

事業名称	先駆的空き家対策モデル事業
事業主体	滋賀県 東近江市
連携主体	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人東近江住まいるバンク ・NPO法人ふるさと福井サポートセンター
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・司法書士及び弁護士と連携し、実際の略式代執行と相続財産管理人選任申立てを通じて債権を回収するまでの事務手続や各種様式を整理 ・行政代執行及び略式代執行に伴い発生する債権回収の方法を整理 ・行政代執行後の跡地を市場へ流通させるための方策を検討 ・特定空家等の判定基準を作成の上、その効率的な判定調査システムとしてタブレット端末による現地調査とデータベース構築に対応した既存システムの改修
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・略式代執行及び相続財産管理人選任申立てに伴う様式 ・行政代執行に伴い発生する債権回収の流れ等を整理した資料 ・特定空家等の判定基準と開発したシステムのマニュアル
成果の公表先	東近江市ホームページ（総務課／空家等対策） https://www.city.higashiomi.shiga.jp/

1 事業の背景と目的

(1) 代執行費用の回収方法の検討

ア 略式代執行費用の回収方法の検討

相続人が確知できない空家等は、対策を進める主体が無く、長期間放置されることが多いことから周辺環境に悪影響を及ぼすハイリスクな物件となりやすい。そこで、こうしたリスクを回避するため、実際に市が略式代執行を実施することで、空家等を市場に流通する方法を検討することとした。

イ 行政代執行費用の回収方法の検討

行政代執行に伴い発生する債権の回収方法の手順が示されていないことから、自治体債権、回収方法及び代位相続登記について整理することとした。

ウ 行政代執行後の敷地の市場流通方策の検討

行政代執行により建築物を除却しただけでは、空家等の問題が空き地の問題になるだけで根本的な解決策にならないことから、代執行後の敷地の市場流通の方法について検討することとした。

(2) 継続的な空家等調査のデータ分析と効率的な特定空家等の判定方法の確立

ア 継続的な空家等調査を実施するためのデータ分析

空家等の実態を正確に把握するためには、複数年に渡る継続的な調査が有効であるが、同時に複数年の調査結果を効率的に分析するシステムが必要であることから、既存システムの改修内容を検討する。

イ 特定空家等の判定基準の策定とシステム化

特定空家等の判定に用いるシステムが構築されていないことから、特定空家等の判定基準を策定し、タブレット端末による現地調査から資料作成等、事務の効率化を図るためのシステム開発に取り組む。

2 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定（7月4日）から事業完了までの間の事業の内容を以下のように進めた。

事業項目	内容	平成28年度									
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2月	3月	
ア 代執行費用の回収方法の検討	① 略式代執行費用の回収方法の検討		—								
	② 行政代執行費用の回収方法の検討	略式代執行に起因する債権を発生させることで、市が利害関係人となり相続財産管理人を申立てるまでの運用基準を検討する。併せて、税滞納による利害関係人としての申立て、検察官による申立てについても検討する。		—							
		行政代執行に伴い発生する債権の回収方法を整理する。			—						
		代位相続登記のメリット・デメリットを整理し、運用基準を検討する。				—					
イ 継続的な空家等調査のデータ分析と効率的な特定空家等の判定方法の確立	除却後の敷地を民間で流通させる可能性を検討する。						—				
	5年間の継続調査を想定した空家の分布の推移分析や、市の取組に対して所有者の意思がどのように推移するか等を分析できるシステムを検討する。										
	特定空家等の判定基準を策定し、タブレット端末を用いて現地調査を行い、協議会へ提出する資料を作成、データベースへの情報登録等を可能にするシステムを開発する。										

(2) 事業の取組詳細

ア 代執行費用の回収方法の検討

① 略式代執行費用の回収方法の検討

司法書士及び顧問弁護士と連携し、相続人が確知できず（存在せず）周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等を対象に、実際に略式代執行に取り組み、その手続を整理するとともに、略式代執行費用を回収するために、市が利害関係人となり、裁判所に相続財産管理人の選任を申し立て、債権を回収するまでの事務手続を整理する。

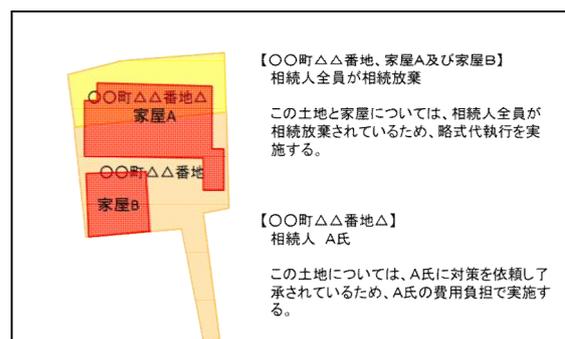
(ア) 略式代執行の対象となった空家等の概要

平成27年6月に近隣住民から、所有者が亡くなって10年になるが、空家等の管理が一切されず、草木が繁茂し蛇やムカデなどの害虫が発生し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしているとの通報を受けた物件である。当市で戸籍調査等を実施し、4名の相続人を特定し、同年9月に対策を依頼する通知を発送したが、既に2名の相続人が相続放棄の手続を済ませており、1名も相続放棄の手続をされたことから、特定空家等の建物と一部の土地が所有者不存在の状況となった。

残る1名の相続人は、相続し対策に協力するとの意向を示されたが、一部の土地の所有者であり、それ以外の土地と建物に対する権原が無いことから対策が進まない状況であった。

そこで、平成28年7月に当該空家等を特定空家等と判定し、略式代執行を実施することとなった。

図1 空家等の概要



(イ) 略式代執行に至った経過と費用回収の方法検討

略式代執行は、過失がなくてその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空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項に基づき実施することになり、今回の空家等は、相続人全員が相続放棄の手続を済ませたことで、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができない状態となった。また、略式代執行を実施しても、その費用を支払うべき債務者が不存在となっており、債務者に納付書を発行し徴収するという一般的な債権回収は見込めない。そのため、略式代執行で発生する債権を根拠に、市が利害関係人となり、家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てを行い、その売却益から措置に要した費用を回収できないかと考え取組を進めた。

(ウ) 略式代執行の流れと費用

当市が実施した略式代執行の流れは、次の1から8までのとおりであり、略式代執行に要した費用は、草木伐採業務の費用353,000円である。

	取組内容	要した費用
1	代執行の実施決定	
2	代執行実施計画の策定	
3	事前の公告	
4	代執行の準備 (ア) 行政代執行責任者証の発行 (イ) 草木伐採業務の発注・契約 (ウ) 代執行の体制整備 (エ) 自治会への協力要請	業務委託料 353,000円
5	代執行の開始宣言・実施	
6	代執行終了宣言・代執行終了	
7	報道機関への情報提供	
8	検収・支払	

(イ) 相続財産管理人選任申立ての概要と手続

相続財産管理人の選任は、相続人の存在又は不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）に、家庭裁判所に相続財産の管理人の選任を申し立てる制度で、相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることになる。

なお、当市が実施した相続財産管理人選任申立ての手続は、次のとおりである。

a 申立人

申立人は、利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）又は検察官となっており、今回は、市が略式代執行に要した費用が債権として発生しており、市が利害関係人となり申立てを行った。

b 申立先

申立先は、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所となっており、当市の場合は、大津家庭裁判所彦根支部となる。

c 申立てに必要な書類等

- ・ 申立書
- ・ 申立添付書類
申立添付書類については、相続財産管理人裁判所ウェブ
(<http://www.courts.go.jp/>)に詳しく掲載されている。

- ・ 申立てに必要な費用
 - 収入印紙 800円
 - 連絡用の郵便切手

郵便切手の費用は、上記ウェブサイトに記載がないため、申立てする家庭裁判所に確認が必要であるが、大津家庭裁判所彦根支部の場合は、次のとおりであった。

500円切手×2枚、82円切手×10枚、52円切手×1枚、
10円切手×10枚及び1円切手×10枚の計1,982円

- 官報公告料 3,775円
- 予納金 800,000円 ※当市の事例

予納金は、相続財産管理人選任申立て後に、家庭裁判所が相続財産等の状況を鑑み金額を決定することになる。

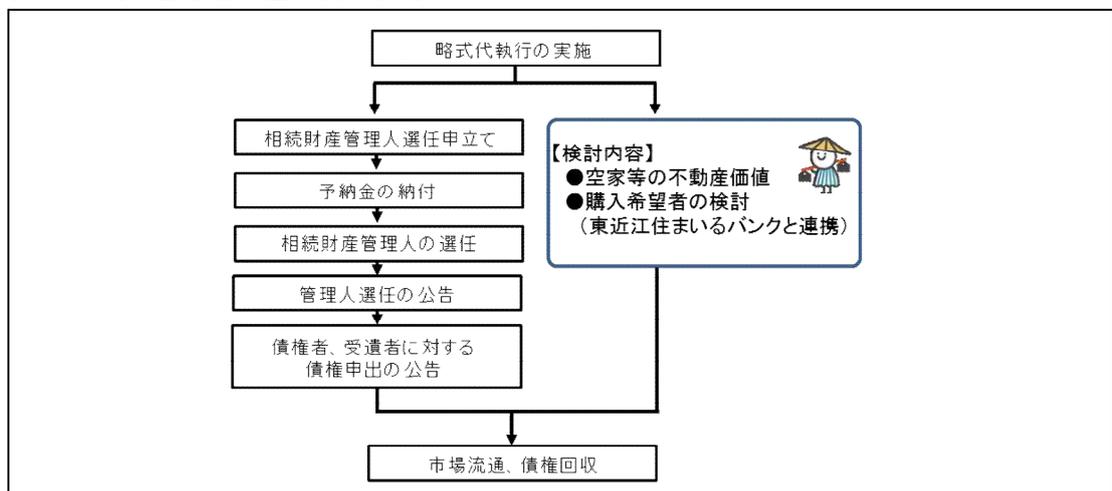
d 相続財産管理人の候補者

相続財産管理人は、家庭裁判所が選任することになるが、相続財産管理人の候補者がある場合は、その旨を申立ての理由欄に記載することができる。当市の場合、東近江市空家等対策推進協議会の委員で、空家等に関する相談を依頼している顧問弁護士を候補者として申立てを行った。

(オ) 費用回収に向けた相続財産の処分方法の検討

相続財産管理人が選任されると、その者により財産管理が進められることになるが、略式代執行で要した費用353,000円と裁判所への予納金等に要した費用806,557円を合わせた1,159,557円以上で財産を処分しなければ、市が要した費用を回収することはできない。また、相続財産管理人の選任後、財産を管理する期間が長期化することで報酬等の費用も増大することから、相続財産管理人が財産の処分を行いやすいよう市等が準備を進めることが効果的に対策を進める上でのポイントとなる。このことから、市と協働で空家等対策を進めている一般社団法人東近江住まいるバンクと連携し、相続財産管理人選任申立てと同時に、地域住民や自治会、移住希望者などから購入希望者を募っている。

図2 相続財産管理人選任後の手続



② 行政代執行費用の回収方法の検討

顧問弁護士と連携し、行政代執行に伴う強制徴収公債権の回収方法を整理する。また、相続による所有権移転登記がなされていない土地の競売を申し立てるために、債権者代位権に基づく代位相続登記を行う際の留意事項を整理する。

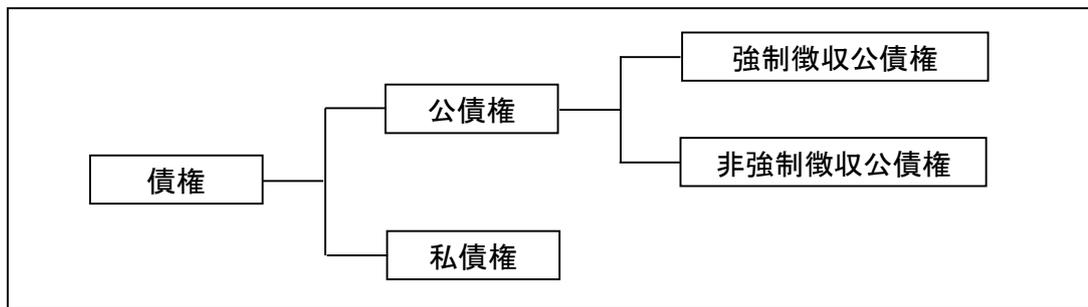
(7) 自治体債権の整理

代執行費用の回収方法を検討するに当たり、自治体が管理する債権について理解する必要があることから、次のとおり整理する。

a 債権の分類

自治体が管理する金銭債権を大きく分類すると図3のとおり、公債権と私債権に分類され、公債権も国税滞納処分の例により強制徴収が認められる強制徴収公債権と強制徴収が認められない非強制徴収公債権に分類される。

図3 自治体債権の分類



b 各債権の主な特徴

・強制徴収公債権

個別法令の根拠規定により、滞納債権を地方税の例により滞納処分できるため、裁判所に訴訟を提起することなく、債務者の預金を差押えるなどの強制徴収が可能である。また、預金等の財産調査権も認められているため、差押える口座の預金残額を確認し、効率的に債権を回収することができる。時効については、時効期間が経過することで消滅する。

・非強制徴収公債権

強制徴収公債権と異なり、債務者の預金等を差押えるなどの強制徴収はできない。そのため、裁判所に訴訟を提起し、債務名義を取得しなければ強制執行に移行できない。また、預金等の財産調査権も認められておらず、訴訟を提起し債務名義を取得しても、資産状況が確認できず債権を回収できない可能性がある。時効については、強制徴収公債権と同じく、時効期間が経過することで消滅する。

・私債権

非強制徴収公債権と同じく、強制徴収はできない。そのため、裁判所に訴訟を提起し、債務名義を取得しないかぎり強制執行に移行できない。また、預金等の財産調査権も認められていないため、訴訟を提起し債務名義を取得しても、資産状況が確認できず債権を回収できない可能性がある。時効については、債務者が時効を援用しない限り消滅することがなく、回収できない債権がそのまま残り続けることになる。

表1 各債権の特徴

	強制徴収公債権	非強制徴収公債権	私債権
滞納処分 強制執行	個別法令の根拠規定により、滞納債権を地方税の例による滞納処分により回収できる。	滞納処分によることができず、訴えの提起等を通じて、民事訴訟法による強制執行により回収しなければならない。	
財産調査権	預貯金や生命保険等の財産調査権が認められる。	任意調査のみ	
消滅時効	消滅時効は基本的に5年で、時効の援用なく消滅する。	消滅時効は債権毎に異なり、時効の援用がなければ消滅しない。	

(イ) 代執行に要した費用の分類

a 略式代執行に要した費用

略式代執行に要した費用は、行政代執行法の規定によらないものであることから強制徴収することはできない。そのため、非強制徴収公債権に分類される。

<p>地方自治法施行令（昭和22政令第16号） （強制執行等）</p> <p>第171条の2 普通地方公共団体の長は、債権（地方自治法第231条の3第3項に規定する歳入に係る債権（以下「強制徴収により徴収する債権」という。）を除く。）について、地方自治法第231条の3第1項又は前条の規定による督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、次の各号に掲げる措置をとらなければならない。ただし、第171条の5の措置をとる場合又は第171条の6の規定により履行期限を延長する場合その他特別の事情があると認める場合は、この限りでない。</p> <p>1 担保の付されている債権（保証人の保証がある債権を含む。）については、当該債権の内容に従い、その担保を処分し、若しくは競売その他の担保権の実行の手続きをとり、又は保証人に対して履行を請求すること。</p> <p>2 債務名義のある債権（次号の措置により債務名義を取得したものを含む。）については、強制執行の手続きをとること。</p> <p>3 前二号に該当しない債権（第一号に該当する債権で同号の措置をとつてなお履行されないものを含む。）については、訴訟手続（非訟事件の手続きを含む。）により履行を請求すること。</p>
--

b 行政代執行に要した費用

行政代執行に要した費用（実際の代執行に要した費用であり、解体等に要した費用やそれに伴う補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。）は、代執行を実施した行政主体が義務者から徴収することになり、その費用の徴収については、国税滞納処分の例による強制徴収が認められている。このことから、行政代執行に要した費用は、自治体が管理する金銭債権で、強制徴収公債権に分類される。

行政代執行法（昭和23年法律第43号）

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

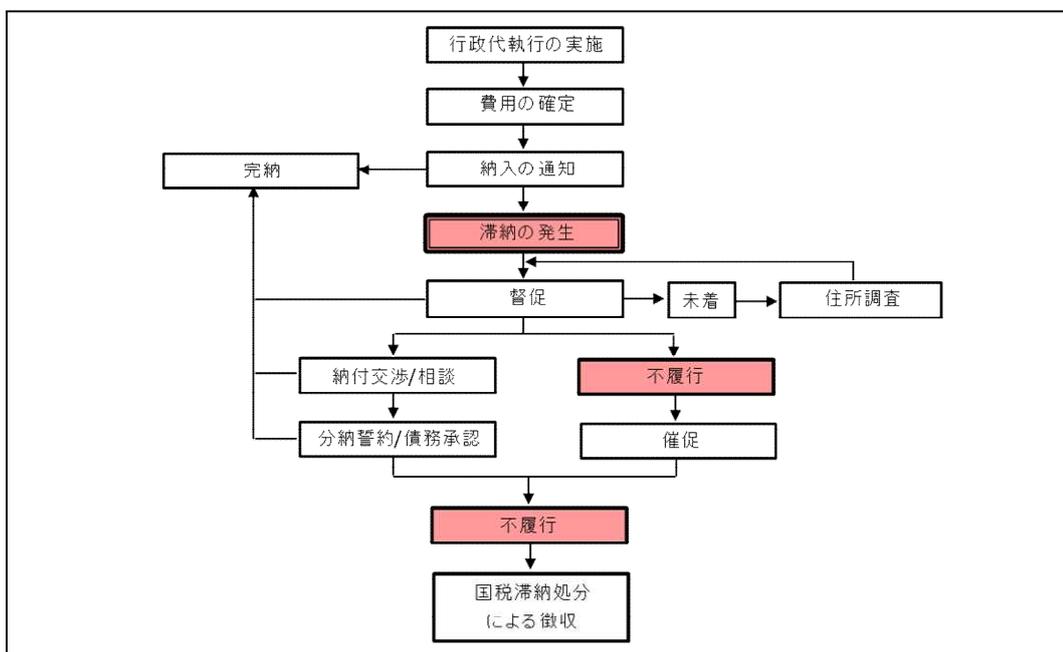
3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

(ウ) 行政代執行費用の回収方法

a 債権回収の流れ

行政代執行に要した費用の徴収の流れを整理すると図4となり、その手続の詳細はaからeまでのとおりである。

図4 債権回収の流れ



a 納入の通知

行政代執行に要した費用の納付命令書（行政代執行法第5条）を発行することとなるが、同時に会計処理上の歳入調定（地方自治法施行令第154条）を行い、納付命令書と合わせて納入通知書（地方自治法施行令第154条第2項及び第3項）を義務者に送付することになる。納付命令を受けて義務者が支払えば徴収完了となるが、行政代執行を実施するに至っている空家等の所有者は、市の指導・助言、勧告及び命令を受けてもなお必要な対策を講じなかった者であり、納付命令を受けて納付することは少なく、滞納に繋がるケースが多いと考えられる。

b 督促

納入通知書に記載された納付期限を経過しても納付が無い場合は、期限を指定して督促（地方自治法第231条の3第1項）を行うことになる。督促は、絶対的な時効中断の効力があるが、時効中断の効力が生じるのは最初の督促のみとなっている。また、督促については「期限を指定してこれを督促しなければならない。」と規定されて

いる。

なお、督促した場合、条例の定めるところにより、督促手数料及び延滞金（地方自治法第231条の3第2項）を徴収することができる。

c 納付交渉／相談

義務者が督促若しくは催告に応じて納付相談を申し出たとき又は自主的に納付相談を申し出たときは、随時、速やかに相談に応じることになる。当該債権管理は、特定空家等の行政代執行に要した費用の回収であり、代執行後の空家等の管理が適正に行われることが、再発防止の観点からも重要である。そのため、納付交渉では、単に債務の履行を求めるだけでなく、空家等が適正に管理されなかった理由や債務不履行の原因、納付の意思、収入状況及び財産の状況を把握するとともに、義務者との信頼関係を構築できるよう心掛けることが求められる。

d 分納誓約／債務承認

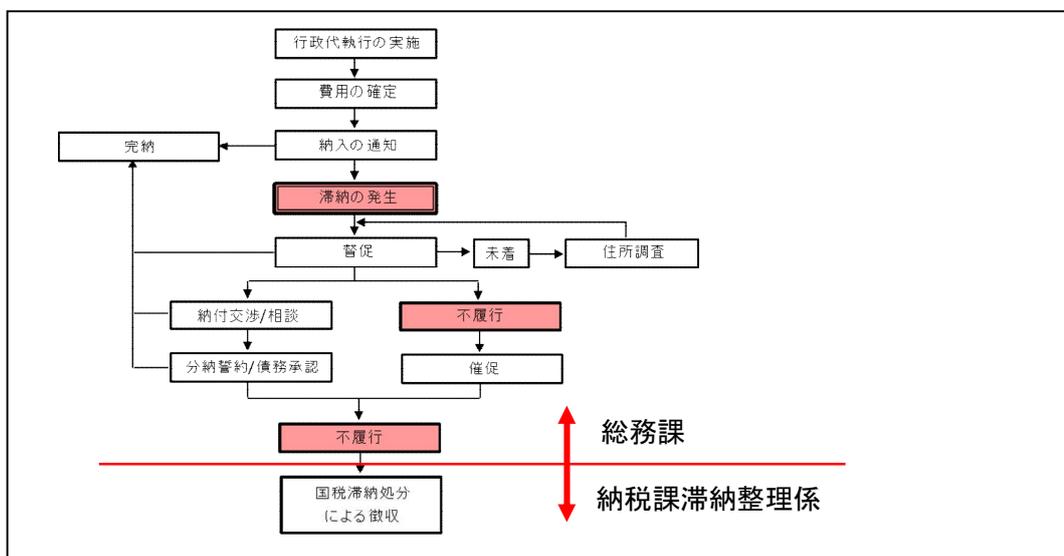
納付交渉の中で、義務者が指定の期限までに納入することができず、納付について誠意が認められる場合は、義務者の経済状況等を考慮し、分納誓約に応じることになる。しかし、一定の期限内で完済できる計画であることや、分納期間中に履行を怠った場合は、国税徴収に基づく滞納処分を執行することを義務者に理解させる必要がある。

なお、分納誓約には時効中断の効力があり、分納誓約まで至らない場合でも、義務者が債務を承認すれば時効中断の効力を有する。

e 国税滞納処分による徴収

納付命令、督促又は納付交渉に応じず納付を拒否する義務者に対しては、義務者の財産に対する差押え等の滞納処分を行い、債権を回収することになる。本市では、納税課滞納整理係が租税の滞納処分を行っていることから、納税課と連携し債権回収を行えるよう協議している。具体的には、行政代執行の実施から費用の確定、納入通知及び督促・催告に至る事務は、空家等対策を所管する総務課が担当し、納付命令、督促又は納付交渉に応じず納付を拒否する義務者の滞納債権については、滞納処分に関する専門知識を有する納税課滞納整理係に債権を移管し、徴収を進めるよう協議している。

図5 役割分担の概要



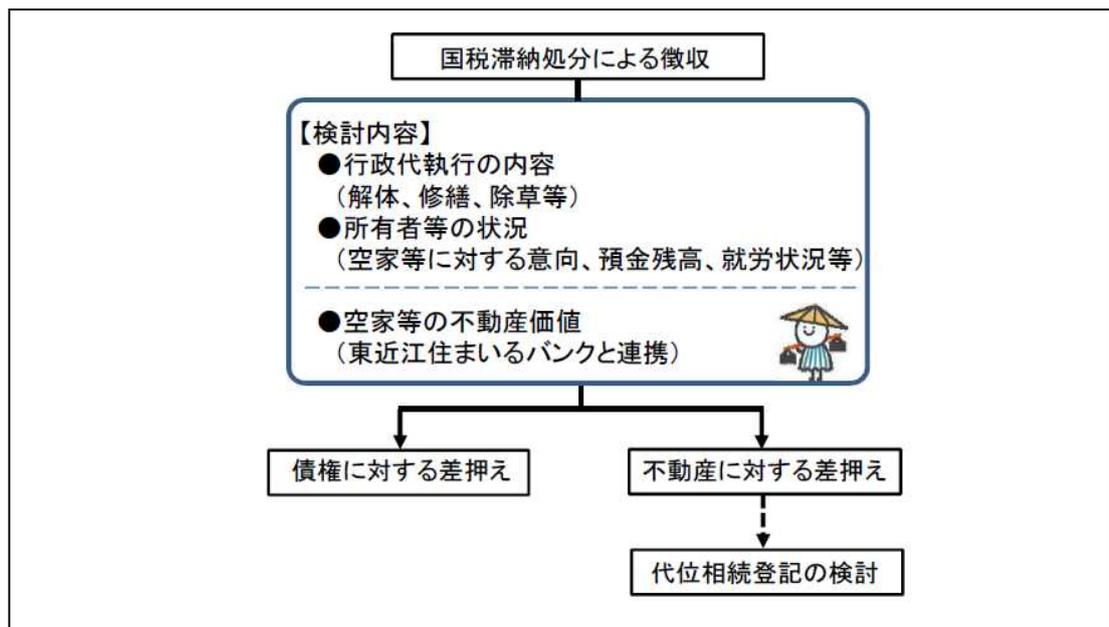
③ 行政代執行後の跡地の市場流通方策の検討

(7) 不動産に対する差押えを活用した市場流通の検討

滞納処分には、給与や預金口座等の「債権に対する差押え」と、土地や家屋等の「不動産に対する差押え」がある。債権に対する差押えは、比較的簡易な手続で債権を回収できる可能性も高いことから、優先的に取り組まれる滞納処分といえる。しかし、債権の発生原因が、空家等対策に伴う行政代執行であることから、債権の回収を進めるだけでなく、空家等の課題解決につなげることが望ましい。例えば、行政代執行で特定空家等の除却を行った場合、除却後の空地が残っており、所有者が空家等と同様に空地の管理を怠れば、空家等の問題が空地の問題に移行することになり根本的な解決は望めない。そのため、本市では単に債権を回収するために滞納処分を行うのではなく、行政代執行の内容、所有者等の状況、空家等の不動産価値等を考慮し、総務課と納税課滞納整理係が連携し、問題の解決につながる徴収方法を選択していくこととしている。

なお、空家等の不動産価値については、相続財産管理人選任申立てと同様に、一般社団法人東近江住まいるバンクと連携し、市場への流通が可能かどうかを検討することになる。

図6 国税滞納処分による徴収方法の選択イメージ



(イ) 代位相続登記の活用に関する考え方

a 不動産に対する差押えと代位相続登記

行政代執行を実施した特定空家等の所有者が既に死亡している場合は、差し押さえる不動産が死亡した所有者（被相続人）名義になっており、義務者（相続人）と登記又は登録の名義が一致しないことになる。不動産を差押えたときは、法務局に対し差押登記嘱託を行うことになるが、登記又は登録の名義が債務者と一致しておかなければならず、このような場合は、滞納処分による差押えを原因とする代位相続登記を併せて行う必要がある。

b 代位相続登記の課題

代位相続登記は、既に所有者が死亡している不動産を差し押える際に必要な手続であるが、相続人が複数存在する場合、複数人の共有名義となる。そのため、公売等で土地

が流通することが前提であり、公売等でも換価できない場合は、複数人の共有名義となった土地がそのまま放置されることになる。このような場合、複数の相続人間の調整が困難となり、かえって問題の解決を難しくしてしまう可能性がある。また、代位相続登記は、権利証がない状態となるため、公売等でも換価できない場合は、不動産売買など所有権移転登記をする時点で、権利証に代わる手続が必要となることも課題といえる。

c 代位相続登記活用の考え方

前述のことから、滞納処分を実施する際には、一般社団法人東近江住まいるバンクと連携し、不動産の市場流通が見込めるか否かを判断し、市場流通が見込める場合は土地、家屋等の「不動産に対する差押え」を優先的に検討し、必要に応じて代位相続登記を行う。また、不動産の売却が困難な場合は、給与や預金口座等の「債権に対する差押え」を選択し、債権の回収を優先する。

イ 継続的な空家等調査のデータ分析と効率的な特定空家等の判定方法の確立

① 継続的な空家等調査のデータ分析

(7) これまでの調査の実態と課題

当市の空家等実態調査は、「おおむね1年以上住まれていない空家等や使用されていない倉庫、店舗等（不動産会社等の管理物件は除く。）」を対象に、図7のとおり第1次調査から第3次調査までの流れで5年間継続することとしており、空家等の増減や分布、所有者等の意向の変化等の実態を的確に把握し、効果的な対策を講じていこうと考えている。平成27年度に実施した初回調査では、調査結果を表計算ソフトで管理していたが、地図情報や画像情報を一体的に管理できず、第2次調査（現地調査）後のデータ入力に時間を要したため、当事業によりNPO法人ふるさと福井サポートセンターで開発された「ふるさぼマップ」を導入し、データベースの構築に取り組んだ。

しかし、構築したデータベースの効果的な分析方法が確立されておらず、このまま複数年の調査を実施しても、データが蓄積されるものの、そのデータを活用した施策の展開にまでは至らない状態であった。

図7 空家等調査の流れ



(イ) 空家等管理システムによるデータベースの分析方法の検討

蓄積したデータベースを効果的に分析するために、NPO法人ふるさと福井サポートセンターと共同で「ふるさぼマップ」を活用したデータ分析について検討した。当初、システムにデータ分析機能を追加することも検討したが、当市のデータベースが項目を細かく設定していること、取り組んでいる対策の効果や所有者の意向がどのように推移するかなど分析項目が多岐にわたることから、システムで分析するのではなく、システムから必要なデータを自由にCSV形式で抽出できることが望ましいとの結論に至った。

(ウ) 空家等管理システムの改修内容の検討

データベースを効率的に分析できるようCSV出力機能を加えるとともに、5年間の継続調査に対応できるよう次の機能も追加した。

a データベースのCSV形式出力機能の追加

データベースをCSV形式で出力する機能がなかったため、システムで管理する全データをCSV形式で出力できるよう機能を追加。

b 表計算ソフトで入力された空き家情報読み込みプログラム追加

1000軒を超える所有者情報を資産税課から受けるため、表計算ソフトのデータをそのままシステムに取り込めるようプログラムを追加。

c 検索結果の保持機能の追加

検索結果から詳細画面に画面遷移後、再度検索画面に戻ると検索結果がクリアされるため、検索結果を保持するように改修。

d その他の追加機能

- ・検索画面で地区を選択すると、対象の自治会名がしぼられるように改修。
- ・空き家の状況選択ボタンで、解体済を追加。
- ・意向調査データの表計算ソフトへの書き出し機能の追加。
- ・物件番号の自動採番機能の追加。
- ・画像データのコピー機能の追加。
- ・データ取込みの際に、自動的に主要建物にチェックがつくように改修。
- ・データ取込みの際に、自動的に調査状況に未調査が選択されるように改修。
- ・検索時のA～E判定ごとの検索性数を自動表示に改修。

② 特定空家等の判定基準の策定

特定空家等の判定基準は、①ガイドラインの基準に基づき、②客観的に判断しやすく、③判定結果から空家等の問題点が一目で分かりやすいものを作成しようと考えた。他市の事例等も参考にすることで、平成27年12月に埼玉県空き家対策連絡会議老朽危険空き家部会が「特定空家等判定方法マニュアル（第1版）」に、当市の協議している内容を網羅した判定基準が示されていたことから、埼玉県建築安全課に連絡し、埼玉県空き家対策連絡会議老朽危険空き家部会が示された判定基準をベースとして使用することの了承を得た上で、これに特定空家等の判定理由や状況写真、周辺地図等の項目を追加して、東近江市特定空家等判定基準を策定した。

(7) 当市の独自項目

東近江市特定空家等判定基準の策定に当たり、本市が独自に追加した主な項目等は次のaからcまでのとおりである。

a 確認項目と判定理由の記載欄の追加

現地調査を実施する中で、物件により対象となる調査項目が異なったため、確認項目欄を追加した。また、空家等対策推進協議会での説明を想定し、担当者がどのような理由で周辺への悪影響と危険等の切迫性に該当すると判定したかを記載できる項目を設けている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜

調査項目	確認項目	①判定		②周辺への悪影響と危険等の切迫性	
		判定	理由	判定	理由
1 建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる。	✓	該当		該当	
2 基礎が不同沈下又は建築物の傾斜が目視で確認できる。	✓				
3 木造建築物で1/20超の傾斜が確認できる。2階以上の階が傾斜している場合も同様。	✓	該当		該当	
4 鉄骨建築物で1/30超の傾斜(傾斜が生じた階の上の階数が1階以下の場合)が確認できる。					
5 鉄骨建築物で1/50超の傾斜(傾斜が生じた階の上の階数が2階以上の場合)が確認できる。					
6 地盤の陥没、傾斜が目視で確認できる。	✓				
7					
8					
9					
10					
特定空家等と判定(①と②の両方が「該当」の場合)				該当	
総合判定に移る(①が「該当」、②が「-」の場合)					

確認項目

※②周辺への悪影響と危険等の切迫性」に該当と記入した理由等を簡潔に記入してください。

項目	特記事項
1	一部建築物の崩壊が見られる。部分的ではあるが構造材の腐朽も進んでいるため、地震・台風等により建築物全体の倒壊の危険性があると判断した。
3	同上

判定理由の記載欄

b 調査補足資料の追加

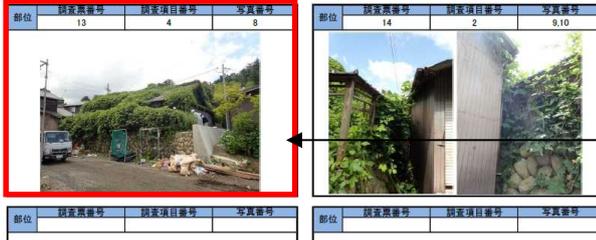
立地条件や特定空家等と判定した部位の状況を的確に伝えられるよう画像データを貼り付けられるよう新たなシートを追加している。

調査票補足資料
【現場平面図】



地図情報の追加

【対象項目に該当する部位の注記】



画像データの追加

c 特定空家等の判定集計表

特定空家等判定集計表には、〔別紙1〕から〔別紙4〕までの調査シートで該当する項目の番号が表示され、周辺への悪影響と危険等の切迫性についても該当と判断した場合は、セルが赤く表示されるようにしている。

特定空家等判定集計表

調査項目	特定空家等に該当する項目番号
別紙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」	
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	
イ 建築物の著しい傾斜	調査票1 1 2 3 4 5 6
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	
イ 基礎及び土台	調査票2 1 2 3 4 5 6
ロ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	調査票3 1 2 3 4 5 6
(2) 屋根、外壁等が倒壊、飛散等するおそれがある。	
イ 屋根ふき材、ひし又は軒	調査票4 1 2 3 4 5 6
ロ 外壁	調査票5 1 2 3 4 5 6
ハ 看板、結露設備、屋上水槽等	調査票6 1 2 3 4 5 6
ニ 屋外階段又はバルコニー	調査票7 1 2 3 4 5 6
ホ 門又は扉	調査票8 1 2 3 4 5 6
2 構造物が老朽化し危険となるおそれがある。	調査票9 1 2 3 4 5 6
別紙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」	
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、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	調査票10 1 2 3 4 5 6
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、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	調査票11 1 2 3 4 5 6
別紙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」	
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	調査票12 1 2 3 4 5 6
(2) その他、周辺の景観と著しく不調和な状態である。	調査票13 1 2 3 4 5 6
別紙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」	
(1) 立木が原因で、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な状態となっている。	調査票14 1 2 3 4 5 6
(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、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な状態となっている。	調査票15 1 2 3 4 5 6
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態となっている。	調査票16 1 2 3 4 5 6

③ 特定空家等の判定調査のシステム化

(ア) 特定空家等の判定調査の方法と課題

当市の特定空家等の判定調査は、建築指導課、生活環境課、都市計画課及び総務課の4名で実施し、それぞれが担当する建築、衛生、景観等の項目に対して判定を行っている。システム化前は、それぞれの担当者が担当する項目を審査し、その結果を紙ベースに記載するため、帰庁後に4部の報告書を取りまとめる作業が必要となった。また、1日に7軒の現地調査を実施したことから、現地で撮影する写真の枚数も多く、どの物件のどの部分の写真であるかを判断することすら難しい状況であり、判定調査結果の取りまとめ作業は非効率であった。

(イ) 特定空家等の判定調査システム化

非効率な取りまとめ作業を改善するため、NPO法人ふるさと福井サポートセンターと「ふるさぽマップ」のタブレット端末による現地調査機能を生かしたシステム構築に取り組んだ。具体的には、タブレット端末を用いて現地調査を実施し、調査後は、タブレット端末とパソコンを接続することで既存データベースに調査結果を取り込み、特定空家等判定基準に基づいた報告書が作成できるようにシステムを構築した。また、現地での写真撮影も多いことから、調査項目ごとに3枚の写真を撮影できるようにしている。特定空家等の判定調査システムの仕様は、次のとおりである。

a 特定空家等調査システム（タブレット端末）

- ・調査端末はタブレット端末とし、空家等管理システムとUSBケーブルで接続することで物件情報や位置情報などの必要な情報を取り込めること。
- ・調査項目等は、当市が定める特定空家等の判定基準に基づくこと。
- ・現地調査時には、調査項目に基づき判定結果を入力できるとともに、デジタル画像を調査端末から撮影でき、調査結果はサーバにUSBケーブルで接続し保存できること。
- ・同一敷地内に複数の家屋が存在する場合は、家屋単位に調査内容を登録及び保存できること。

b 空家等管理システム（本体）

- ・ 特定空家等の情報が一覧で表示でき、詳細画面に展開できること。
- ・ 調査端末の調査データをUSBケーブルで接続し、空家等管理システムに取り込むことができること。取り込んだ調査結果から特定空家等の判定基準に基づく調査報告書が作成できること。
- ・ 1軒の空家等に対して特定空家等に判定される前後のデータがある場合は、判定前後のデータが一覧で表示され、詳細画面に展開できること。
- ・ 特定空家の判定は、調査システムの結果を基にする自動判定と、協議会等での判断を必要とする手動判定ができること。
- ・ 調査結果及び判定結果を指定の様式で印刷できること。

(3) 成果

ア ガイドラインに示されていない様式

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項の規定に基づく公告や代執行実施計画書など、当市が略式代執行を実施する際に作成した書類を公開する。

代執行実施計画書		成果物 1
1 事案の概要		
(1) 対象となる特定空家等		
所在地		
所有者等の住所及び氏名		
(2) 措置の内容		
東近江市〇〇町△△番地に存する空家等の敷地内及び近隣の敷地や道路にはみ出している草木等を除去する。		
(3) 命ずるに至った事由		
ア 適切な管理が行われないうえにより著しく景観を損なっている状態である。敷地内全体に管理されていない草木が繁茂し、著しく景観を損なっている状態となっている。		
イ 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である。立木の枝等が近隣の道路及び敷地にはみ出し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
(4) 事前の公告		
平成 年 月 日付付公告		
2 代執行の体制		
(1) 担当部署		
担当部署名 東近江市総務部総務課		
担当責任者(役職) 課長 ○○○○		

東近江市公告		成果物 2
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。)第14条第10項の規定に基づく措置を行うに当たり、確知することができない者(以下「所有者等」という。)がいるため、次のとおり公告する。		
平成 年 月 日		
東近江市長 小 椋 正 清		
1 講ずべき措置の内容		
東近江市〇〇町△△番地に存する空家等の敷地内及び近隣の道路並びに敷地にはみ出している草木等の除去。		
2 措置を講ずることを命じる理由		
(1) 適切な管理が行われないうえにより著しく景観を損なっている状態である。敷地内全体に管理されていない草木が繁茂し、著しく景観を損なっている状態となっている。		
(2) 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である。		

イ 相続財産管理人選任申立てに伴う申立書の電子データ

申立てに必要な書類等は、裁判所のウェブサイト詳しく掲載されているが、申立書等の様式がPDFデータであり、手続き時には独自に様式を作成することから、当市のホームページで電子データを提供する。

家事審判申立書		成果物 5
受付印		家事審判申立書 事件名()
収入印紙 円		この欄に申立手数料として付付して800円分の収入印紙を貼ってください。 (貼った印紙に押印しないでください。) (注意) 兼取手数料としての収入印紙を納付する場合は、兼取手数料としての収入印紙は貼らずにその旨を提出してください。
子納郵便印手 円		
子納収入印紙 円		
準印頭	関連事件番号 平成 年(家)第 号	
家庭裁判所 申 立 人		
御 申 御 中		(又は法定代理人などの) 記 名 押 印
平成 年 月 日		印
送付書類		審判のために必要な場合は、追加書類の提出をお願いします。

遺 産 目 録 (口特別受益目録)							
【建 物】	番号	所 在	家 屋 形 号	種 類	構 造	床 面 積	備 考
						平方メートル	

ウ 行政代執行の債権徴収(徴収の流れと徴収方法の選択)

3 評価と課題

(1) 代執行費用の回収方法の検討

ア 略式代執行費用の回収方法の検討

実際に略式代執行と相続財産管理人選任申立てに取り組むことで、具体的な事例を示すことができ、相続人が確知できない空家等の対策の解決方法の一例を示すことができた。しかし、本事業の期間内に相続財産管理人による財産管理が始めることができず、市場流通までの取組を検証するまでには至らなかった。

イ 行政代執行費用の回収方法の検討

自治体が管理する債権の分類や特性及び行政代執行後の債権回収の流れについては、一定の整理が行えた。しかし、実際に行政代執行を行う事例が発生しなかったため、資料整理や関係課との事前協議の内容で報告を作成しており、実務上の課題等を明確に整理するまでには至らなかった。

ウ 行政代執行後の敷地の市場流通方策の検討

行政代執行で空家等を除却した後の残地を、不動産による差押えを活用して市場流通させることの可能性については、一定の整理ができた。しかし、実際に行政代執行を行う事例が発生しなかったため、その方策の課題等を明確に整理するまでには至らなかった。

(2) 継続的な空家等調査のデータ分析と効率的な特定空家等の判定方法の確立

ア 継続的な空家等調査を実施するためのデータ分析

継続的な空家等調査を実施するために必要となる機能は、ふるさぼマップに追加することができたと考える。しかし、CSV形式でのデータ出力が可能となったものの、実際の分析作業は4月以降となる見込みであり、継続的に取組を進める必要がある。

イ 特定空家等の判定基準の策定とシステム化

特定空家等の判定調査を実施する中で、改善すべき業務を反映したシステムを構築することができた。しかし、事業期間内に、開発したシステムを実際の現場で検証するまでに至っておらず検証作業が残されている。

4 今後の展開

(1) 市が利害関係人となった相続財産管理人制度の活用の有効性の検討

所有者不存在の特定空家等に関しては、特定空家等と判定された要因を市が略式代執行で取り除き、発生した債権による利害関係人から相続財産管理人選任申立てを行うことで、空家等を市場に流通させるという手法は、市の費用負担が発生するものの有効な手段になりえると考えられる。そのため、今後も所有者不存在の特定空家等に関しては、積極的に略式代執行と相続財産管理人制度を活用した対策を講じることで、有効性を検証していきたいと考えている。

(2) 行政代執行に取り組む中での債権回収と代位相続登記の検証

「3 評価と課題」で整理したとおり、実際の取組による検証ができていないことから、次年度には行政代執行による除却等を実行し、今回整理した債権回収の流れや、代位相続登記の問題点等を検証していきたいと考えている。

(3) 特定空家等判定システムの検証と改修

次年度からシステムを実際に現場で導入し、機能等の検証を行い必要なシステム改修に取り組む。また、平成28年度第3次調査結果のシステム入力を進め、入力後のデータをCSV形式で出力し、2年間の空家等の分布の推移や、所有者等の意向の変化を表計算ソフトを用いて分析する方法を検討していきたいと考えている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期			
代表者名		東近江市長 小 椋 正 清	
連絡先担当者名		東近江市役所 総務部 総務課 栗 田 豊 一	
連絡先	住所	5 2 7 - 8 5 2 7	滋賀県東近江市八日市緑町10番5号
	電話	0 7 4 8 - 2 4 - 5 6 0 0	
ホームページ		http://www.city.higashiomi.shiga.jp/	