

事業名称	空き家対策コーディネーター相談体制拡充
事業主体名	京都府行政書士会
連携先	京都市
対象地域	京都市内
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家対策コーディネーターの基準スキルの向上 ・ 窓口駐在での継続的な相談体制を構築 ・ 構築した相談体制は事業期間終了後も継続 ・ 市職員の負担軽減と、空き家問題に迅速的確に対応することを目的とする。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談体制構築 ・ 発展知識集の作成
成果の公表先	冊子作成による配布ならびに PDF の Web 公開

1. 事業の背景と目的

今後も増大が予想される空き家対策の市民ニーズの増加の状況にあつて、京都市都市計画局まち再生・創造推進室の一元窓口の維持及び本来業務への注力に寄与するため、空き家発生抑制に関連する遺言、相続、成年後見制度、民事信託等の民事法、介護保険法や認知症等の高齢者福祉、民泊や税、不動産等の周辺法知識など空き家問題に関する複数分野の専門相談員の知見を併せ持つ専門家として、空き家対策コーディネーターの基準スキルを引き上げると同時に、空き家対策コーディネーターの窓口駐在での継続的な相談実施体制の構築を図ることで、空き家対策自体のみならず、高齢者福祉や地域問題を含む総合的空き家相談窓口として機能することにより、地域住民からの市窓口への相談・問い合わせ等の前段階での解決、及び電話や窓口来訪の場での解決により、市職員が抱える業務の付帯業務量の抑制、負担軽減を図るだけでなく、空き家問題に迅速的確に対応することを目的とする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

〔概要〕

京都府行政書士会の会員行政書士で構成する空き家対策コーディネーターが、京都市職員が実施していた業務のうち、相談業務を含む初期対応等の情報収集・整理等の職権業務の事前対応を行うと同時に、地域住民からの電話あるいは窓口来訪により寄せられる総合的相談の解決に向けた対応を行う。

〔手順〕

- ① 市担当者と協議のうえ、相談員や専門家育成のための研修プログラム（相続・遺言、後見、高齢者福祉、信託など9科目）を策定。
- ② 研修プログラムに沿って研修会を18回実施（同一内容を2回実施）し、志望者の中から能力、実績等を考慮して55人のコーディネーターを選抜。
- ③ 京都市都市計画局まち再生・創造推進室窓口にて2～3名のコーディネーターが駐在し、地域住民からの電話あるいは窓口来訪による相談対応にあたる。
- ④ 高齢者福祉に関する専門家団体と共同体制を構築し、相談員の支援を行う。
- ⑤ 京都市担当窓口でのコーディネーター配置等を含む体制整備を行う。
- ⑥ コーディネーターの相談等支援に関する能力担保を目的とした資料『発展知識集』を作成・配布。

表1 取組フロー図

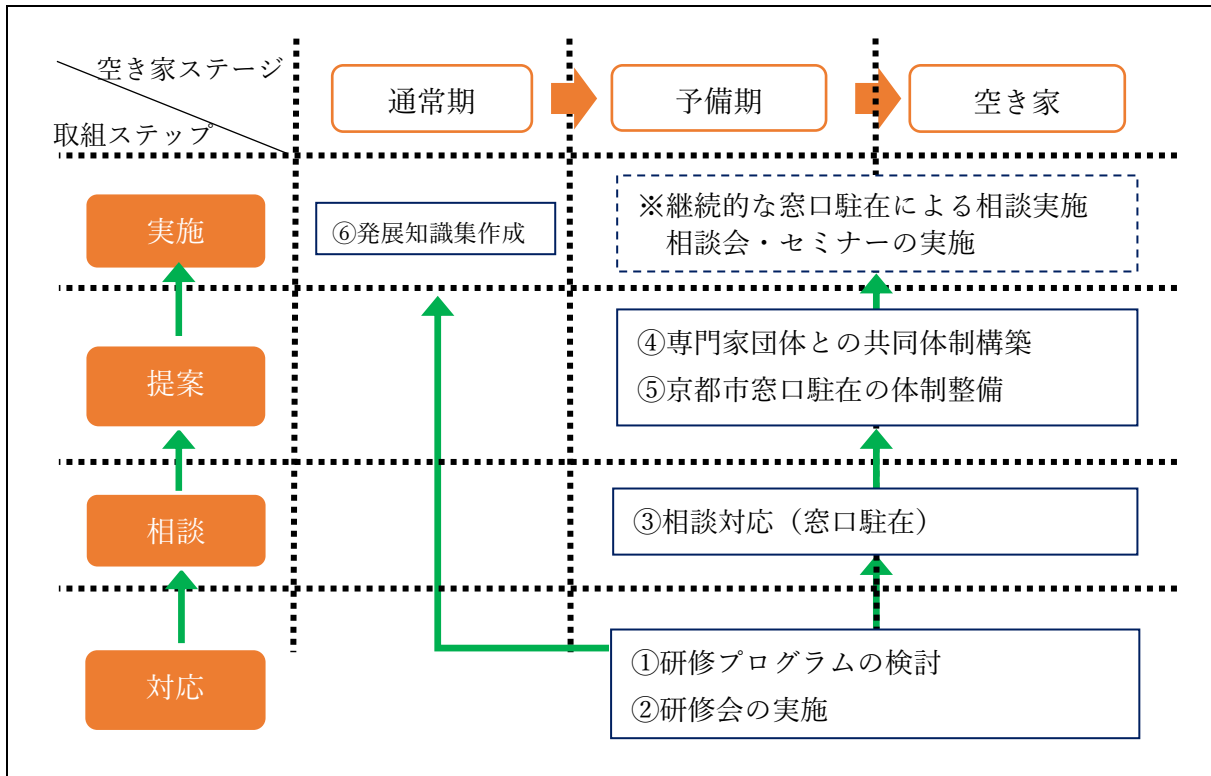


表2 役割分担表

取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容
相談員や専門家の研修・育成	検討会議の開催・運営 研修プログラムの取りまとめ	中川達也他1名	・検討会議を開催し、窓口駐在に係る体制構築を図る。 ・研修プログラムの策定と取りまとめを担当する。
		京都市	検討会議を開催し、窓口駐在に係る体制構築を図る。
	研修資料の作成 研修会の講師を担当	京都市	研修資料を作成し、研修会講師を担当する。
		本多智一他7名	研修資料を作成し、研修会講師を担当する。
	研修会の運営、広報等を実施	衣川道治	・研修会参加者の取りまとめなど管理事務に関わる。 ・会員に向けて広報を実施する。
		中川達也他1名	研修会参加者の取りまとめなど管理事務に関わる。
		井上愛子他13名	研修会の運営を担当する。
研修履修者の認定	中川達也他1名	研修履修者を確認し、修了認定など管理事務に関わる。	

		本多智一他1名	研修履修者を確認し、修了認定を担当する。
地域の専門家等との連携体制の構築	専門家団体との連携体制構築	衣川道治(京都府行政書士会)他1名	京都府行政書士会と専門家団体との相談会・セミナー開催に係る連携を協議する。
		藤田昌輝(一般社団法人コスモス成年後見サポートセンター京都府支部)	京都府行政書士会と専門家団体との相談会・セミナー開催に係る連携を協議する。
		和田誠三(特定非営利活動法人京都府成年後見支援センター)	京都府行政書士会と専門家団体との相談会・セミナー開催に係る連携を協議する。
	京都市窓口駐在の体制構築	本多智一他4名	京都市窓口駐在の体制構築に向けた協議を担当する。
相談事務の実施	相談会・セミナー	本多智一他9名	相談会で相談に対応する。
	窓口駐在	水田 守他 54名	市担当課窓口には駐在し、相談等に対応する。
	相談事務担当者の選抜、配置	衣川道治他2名	相談事務に係る担当者の選抜・配置など管理事務に関わる。
	窓口駐在の管理	本多智一他3名	窓口駐在の管理事務を担当する。
実施した取組の取りまとめ・公表	発展知識集の作成	植野正大	・実施した研修資料や相談事務における典型例などをとりまとめ発展知識集を編纂する。
		衣川道治	・実施した研修資料や相談事務における典型例などをとりまとめ発展知識集を編纂する。
		本多智一	・実施した研修資料や相談事務における典型例などをとりまとめ発展知識集を編纂する。 ・製本して関係機関に配布する。
		後藤明士	発展知識集の編集、校正、デザイン、データ作成を担当する。

表3 事業実施スケジュール表

ステップ	取組内容	具体的な内容 (小項目)	令和元年度									
			7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
対応準備	①相談員の育成	研修プログラムの検討、取りまとめ			■	■			■	■		
		研修会の実施			■	■	■	■				
	②連携体制の整備	専門家団体との共同体制整備			■	■	■					
		京都市窓口駐在の体制整備			■	■						
相談実施	③相談事務の実施	相談会・セミナーの実施									○	
		京都市空き家対策窓口駐在の実施				■	■	■	■	■		
取組公表	④取組公表	発展知識集作成								■	■	

(2) 事業の取組詳細

①相談員の育成

空き家対策に関連する専門知識を有した相談員として、いかなる知識を有していることが求められるかの検討を行った。そこで、まずは京都市のまち再生・創造推進室空き家相談窓口へ寄せられた過去の相談内容を遡って分析し、空き家相談における知識分野の内訳を抽出した。これらに令和元年度の京都市の空き家対策事業の状況や計画を含め、相談員に必要な研修科目を「京都市の事業」「空き家対策」「相続・遺言」「民法」「信託」「後見」「民泊」「高齢者福祉」「税法など周辺法」の9分野に絞ることとした。

相談員の育成においては、9分野それぞれの専門的相談に対応できる能力を併せ持つことを目標として設定し、平成30年度に創設した「京都市空き家対策コーディネーター」の基準となるスキルを当該9分野の相談対応能力、とした。固定資産税の特例解除を中心とする京都市の事業については京都市に講師の派遣を依頼、それ以外の8科目については京都府行政書士会が有する専門相談員研修プログラムに準拠し、各分野の第一人者を講師に招いて研修を実施した。京都府行政書士会をはじめ行政書士会は専門業務ごとに専門相談員育成プログラムや育成講座を有していることが多く、本事業において空き家対策に求められる9分野中「京都市の事業」を除く8分野については、内部の専門相談員育成プログラムにより対応することが可能であった。もっとも、各講師には当該研修が空き家対策に向けられたものであること、④で発展知識集として取りまとめ及び公表することを念頭に、本事業用にアレンジを行っての相談員育成研修を実施することとなった。かかるアレンジにおいて各講師からは特段の問題も指摘されず、空き家対策がそれぞれの分野において検討されるべき課題として既に想定されていることが窺われた。

2カ月半程度の期間で9回の研修を受講することを相談員候補者に求めるタイトなスケジュールであり、9回1セットで全分野の受講をもって初めて相談員として要件を満たすものと設定したため、1分野でも受講できないものがあると相談員として認定されない。そのため、9分野全ての研修受講を現実的なものとするため、各2回同内容の研修を開催、同じ研修会2回のうちいずれかを履修することを課して18回(9分野×各2回)の研修会を実施する、研修運営担当

者も講義中は受講者として受講できる運営体制とする等、候補者を相談員として育成するため実施運営上の工夫を要した。研修会は1分野1日（3時間～4時間程度）を原則としたが、一部2日に亘るものが生じ、結果としてのべ32時間程度の研修履修をもって相談員認定をすることとなった。

②連携体制の整備

連携体制を整備するにあたって、京都市との事前協議で重視したポイントは、独自の活動実績があること、強い専門性を有すること、団体間が連携により相互補完及び相乗効果が期待できること、全国展開している組織であり国内いずれの自治体においても、当該地域における同団体の組織が同様の連携により類似の体制が構築できること、にあった。これらを満たす団体として、一般社団法人コスモス成年後見サポートセンター、特定非営利活動法人京都府成年後見支援センターとの連携体制を構築することとした。

京都市、一般社団法人コスモス成年後見サポートセンター、特定非営利活動法人京都府成年後見支援センターとの連携は講師派遣と相談会・セミナーの共同開催を中心的課題とした。

上記「①相談員の育成」の研修会においてもそれぞれの団体に対して講師派遣を依頼した。両団体との間にはこれまでも一定の連携体制を構築しており、それぞれ京都府行政書士会の会員も所属している。研修講師はそれらの者が担ったことから、団体相互における研修内容等の情報共有についても併せて進めることができた。なお、講師謝金その他の事務手続きにおいて内部講師として扱うことで簡便性も実現した。

京都市との連携体制の中心的課題は、研修会そのものよりも、かかる研修履修者を京都市都市計画局まち再生・創造推進室の空き家相談窓口に常駐させる点にあった。増え続ける空き家問題への対策に市職員の負担が過大になってしまっており、定型的・反復継続的な業務からの市職員の解放、異動を前提とした市の人員配置とノウハウの定着・共有、総合的相談窓口の本格始動を空き家対策コーディネーターの行政書士が窓口常駐することでいかに解決・実現するかの試みであり、モデル事業の成果は京都市でも引き継がれ、令和2年度以降長期継続する想定での事業モデル構築であった。両団体において、相互に責任者及び構成メンバーが変わった場合であっても安定して維持継続が可能でなければならず、事業単体のみならず組織間の長期に亘る連携体制を求められる。

運用上は、準公務員的立場と外部専門家たる行政書士の立場をどのように切り分けるのかがカギとなった。窓口駐在する空き家対策コーディネーターは、全体的な勤務時の指揮命令システムを市の担当者に委ね、市の勤務ルールや地方公務員法を前提とした従事ルールが適応されなければならないが、他方で行政書士の専門家としての顔も併せ持ち、市職員が立場上、市民に対して直接回答できない内容について専門家として相談対応し回答すべき場面も想定される。ある意味で都合よく2つの顔を切り替えることが最善であるが、市職員、空き家対策コーディネーター、市民、及び本モデル事業を展開する他の自治体や団体にとっての明確性を仕組みとしていかに組み入れるかに注意を払いながら整備を進めることとなった。

③相談事務の実施

令和元年10月1日より令和2年2月14日まで、8時45分～17時30分、全ての平日（計89日）に原則2名、週に1日程度で3名（期間中計197名）を配置し、京都市都市計画局まち再生・創造推進室空き家相談窓口に駐在させ、相談対応を行った。令和元年10月1日時点では上記「①相談員の育成」の研修は一部しか終了しておらず、履修見込み者により駐在担当者を編成したが、全研修プログラム終了後においては、9分野全ての履修者のみでの編成を行った。

窓口に駐在した空き家対策コーディネーターは、電話・窓口での空き家に関する相談対応を行い、いずれにおいても空き家対策コーディネーターが相談対応した案件については、個別に対応報告書を作成し、市の管理職員に引継ぎ、市の管理職員が対応内容や引継内容についてクオリティコントロールを行う形で、市の担当職員に回すものとした。また、駐在業務担当の空き家対策コーディネーターは、日報形式で当日の駐在業務についての報告を市及び全空き家対策コーディネーターに対して行い、日々の業務に関する情報共有を行った。市の管理職員は、平常時は週に1度、緊急時は都度で京都府行政書士会の管理担当者との協議を行い、運用の変更や周知について情報共有と確認を取る形で運用を進めた。

令和2年2月22日、京都市・京都府行政書士会共催で京都市役所前地下街「ゼスト御池河原町広場」において無料相談会を実施した。京都府行政書士会相談員30名の内、特別枠として空き家対策コーディネーター10名を配置、一般社団法人コスモス成年後見サポートセンターも協力団体として相談員を配置した。京都市の門川大作市長をはじめ、局長以下市職員も激励に駆け付けるなど、相談会としての意義もさることながら、組織間の連携の強さを内外にアピールする機会にもなった。

④取組公表

「①相談員の育成」の研修内容について各研修講師が執筆したもので、研修会における研修資料をベースにしている。これを概要版として再編集するにあたり、文体や各記載項目の重要性と記載のメリハリ、想定対象のイメージが全体を通して統一されるよう、少数の担当者により編集作業を行った。冊子デザインについては平成30年度モデル事業にて作成・公表している『空き家対策基本書』と同一の担当者が別冊にあたる位置づけが明確になるよう作成した。

『空き家対策基本書 発展知識集』は、京都市が考える空き家対策に必要な知識である各分野につき、京都府行政書士会が専門相談員育成プログラムとして実施している研修内容をコンパクトにまとめたものとなっている。

本書の執筆においては、各分野の第一人者が担当していることももちろんであるが、京都市の事業（特に固定資産税の住宅用地特例の解除）について、京都市担当者が研修当時は守秘義務がかかった状態の研修内容を講義した内容を含めて編纂している点も特筆に値する。かかる箇所については、京都市都市計画局まち再生・創造推進室に協力を仰ぎ、編集内容や公開範囲について調整を経た上での掲載となっている。

なお、編集に際し、研修プログラムの9分野のうち「空き家対策」については昨年度作成の『空き家対策基本書』をテキストに行っており、発展知識集への収録は行っておらず、「京都市の事業」は主題が固定資産税の住宅用地特例の解除であったことから、[第7章 税制]に振り分けて構成している。

図1 『空き家対策基本書 発展知識集』 目次

目次

第一章 高齢者福祉〔抑制編〕	P.5	第四章 後見〔抑制編〕	P.51
	高齢者福祉の重要性 P.6 空き家の発生抑制と高齢者福祉 P.8 認知症とは P.10 高齢者福祉に関する諸制度 P.12 高齢者福祉に関する法律等 P.14 相談窓口等 P.16 介護・福祉に関わる専門職 P.18		法定後見制度の三類型 P.52 成年後見人等の役割 P.54 任意後見制度 P.56
第二章 相続・遺言〔抑制編〕	P.21	第五章 民法（所有権等）〔課題編〕	P.59
	相続とは P.22 相続人と相続分 P.24 相続の承認と放棄 P.26 遺産分割と配偶者居住権 P.28 遺言とは P.30 遺言の種類 P.32 遺言の効力、撤回 P.34 遺言執行者 P.36		「所有」の意味 P.60 家屋（空き家）の所有者の責任 P.62 隣接した空き家との問題 P.64
第三章 信託〔抑制編〕	P.37	第六章 民泊〔課題編〕	P.67
	信託とは P.38 信託で得られる効果 P.40 信託をするためのルール P.42 財産の管理・処分・承継に信託を活用する P.44 信託で空き家の発生を抑制する P.46		空き家と民泊 P.68 住宅宿泊事業 P.70 旅館業 P.72 京都市の独自ルール P.74 近隣住民との調和 P.76
第七章 税制〔課題編〕	P.77	第七章 税制〔課題編〕	P.77
	放置空き家対策 P.78 固定資産税の住宅用地特例の解除 P.80 空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除 P.82 その他の税制 P.84		

(3) 成果

①相談員の育成

令和元年9月24日～12月11日の期間で9分野の相談員育成研修を計18回に亘って開催し、初回は74名が参加した。このうち、9分野全ての研修を履修し、京都市の確認を経て正式に担当者となった者（令和元年度認定空き家対策コーディネーター）は66名であった。これは京都府行政書士会会員の約7%にあたる。京都府行政書士会が府全域の組織であり、本事業が京都市のみを対象としたものであることを考慮しても会員の空き家対策への関心の高さが伺える。

②連携体制の整備

一般社団法人コスモス成年後見サポートセンター、特定非営利活動法人京都府成年後見支援センターとの連携体制は、本事業以前も構築されていたが、より強固な連携体制となり、相互に研修会を一部共通化して、次年度以降の空き家対策コーディネーター相談員育成研修を担当することとなった。

全ての平日に空き家対策コーディネーターを複数人常駐させるという、行政内部においても影響の大きな連携の試みであったが、綿密な事前協議と都度の調整により、大きな混乱なく次年度以降の基礎となる仕組みが稼働した。京都市都市計画局まち再生・創造推進室での窓口駐在は、本事業の体制を基礎に次年度以降は委託業務として継続することが予定されている。その他、空き家対策コーディネーターの半公的立場での活動機会について複数の具体案が検討されている。

③相談事務の実施

京都市では市職員の負担軽減の程度を図る意味を含め、市民に空き家対策コーディネーターの駐在開始を告知せず運営開始したこともあり、窓口来訪者よりも電話での相談対応が中心となっ

た。相談内容の詳細は行政事務そのものであるため公表することができないが、空き家に関する通報や相談、固定資産税の住宅用地特例の解除に関する相談、空き家を譲渡した場合の3000万円特別控除に関する相談が多数であった。

表4 窓口駐在相談対応件数等まとめ

窓口での相談対応	電話での相談対応	合計
61件	1,418件	1,479件

令和2年2月22日実施の相談会では、新型コロナウイルスや雨天の影響が懸念されたが、順番待ちが発生するほどの盛況であった（相談数等非公表のため掲載なし）。

写真1 説明会会場



写真2 説明会の様子



④取組公表

空き家対策コーディネーター育成資料『空き家対策基本書 発展知識集』（抑制編と課題辺編からなる全86頁7章構成の冊子、A4サイズ）が完成。空き家対策における相談員が持つべき周辺知識・発展知識を概括的であるにせよ網羅しており、今後空き家対策に携わる相談員育成のための教科書となることを想定して作成した。

これまでも空き家対策が複合的課題であることは多く指摘されてきたが、『空き家対策基本書 発展知識集』のように、専門性を分析的に集約し一冊にまとめた執筆物は少ない。

ベースは京都府行政書士会の専門相談員育成プログラムの研修内容であるが、モデル事業における取組であるため、その後の展開を想定し、京都市以外の市町村における同様の取組においても相談員の教科書となるよう、行政書士のみならず自治体職員や自治会長等の地域のリーダーも対象としている。これを踏まえて文字の大きさ、デザイン等に工夫している。文字の大きさは地域住民に紙資料を多く配布してきた経験上、高齢者から「字が小さく読みにくい」とクレームが出ない12ポイントを標準に大きな文字で作成。構成も「1見開き1テーマ」で統一し、各見出しの内容は冊子の見開き（2ページ）にて完結するようまとめ、章ごとに色を変えて参照しやすいデザインとした。

もっとも、法律用語等の専門用語は相談員の回答における根拠及び説得性を補強するものとして必要であると考え、あえてこれを日常用語に直す等の対応は取らず、専門用語のまま記載を行っている。そのため、全く法律に関わりのなかった者が教科書とする際には、行政書士等の専門家による説明が付されることが標準になるものと思われる。

配布は京都府行政書士会の他、京都市を通じて市内の自治体や空き家対策を行っている団体等に配布される予定。

図2 『空き家対策基本書 発展知識集』表紙、裏表紙



図3 「空き家の発生抑制と高齢者福祉」(『空き家対策基本書 発展知識集』p. 8~9)

空き家の発生抑制と高齢者福祉

高齢者福祉と空き家対策

高齢者福祉と空き家対策は、空き家の発生において密接な関係にあります。すなわち、空き家発生の直前の状態は高齢者の一人住まい(独居高齢者世帯)であることが多い、ということです。独居高齢者が死亡、入院、施設入居、家族と同居することによって、空き家が発生するという流れです。

独居高齢者の問題

死亡、入院、施設入居、家族と同居などにより転居しその後、誰も住まない。

↓

空き家の発生

過疎の問題

空き家問題

防災問題

民泊問題

防犯問題

民泊問題

住んでいた家が管理不全空き家となり、近所迷惑を引き起こすことは、高齢者や家族にとって望ましい結果ではありません。施設入居や家族との同居など独居高齢者にとってより良い環境への転移であっても、近隣住民に迷惑施設を残しては、家族を含めて近隣住民との関係を悪化させ、高齢者福祉の理想の逆の結果となりかねません。

空き家問題と高齢者問題は独居高齢者の問題を通して相互に影響しあう関係にあり、高齢者福祉と空き家対策には一定の連続性や間接性を見出すことができます。

空き家対策のカギは空き家の発生抑制

『平成30年住宅・土地統計調査』(総務省統計局)によると、全国の空き家は848万9千戸と3.6%の増加、空き家率は13.6%と過去最高となっています。

平成25年住宅・土地統計調査を受けて空き家対策の推進に関する特別措置法が制定・施行され、全国で空き家対策が活発に実施されても尚、空き家は増え続けています。

少子高齢化、人口減少に歯止めがきかない状況においては、空き家が流通・活用数より早いペースで空き家が増加するのが通常です。

京都市においては平成25年調査から平成30年調査にかけて空家数は減少(14.0%[平成25年調査]→12.9%[平成30年調査]の1.1ポイント減)しました。この時期、京都市ではいわゆる「民泊バブル」が発生しており、京都市内で数千もの宿泊施設が新規開業する異常な状況がありました。京都市が空き家対策において全国の最先端地区であるという事実を鑑みると、空き家の絶対量への影響において、空き家の発生抑制のアプローチがいかに重要であるかが浮き彫りになります。

空き家の発生抑制に繋がる高齢者福祉

これまでも高齢者福祉は空き家の発生抑制の側面から、空き家対策にも間接的に貢献していたのではないかと考えられます。しかし結論的には、これまでの高齢者福祉は空き家の発生抑制との関係性の意識が希薄であり、必ずしもそうはなっていないものと考えられます。

高齢者福祉の専門家が対象とするのは基本的に高齢者自身のみであって、家族や地域との関係が考慮され始めたのもここ数年のことです。独居高齢者が住んでいた家を空き家にして施設に入居する場合も、高齢者福祉を単体で考えれば理想的な環境への移転ができたことになります。高齢者福祉の専門家が空き家問題についても考慮するならば、施設入居の手続きと並行して住んでいた家が空き家もしくは管理不全にならないよう、手配できたはずです。

その意味で、高齢者福祉の専門家と空き家対策の専門家は相互に接近・連携し、または両方に対応することで有機的な関連性を意識した対応が求められることになります。空き家対策の専門家は空き家の発生抑制の重要性から、高齢者福祉の専門家は空き家問題の火種を地域に残さないことで、長期的に高齢者自身や家族にとって最善の選択ができるよう努めなければならないのです。

8

9

図4 「相続人と相続分」(『空き家対策基本書 発展知識集』p. 24~25)

相続人と相続分

家屋の相続人は誰か

被相続人の相続財産を含む、被相続人が有していた権利・義務を包括的に承継できる資格を持つ者を相続人と言い、被相続人と血族関係にある親族のうち、民法にその相続人となる順位が定められています。

相続順位	被相続人との続柄	補足説明
第一順位	子	嫡出子・非嫡出子の差はない。
第二順位	直系尊属(父母、祖父母等)	親等の近い者が優先する。
第三順位	兄弟姉妹	片親が異なる兄弟も含まれる。

ただし、配偶者は、こうした順位に関わらず常に相続人となります。

相続人は相続財産を包括的に承継します。「包括的に」とはすべてひっくるめてという意味ですから、個々の遺産について相続する・しないを決めることはできないということになります。

相続人のうち、被相続人の遺言書を破棄する等、相続制度の基盤を破壊する行為をした者は、被相続人の意思・意向を問うことなく、法律上当然に相続資格がはく奪されます。これを相続欠格と言います(民法第891条)。

また、被相続人に対する虐待や著しい非行がある相続人に対しては、被相続人の意思により、家庭裁判所が推定相続人の相続資格を奪う、推定相続人廃除の制度もあります(民法第892条,893条)。

第一順位と第三順位が相続人となる時、相続人となる者が被相続人よりも先に死亡するか、相続欠格・廃除に該当してその相続人たる資格を失ったとき、その者(被代襲者)の子は、代襲相続人として同一順位で被代襲者の相続分を相続します。

相続人が決まる順番は、まず第一順位の相続人や代襲相続人がいないことが確定すると、相続人は第二順位に移り、次に第二順位の相続人がいないことも確定すると、同様に第三順位が相続人となります。

相続人が1人の場合はその相続人が100%の割合で相続しますが、複数いる場合は相続する割合を定めることになります。個々の相続人が相続する権利の割合を相続分と言います。遺言によって指定されるか、民法によって定められた相続分があります。

法定相続分

同一順位の相続人(血族相続人)同士では、相続分はそれぞれ均等です。配偶者と血族相続人が同時に相続人となる場合は、民法によってそれぞれの相続分が定められています。

相続順位	配偶者の相続分	血族相続人の相続分
第一順位	2分の1	2分の1
第二順位	3分の2	3分の1
第三順位	4分の3	4分の1

相続が連続した場合の相続分

一度起こった相続の相続分を計算するのは容易ですが、複数重なった相続の相続分を計算することは、途端に複雑になります。例えば、被相続人Aの家屋を配偶者Bと2人の子(CとD)で相続したと考えてみましょう。この場合、Bの相続分は2分の1、CとDの相続分はそれぞれ4分の1になります。

このとき、Aの相続について何ら手続きがなされないままCが死亡し、Cについて相続が発生したとして、Cに子が3人いたとすると、Aの家屋についてCの子らの相続分はCの相続分が等分されて12分の1ずつになります。このように、相続が続いて発生していくと、その相続分は次々と細くなっていきます。

24

25

図5 「隣接した空き家との関係」(『空き家対策基本書 発展知識集』p. 62~63)

隣接した空き家との関係

隣地との境界線や塀について

隣地が空き家であるかどうかに関わらず、古くから住んでいる土地で、隣地との境界線がわからなくなったことがあるかもしれません。境界線は、隣接地の所有者同士が合意して決めることもできますが、もともとの土地の境界線は客観的に決まっているため勝手に変更することはできません。民法には境界に関して次の規定が設けられています。

(境界線の設置)
民法第223条 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界線を設けることができる。

(境界線の設置及び保存の費用)
民法第224条 境界線の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。ただし、測量の費用は、その土地の広狭に応じて分担する。

この条文にあるように、境界線が判明したら隣接地同士の所有者が費用を負担し合って境界線の標を設けることができます。そもそも境界線の合意が調わない場合は、筆界特定制度や訴訟等の手段により解決を図ることもできます。

境界線上に塀を設けている場合は、その塀は隣接地同士の共有状態であると推定されますので(民法第229条)、修繕する場合は単独で行うことが可能な場合があります。しかし、無用のトラブルを避けるためには隣地の所有者に事前に連絡を取り、できれば同意を得ておくほうがよいでしょう。

隣地から伸びる樹木

空き家の敷地から木の枝が越境して伸びてきて困っている、という問題が聞かれますが、民法上は隣地から境界線を越えて伸びてきた木の枝を勝手に切ることは許されていません。この場合は、隣地の所有者に木の枝を切るようをお願いすることになります。また、隣地から伸びてきた木の根は、反対に切り取ることもできますが、むやみに切り取ると木が枯れる原因になったりしてトラブルのもとですので、慎重に判断するべきでしょう。

(竹木の枝の切除及び根の切り取り)
民法第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

親切心から空き家を管理したら

近所にある空き家のブロック塀が崩れてきて、一部が損壊したが、空き家の所有者とは連絡が取れない。このままでは危険で見て見ぬふりはできず、業者を呼んで修理してもらった…。

これは空き家とはいえ、他人の所有物に勝手に手を加える行為であり、民法ではこのようなケースの行為について次の規定があります。

(事務管理)
民法第697条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者(以下、この章において「管理者」という。)は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理(以下、「事務管理」という。)をしなければならない。
2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

この条文は上記のケースのように、空き家のブロック塀を管理する義務がないのに、親切心で自主的に管理行為(このケースでは修繕)をするようなとき、どのような法律関係になるかを規定しています。

条文によれば、このような管理行為(これを事務管理と言います。)を行う場合は、その所有者の利益に合う方法で行わなければならない、好き勝手に何でもできるわけではないということになります。また、一度始めた事務管理は本人等が管理できるようになるまで継続しなければならず、本人の意思に反していたり、本人に不利なことが明らかとなるときは、事務管理を中止しなければなりません(民法第700条)。しかし、この事務管理に該当すれば、先ほどのブロック塀の修繕は法律上根拠のある行為という扱いになります。

それでも、所有者本人から見れば無断で手を加えられたということになりますから、トラブルを避けるためには、事務管理をするのはやむを得ないような事情・状況のときに限るようにするなど安易に行うことを避け、明確な理由や根拠を持って行うのが望ましいでしょう。

62

63

固定資産税の住宅用地特例の解除

所有者負担の原則

空き家が未活用のまま放置され管理不全空き家となることは外部不経済を発生させることに繋がります。放置空き家に起因するコストは、基本的には所有者に負担を求めべきであり、その負担の求め方としては、固定資産税の住宅用地特例の解除、新税の創設、管理不全空き家に係る課徴金の徴収が考えられます。

もっとも、放置空き家を防ぐための新税(空き家税)の創設は、固定資産税との二重課税等の課題があること、また、管理不全空き家に係る課徴金の徴収は、現行の空家特措法や条例において過料の規定があることから、まずは、空き家の活用・流通の促進及び適正管理の指導を徹底強化するとともに、固定資産税の適正課税などの観点を取り入れ、その後の空き家対策の状況等を踏まえ改めて検討すべきとしました。

固定資産税の住宅用地特例の解除

固定資産税の住宅用地特例(以下「特例」という。)は、居住に対する税負担の軽減措置として、政策的に配慮された措置です。そのため、居住の用に供される見込みのない家屋の敷地について特例が適用されるのは不適切であり、その厳格な運用がなされるべきです。居住に必要な管理を怠っている等の一定の条件を満たす空き家の敷地について、特例を解除することは、適正課税の観点からも合理性があると言えます。

特例そのものの運用方法や管理不全空き家の判定基準を分かりやすいものとするなど、空き家の活用・流通の促進及び管理不全空き家の発生及び長期化の予防が図られるようにすることが求められます。

京都市においても、特例の厳格な運用と合わせて空き家の活用・流通の促進及び管理不全空き家の適正管理の指導を推進する体制を構築する必要があることから、特例の解除の対象となる空き家の要件については、空家法で定義する「空家」(例えば概ね年間を通して使用実績のないこと(『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))を基本とし、管理不全があるなど社会的に影響が大きいと考えられる空き家や長期間にわたる空き家等から順次、取組を進めることとしています。

「空き家等の活用、適正管理等に関する通知書」

京都市では、令和元年9月30日以降、「空き家等の活用、適正管理等に関する通知書」を管理不全空き家の所有者(または法定相続人)に送付し、特例解除の可能性のあることを伝え、速やかな措置を求めています。

＜参考＞ 総務省通知(平成9年4月1日自治固第13号)
(赤字は、平成27年5月26日付け通知による一部改正に伴う加添箇所を示す。)

各道府県総務部長 } 殿
東京都総務・主税局長 }

自治省税務局固定資産課長

地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について

なお、家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであること。したがって、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態であるものでなければならず、現況がこうした状態にないものは家屋には該当しないことに留意する必要がある。

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 住宅に該当するかどうかは、一棟の家屋ごとに判断するものとし、この場合原則として一棟の家屋をもって一棟の家屋とする。なお、複数棟から構成される家屋で不動産登記上一棟の家屋として取り扱われるものについては、構造、利用実態、外観等からみて別棟の家屋と判断できる場合には、例外として別棟の家屋として取り扱って差し支えない。
- (2) 附属的な家屋(物置、納屋、土蔵等)については、本体の家屋と動用上一体として利用される状態にある場合には、一棟の家屋に含めるものとする。
- (3) 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。
- (4) 課税期日において誰に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋(併用住宅にあつては、当該家屋のうち居住部分とする。)が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする。
- (5) 併用住宅の共用部分については、専用部分の床面積の割合によってあん分し、それぞれの専用部分に含める。

ただし、課税期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又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、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取り壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後の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、課税期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

3. 評価と課題

①相談員の育成(達成度 100%)

京都市との事前の検討においては55名の育成を目標としていたが、66名の育成がなされた。行政書士会をはじめ全国組織がこれまで空き家対策の枠組を意識することなく個別に行ってきた専門相談員育成プログラムを空き家対策の名の下に再構成してメニュー化している点に特徴があり、全国のあらゆる市町村で京都市が求める知識内容での相談員育成が容易に再現できることから、全国の市町村及び専門家にとっての空き家対策相談員の基準を示す効果が期待される。

②連携体制の整備(達成度 100%)

本事業のみならず、将来に向けての連携体制の基礎が構築でき、本事業での連携体制の継続のみで従来の各組織の取組が有機的に連携し空き家対策を対象とした相乗効果を生む体制が構築できた。各組織間において維持のみならず発展に向けた協議が継続しており、モデル事業としての評価は満点と言ってもよい。

課題としては、空き家対策は性質上確立された制度上で運用されているものではなく、時勢を反映した柔軟な対応が常に求められる部分があり、規模の大きな組織による安定した運営体制の確立それ自体が、運用硬直化による機能不全の原因とならないよう注意しなければならない点がある。

③相談事務の実施(達成度 80%)

事業計画作成時から祝日構成が変わり、平日の日数変動した他は予定通りの実施となった。市内内部においても十分影響のあった取組であり、職員の負担軽減やノウハウの外部団体(京都府行政書士会)との共有など、自治体の事業そのものに関するモデル事業としても機能した。

80

81

課題として、研修を履修してもなお担当者ごとに相談対応能力にばらつきがあるため、スキルの底上げや対応能力の高い担当者によるフォロー体制、職能制度の導入などの検討が必要となった。

④取組公表（達成度 80%）

当初予定どおりの内容とページ数での作成となった。

課題として、専門家教育プログラム研修内容が多く、冊子にまとめるにあたり概要的な記載となり、研修プログラムそのものを再現するには明らかに記載が不十分である点がある。空き家対策の相談員が持つべき知識を網羅したものとして意義のある冊子とはなったが、これ一冊でOKというには内容が薄すぎる。全国の専門家団体がこれに沿って研修会等を実施することを期待できるという意味においてはモデル事業らしい成果物と言えるが、本事業の当初の狙いとの関係では足りない。

4. 今後の展開

[空き家対策コーディネーター制度の維持発展]

本事業は、京都市における空き家対策事業のうち職権業務の一部までを外部団体と連携して遂行する新制度の開始となった。京都府行政書士会では、京都市との協力体制のもと、空き家対策コーディネーター制度を今後も継続して実施し、維持発展に努める。

[空き家対策コーディネーター制度の全国展開の支援]

京都市は全国の市町村が空き家対策施策の手本とする先進地域であり、空き家対策コーディネーター制度のモデル事業としての意義は大きい。日本行政書士会連合会をはじめ全国の都道府県行政書士会で本事業に沿った内容で自治体との連携がなされることが望まれる。全国の自治体と都道府県行政書士会の協力体制による本モデル事業の展開に際しては、京都府行政書士会からノウハウの提供や運用のコンサルティング、研修会の実施等による支援を行う。

[地域に根ざした空き家対策専門家としての行政書士の一般化]

在野における空き家対策の専門家像が地域活動並びに地域のリーダーの支援である一方で、空き家対策コーディネーターは、行政の役割の一部を担う半官的的制度である。行政書士は空き家対策コーディネーターとして行政並びに地域の信頼と経験を積み重ねつつ、独立した国家資格者個人として地域に根ざした空き家対策の専門家として相談や依頼を獲得するきっかけとしなければならない。京都府行政書士会としてこの将来的なビジョンを念頭に人材育成や事業展開を進めていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和46年12月1日		
代表者名	堀井 泰史		
連絡先担当者名	垣本（事務局長）		
連絡先	住所	〒601-8034	京都市南区東九条南河辺町 85 番地 3
	電話	075-692-2500	
ホームページ	http:// www.kyoto-shoshi. jp/		