携わったことがなくても、マニュアルを使用することで調査を行えるようにすることである。また、相続人調査の手順を分かりやすくすることで、調査時間を短縮し、より迅速に相談や苦情の対応に移るためである。

る。そのため、より分かりやすいマニュアル作成を目指した。

1) 司法書士との検討

当初は弁護士との相談を予定していたが、司法書士への相談を薦められ、検討方法を切り替えた。司法書士の選任については長野県司法書士会に推薦依頼をし、市内開業の司法書士と相談を行った。

推薦いただいた司法書士の方と検討を開始した。当初、戸籍等の書類以外で検索に有効なものはないか検討を予定したが、司法書士の方からは自治体で保有する情報に勝るものはないとの話を聞き、分かりやすい検索の方法の検討に切り替えた。

最初の打合せ時に、どのような主旨のマニュアル作成なのかを伝え、次回の打合せまでにマニュアル(案)としてまとめていただくこととした。打合せの際には、相続人調査のための検討項目にはどんな内容があるのか、何から検討を始めるべきなのかについて検討した。実際には、相続の制度についての検討を行う必要性もあるかもしれないということも打ち合わせ段階で上がった。

初稿の段階で庁内職員での実験を行い、分かりにくいとの声が上がったため再度検討を重ねた。その際に、函説や事例等を盛り込むことを検討した。

2) 庁内職員での実験

初稿の相続人調査マニュアルが、果たして誰でも理解し活用できるものなのかを検討するため、庁内職員に協力を依頼した。依頼内容は、マニュアルを読んで相続人の調査をして欲しいというもので、依頼した職員は、業務の中で相続人調査を行ったことのない職員2名を選んだ。

初稿の段階では、文字の説明のみだったため分かりづらいとの意見が出た。また、練習問題のようなものがあれば、検討方法について自身で整理しながら理解につなげることができるとの意見も出た。こうした、職員の意見を参考にしながら司法書士の方との打合せを行い内容の改訂を行った。

決定稿を使用した実験では、実際に小諸市で対応を行った事例で、正しく相続人に辿り着くことが可能かどうか行った。結果としては、マニュアルの内容を読みながら無事に正しい答えを出すことができた。

3) 相続人調査マニュアルの作成

今回、マニュアルを作成する際に重視したことは、正確に相続人を導き出せることに加え、どんな職員でも調査が行えるマニュアルにすることであった。小諸市では昨年度から空家対策の担当課が決まり、担当職員は1年目の職員だった。そのため、相続の調査についての知識は浅いものだった。自治体の職員は経験年数等に関わらず配属されるため、必ずしも空家の担当となる職員が相続に精通しているとは限らない。だからこそ、どんな職員でも調査が行えるマニュアルにする必要性があった。

基本的な作成については司法書士の方をお願いしたが、打合せ等を重ね、完成させた。市の要望に加え、司法書士の方からもアイデアを出していただき、より分かりやすく使いやすいものを作成することができた。

(3) 成果

①小諸市特定空家等判断基準の作成

成果物として、判断基準に基づく調査票、運用するためのマニュアルの作成を行った。

成果物の利用対象は主に空家担当課職員であるが、2次調査時に調査の同行を依頼する部署も利用対象となる。

作成の狙いは、調査票はそれぞれの状態での判断が可能な調査票とし、周辺住民の不安に対応できるようになるべく対応できるようにすることであり、マニュアルは誰でも一定の判断が出せるようなものにするににあった。

1) 判断基準に基づく調査票

調査票は以下のとおり、3種類作成した。作成した経過は前述のとおりだが、それぞれの特徴を説明する。

まずは1次調査票について、写真での判断となるため、状態についての検討は基本的に行わない。しかし、図中⑥の「写真の状況」という項目で①～⑥までの項目以外の内容で調査が必要かどうかの判断を行う項目がある。また、1次調査票は片外への持ち出しは原則不可とするため、個人情報を含む基本情報を記載する項目を設けた。下には調査の同行を依頼するためのチェック欄を設けることで、他課への依頼を一目で確認できるようにした。なお、状態として関係課以外が対応すべきものがあつた場合には、その他希望する課に記載し、依頼する体制をとる。最終的には判定者と検査・承認のダブルチェックの体制を採用している。

図1 1次調査票（机上調査）

| 1次調査票 | | 判定 年月日 | 管理番号 |
|------------|------------|---------------------------------------|--------|
| 内容 | | 判定 | |
| ①建築物 | 屋根（破損・変形） | 有 | 無 |
| | 外壁（破損・変形） | 有 | 無 |
| | 建物の傾斜 | 有 | 無 |
| | 門・扉・看板等の破損 | 有 | 無 |
| ②樹木・草木の繁茂 | | 有 | 無 |
| ③外壁への落書き等 | | 有 | 無 |
| ④敷地内のごみの放置 | | 有 | 無 |
| ⑤扉・窓等の開閉状況 | | 開 | 閉 |
| ⑥写真の状況 | | 調査必要あり | 調査必要なし |
| 1次最終判定 | | 2次調査へ ⇒以下「2次調査物件概要」等記載 空家等として把握 | |

| 2次調査物件概要 | | |
|----------|-----|----|
| 所在 | 小諸市 | 番地 |
| 建物用途 | | |
| 建物構造 | | |
| 階数 | | |
| 所有者 | 判明 | 不明 |
| 敷地内の立入 | 必要 | 不要 |

| | | |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------|
| 現地調査同行の依頼 | ① | 建設課 <input type="checkbox"/> |
| | ② | 建設課 <input type="checkbox"/> /都市計画課 <input type="checkbox"/> |
| | ③ | 都市計画課 <input type="checkbox"/> |
| | ④ | 生活環境課 <input type="checkbox"/> |
| | ⑤ | 総務課 <input type="checkbox"/> /消防 <input type="checkbox"/> |
| | ⑥ | 建設課 <input type="checkbox"/> |
| その他希望する課 | | |

| | |
|-------|---|
| 判定者 | 印 |
| 検査・承認 | 印 |

図2 2次調査票（現地調査）
（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）

| 調査回数 | 第 回 | 2次調査票 | | 調査日時 | 調査者名 | |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|-----|
| 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 | | | | | 管理番号 | |
| 項目 | 箇所 | 内容 | 影響度 低 (×0) | 影響度 中 (×0.5) | 影響度 高 (×1) | 評価点 |
| 建築物 | 外壁 | 落書き等がある。(10) | ない。 | — | ある。 | |
| | | 外見上大きな傷みや汚れがある。(30) | ない。 | — | ある。 | |
| | | 塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている。(10) | ない。 | 一部塗装の色落ちが見受けられる。 | 全体的に色落ちしててまだらの状態にある。 | |
| | 屋根 | 破損、崩落等している。(30) | 破損等はない。 | 一部破損している。 | 破損が入きく崩落も見られる。 | |
| | 窓 | 窓ガラスが割れたままになっている。(30) | 割れていない。 | 一枚もしくは小さな破損がある。 | 割れた窓ガラスが複数枚確認できる。 | |
| | カーテン・障子 | 外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている。(30) | ボロボロではない。 | — | ボロボロになっている。 | |
| | 看板 | 破損、汚損している。(10) | 破損等はない。 | 破損等の部分が小さい。 | 破損等の部分が広範囲。 | |
| 門扉 | 破損、歪み等がある。(10) | 破損等はない。 | — | 破損等がある。 | | |
| 立木等 | 敷地内 | 外壁が藁で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある。(30) | 藁はないもしくは一部しかない。 | 一部窓等を確認できるが広範囲覆われている。 | 全体が覆われていて窓等も確認できない。 | |
| | | 立木等で建物全体が覆われている。(30) | 立木等は管理されている。 | 繁茂しているが建物が確認できる。 | 繁茂により建物全体が確認できない。 | |
| | | 草等が伸び、背丈が高い。(30) | 草等は刈られている。 | — | 管理がされておらず、草の背丈が高くなっている。 | |
| その他 | 敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている。(50) | 敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている。(50) | 放置はない。 | 軽トラック1台分程度ある。 | 2tトラック程度放置されている。 | |
| | | 空家景観指定区域内にある。(50) | ない | — | ある | |
| | | 近隣からの音情が市役所に寄せられている。(50) | ない | — | ある | |
| 判定結果 | | | | | 評価点合計 | |
| 特記事項 | | | | | 判定基準点 | |
| | | | | | 特定空家等判定 (%) | |

2次調査票については、個人情報に記載する欄は一切設けていない。これは、現地での調査を行うため、細心の注意を払っていたとしても万が一のことがあった場合に備えて、このような形態とした。調査項目、箇所、内容、影響度の欄を設けているが、特に、影響度の欄は判断すべき状態についても掲載している。これは、現場で判断する際に参考とするために掲載をすることとした。なお、記載が難しいものに関しては、マニュアルに図解等を掲載している。特記事項に記載する欄を設けたが、これは各項目内容について検討すべき内容等があった場合に、記載することにより多くの情報を残すために設けた。

2次調査では、該当しない項目が存在した場合には、採点の対象外として取扱いを行う。そのため、評価点合計欄の下に判定基準点欄がある。採点の対象外となった項目は評価点の欄に「—」と記載することで対象外として表示する。対象外にした段階で点数の最大値が変化する。(ex. 通常の最大値は710点。擁壁がない場合は630点) そのため、合計点をボーダーラインにはせず、割合で判定を行う形を採用した。なお、割合について「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」については50%、その他の状態については70%をボーダーラインとして設定している。これは倒壊等が市民の身体及び財産への影響(被害)が重大なものになると予想され、特に重要であると考えたためである。

図2は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に対する2次調査票であるが、カーテン・障子、ごみの項目を追加している。これは前述の市民アンケートの結果を反映させた項目であり、市民目線での項目を追加できたことは、実態に沿った判断が可能であり、大きな成果であると考えている。

図3は2次調査の総合判定結果を記載する表である。右下部分にある欄では、ボーダーラインを超えた状態をチェックする欄がある。チェック欄に1つでも該当があれば、特定空家等としての指定の候補として取扱いを行う。また、該当がなかった場合には空家等として取扱いをする。

図3 総合判定結果表

追加調査票については、立ち入り調査を行うために所有者への通知日や調査指定日等を記載する欄を設けた。基準値については被災建築物応急危険度判定等を参考にした。また、調査の結果、他の状態についても確認されれば、特記事項に記載し、2次調査の採点についての見直しを行えるようにしている。(ex. 外観からは確認できなかったが、ごみが山積していた。)

図4 追加調査票

追加調査

| 管理番号 | 調査時間 | | |
|-------|----------------|---------|----|
| 通知送付日 | 時 分 | | |
| 月 日 | 指定調査日 | | |
| | 月 日 | | |
| 項目 | 内容 | 基準値 | 状態 |
| 基礎 | クラックがある。(w=幅) | 0.5mm<w | mm |
| | クラックがある。(d=深さ) | 20mm<d | mm |
| 柱 | 傾斜している。(s=傾斜) | 1/20<s | |
| 壁 | クラックがある。(w=幅) | 0.6mm<w | mm |
| 特記事項 | | | |
| | | | |

2) 小諸市特定空家等判断基準マニュアル

マニュアルは図5のとおりの内容で構成されている。全4章で構成されており、第1章は前提要件、第2章は空家等調査判定要領、第3章は参考、第4章はその他となっている。特に調査時に参考とするのは第2章及び第3章である。

第2章では各調査の内容について、1項目ずつ検討方法を記載している。これは、実際に判断する際に調査する職員によって検討のための観点が変わらないようにするためである。また、状態の検討を行う際の参考写真も掲載し、より判断しやすいようにしている。なお、使用した写真の中には実際の空家で相続財産管理人より使用許可を得て掲載した写真を掲載した。

図5 小諸市特定空家等判断基準マニュアル 目次

<小諸市特定空家等判断基準マニュアル 目次>

| | | |
|-------|------------------------------------|----|
| 1 | 前提要件 | 1 |
| 1.1 | 概要 | 1 |
| 1.1.1 | 目的 | 1 |
| 1.1.2 | 適用範囲 | 1 |
| 1.2 | 本書の目的等 | 1 |
| 1.2.1 | 本書の目的 | 1 |
| 1.2.2 | 用語の定義 | 1 |
| 1.2.3 | 本書の改定 | 2 |
| 1.2.4 | 本書の構成 | 2 |
| 2 | 空家等調査判定要領 | 3 |
| 2.1 | 調査要件 | 3 |
| 2.1.1 | 調査対象 | 3 |
| 2.1.2 | 調査携帯物 | 3 |
| 2.1.3 | 調査時の注意点 | 4 |
| 2.2 | 調査方法概要 | 5 |
| 2.2.1 | 調査の流れ | 5 |
| 2.2.2 | 特定空家等指定までの流れ | 6 |
| 2.2.3 | 特定空家等指定後の流れ | 8 |
| 2.3 | 1次調査票 | 9 |
| 2.3.1 | 判定及び記入方法 | 9 |
| 2.4 | 2次調査票 | 10 |
| 2.4.1 | 記入方法 | 10 |
| 2.4.2 | 「①倒壊等著しく保安上危険・・・」判定基準 | 11 |
| 2.4.3 | 「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害・・・」判定基準 | 17 |
| 2.4.4 | 「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・・・」判定基準 | 18 |
| 2.4.5 | 「④その他周辺の生活環境の保全を図るため・・・」判定基準 | 22 |
| 2.5 | 追加調査 | 24 |
| 2.5.1 | 調査方法 | 24 |
| 2.5.2 | 判定基準 | 24 |
| 3 | 参考 | 25 |
| 3.1 | 本書中の用語等の解説 | 25 |
| 3.1.1 | 「空家特措法」における「空家等」の定義 | 25 |
| 3.1.2 | 擁壁の種類 | 26 |
| 3.1.3 | 擁壁の変状 | 27 |
| 3.1.4 | 長野県内に生息する野生動物 | 29 |

写真2 草木の繁茂の参考写真（景観）



写真3 柱の破損の参考写真（倒壊）



第3章の参考では、参考資料の掲載をしている。これは、前述の写真等と同様の効果を狙って掲載している。掲載した資料の中には動物に関する資料も含まれている。小諸市では前述のとおり野生鳥獣専門員が在職しているが、全国的に稀有な存在であり、該当職員から得た知識を掲載することで、全国的にも有益な情報となると考えている。

巻末には資料として、調査票の様式や記入例を掲載している。

図6 記入例

| 1次調査票 | | 判定 年月日 | H00.△.□ | 管理番号 | 1234 |
|------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|------|
| 内容 | | 判定 | | | |
| ①建築物 | 屋根（破損・変形） | 有 | | | 無 |
| | 外壁（破損・変形） | 有 | | | 無 |
| | 建物の傾斜 | 有 | | | 無 |
| | 門・扉・看板等の破損 | 有 | | | 無 |
| ②樹木・草木の繁茂 | | 有 | | | 無 |
| ③外壁への落書き等 | | 有 | | | 無 |
| ④敷地内のごみの放置 | | 有 | | | 無 |
| ⑤扉・窓等の開閉状況 | | 開 | | | 閉 |
| ⑥写真の状況 | | 調査必要あり | | 調査必要なし | |
| 1次最終判定 | | 2次調査へ ⇒以下「2次調査物件概要」等記載 | | 空家等として把握 | |
| 2次調査物件概要 | | | | | |
| 所在 | 小諸市 大字〇〇字△△ 99-9 番地 | | | | |
| 建物用途 | 専用住居 | | | | |
| 建物構造 | 木造 | | | | |
| 階数 | 2階 | | | | |
| 所有者 | (判明) | | 不明 | | |
| 敷地内の立入 | 必要 | | (不要) | | |
| 現地調査同行の依頼 | ① | 建設課 <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| | ② | 建設課 <input type="checkbox"/> /都市計画課 <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| | ③ | 都市計画課 <input type="checkbox"/> | | | |
| | ④ | 生活環境課 <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| | ⑤ | 総務課 <input checked="" type="checkbox"/> /消防 <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| | ⑥ | 建設課 <input type="checkbox"/> | | | |
| その他希望する課 | | | | | |
| 判定者 | | 小諸 花子 ㊟ | | | |
| 検査・承認 | | 小諸 太郎 ㊟ | | | |

②相続人調査マニュアル

成果物として、相続人調査マニュアルを作成した。マニュアルの構成は、相続制度の確認、相続人調査手順、相続人調査フローチャート、応用ケース（事例検討）となっている。フローチャートについては、調査手順を分かりやすくするためのものである。応用ケースについては練習問題のような位置づけも込めている。

相続制度の確認と相続人調査手順には、相続の制度の確認や図7のような相続の基本形についての説明がされている。特に、基本形では前提である誰がどの場合に相続人となる可能性があるのか、という部分の解説を行っている。この解説を分かりやすくフローチャートにしたものが、図8である。実際にマニュアル使用し相続人調査を行った職員は、事前に文章である程度の内容を確認した上でフローチャートを使用しながら調査を行った。

図7 法定相続基本形 前提

法定相続基本形

前提 配偶者×；被相続人死亡時に①配偶者が既に死亡している②配偶者と離婚している
③そもそも婚姻していない場合のこと

配偶者○；被相続人死亡時に配偶者がいる

子×；被相続人死亡時に子、孫、曾孫等直系卑属（直系の後の世代のこと）が存在しないこと

子○；被相続人死亡時に①子がいる②子は既に死亡しているがその子に子がいる（直系の後の世代がいる）場合のこと

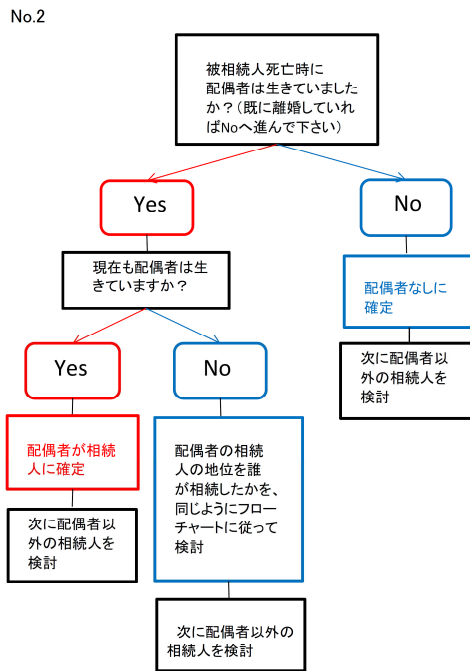
親×；被相続人死亡時に父母、祖父母、曾祖父母等直系尊属（直系の前の世代のこと）が存在しないこと

親○；被相続人死亡時に①父母がいる（どちらかだけでも良い）②父母は共に既に死亡しているが祖父母がいる（直系の前の世代がいる、どちらかだけでも良い）場合のこと

兄弟姉妹×；被相続人死亡時に、①兄弟姉妹が既に死亡していて、その兄弟姉妹に子がない②そもそも兄弟姉妹がない場合のこと

兄弟姉妹○；被相続人死亡時に、①兄弟姉妹がいる②兄弟姉妹は既に死亡しているがその兄弟姉妹に子がいる（兄弟姉妹の孫以下は含まれない）

図8 フローチャート



事例検討では様々なケースの検討が掲載されている。(図9) 死亡の順番や、婚姻関係の有無など様々な要素の含まれた事例の掲載となっているため、実際に調査を行う前に調査方法の確認に使用することも可能になっている。これは、相続の調査を行ったことのない職員が配属された場合には大いに活用できると考えている。また、最後には応用ケースの掲載もされているため、相続人調査を経験している職員であっても活用可能になっている。

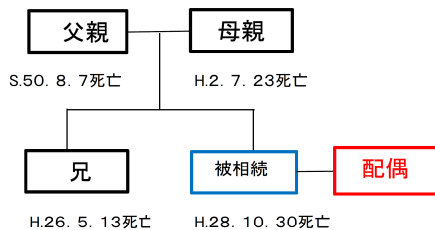
図9 事例検討

ケース① 相続財産管理人

被相続人は、平成28年10月30日に死亡。
 被相続人は結婚していたが、平成10年5月7日に離婚していた。
 被相続人には子はいなかった。
 被相続人の親は、父親は昭和50年8月7日に、母親は平成2年7月23日に死亡。
 親より上の直系尊属は全て死亡していた。
 被相続人には兄が一人いたが、平成26年5月13日に死亡。兄には子はいなかった。

ケース② 配偶者のみ

被相続人は、平成28年10月30日に死亡。
 被相続人の配偶者は現在も健在である。
 二人の間には子はいなかった。
 被相続人の親は、父親は昭和50年8月7日に、母親は平成2年7月23日に死亡。
 親より上の直系尊属は全て死亡していた。
 被相続人には兄が一人いたが、平成26年5月13日に死亡。兄には子はいなかった。



3. 評価と課題

①小諸市特定空家等判断基準の作成

1) 判断基準に基づく調査票

小諸市の当初の予定では、空家の状態を総合的に判断し、外観からの調査のみを行う予定で検討していた。しかし、実際には小諸市内の空家の件数が多く、全てに対し現地調査を行うことは現実的ではないため、再検討を行った。その結果、実態把握調査の結果を活用することで調査対象件数を絞り込む方法に切り替えを行った。また、空家の状態を総合的に判断することは、市民の方からの苦情に対して必ずしも適切な対応（法律に基づいた対応）が取れるとは言い難く、法律で挙げる4つの状態に対してそれぞれ判断を行い、特定空家等であるか否かの判断を行うものとした。そのため、4つの状態それぞれに項目を検討し調査票を作成し、空家の状態に対して同じ状態をそれぞれに調査票で採点する形を採用した。（ex. 屋根の損壊⇒倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、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の両方で判断を行う。）

作成の段階では、庁内会議での検討、専門家との検討会に加え、長野県の建築課の職員からも助言をいただく機会を設けた。このように、多くの意見や助言をいただく機会を設けたのは、様々な観点からの検討を行う他に、担当職員の考え方の転換を行う意味もあった。実際に、調査票を作り続けることで、果たしてこの内容で良いのか、配点はこれが妥当なのかなど考えることもあったが、様々な意見等をいただくことで、新たな発想での検討をすることもできた。また、専門家同士の意見を結び付けることで、新たな観点での検討が可能となった。

当初の予定にはなかったが、景観に関するアンケートを市民に対して行った。当初は事例収集による検討を想定していたが、作成段階で景観に対する評価の多様化という壁にぶつかったため、広く意見を求めることが妥当であると判断したためである。その結果、より実情に近い項目内容の作成を行うことができた。

検討のため、関係課との庁内会議を設置したが、それまで情報共有の体制が不十分であったが、体制を整えることができた。このため、庁内連携が依然に比ベスムーズに進むようになった。

検討段階で、佐久広域連合消防本部の協力を得ることができたが、消防としても空家対策を重要視するとの意向を示していただき、小諸市と小諸消防署の協力体制をモデルとし、広域管内で広く波及させていく方向で検討しているとのことである。これは、火災についての不安の相談を受けている自治体にとって参考となる動きにつながったのではないかと考えている。

2) 小諸市特定空家等判断基準マニュアル

マニュアルに状態不良の写真を多く掲載しているが、これは市内の空家の相続財産管理人となっている弁護士の方から対応している空家の写真の掲載許可をいただけたためである。なお写真の物件は小諸市が申立を行った案件で、該当物件は既に相続財産管理人により解体済みである。写真の掲載に関しては、プライバシーの問題等で掲載が困難なケースが多いが、弁護士の方のご協力により、参考写真を多く掲載できたことは、成果品の完成度に大きく貢献しているものと考えている。

2つの成果物に対する課題としては、今年度実施した実態調査には調査票を適用することができなかったため、本格的な運用は来年度となってしまった。作成段階で試験運用を行っているものの、市内の空家数（約1300軒）で実際に運用することで、見直しを検討する必要があるのではないかと考えている。また、運用を重ねることでマニュアルのデータ更新も必要になると考えている。

②相続人調査マニュアル

当初は戸籍以外にも有効な書類等の検討も予定していたが、司法書士の方に相談したところ一番有効な書類が戸籍であるとの回答があり、調査手順の検討のみとした。

検討の段階で、予定にはなかったが相続人調査未経験の職員の意見を反映させたことは、成果の完成度に大きく影響した。これは、どんな職員でも調査が行えることを目的としたマニュアル作成であったため、効果があったと考えている。その中でも、フロー図の掲載で検討が容易に行えるようになったことは大きな成果である。

内容的に、空家対策担当課だけではなく相続を取り扱う部署でもマニュアルを業務に活用できると考えている。

課題としては、事例を充実させることにある。今後調査を行うことで、複雑化した相続のケースに遭遇する可能性が高い。その場合に、事例としてマニュアルを更新することでより検討しやすくなるのではないかと考えている。

4. 今後の展開

今後の展開としては、今年度行った実態調査を基に1次調査を開始する。約1300軒ほど市内に存在する空家に対して適用することで、小諸市の特定空家等への指導へとつなげていく。5月以降には2次調査を開始予定で進める。最終的には、年内に特定空家等への助言又は指導を開始したいと考えている。指導開始の段階では、所有者の調査が必要になるため、場合によっては相続人調査マニュアルを活用し、調査を行う。

来年度に判断基準の運用を行う中で、手順等の見直しも検討する。ただし、基準の見直しはそれまで調査を行った空家等の点数に影響が出るため、改訂した基準の適用は年度が切り替わるタイミングで行いたい。

成果を活用した展開は以上だが、関連して、空家等所有者のための相談会を開催し、所有者自らの力で空家等の状態を解消できるよう促していきたいと計画している。相談会の中では、司法書士会と宅地建物取引業協会にも協力いただき、講演会も行っていただく。来年度は5月に開催予定だが、今後も様々な方法で市民への啓発活動を行っていく。

| ■事業主体概要・担当者名 | | | |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| 設立時期 | 昭和29年4月 | | |
| 代表者名 | 小諸市長 小泉俊博 | | |
| 連絡先担当者名 | 建設部建設課 管理係 主事 大日方愛弥 | | |
| 連絡先 | 住所 | 〒3684-8501 | 長野県小諸市相生町3-3-3 |
| | 電話 | 0267-22-1700 | |
| ホームページ | http://www.city.komoro.lg.jp/ | | |