

【事業名称】 小諸市空家等対策事業

【事業の特徴】

- ・特定空家等指定のための判断基準の検討を行い、様々な観点から市民の不安（影響）に対応する内容での作成を行った。これは市民の不安の多くは建築物の倒壊であるが、火災の不安の声や放置されたごみによる2次被害の苦情も寄せられていたためである。
- ・判断基準の運用のためのマニュアル作成し、図説等を盛り込むことで専門的な知識等がなくても現場での判断可能なものにした。
- ・担当となった職員が相続人調査の事務に携わったことのない可能性も検討し、相続人搜索のための検討マニュアルの作成を行い、フローチャートで検討しやすくより分かりやすいものにした。

【取組の経緯（解決すべき課題と現実的に困っている内容）】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
(1)特定空家等の判断基準の作成	①判断をするための知識がない。	・専門的な知識を有する職員（技術職等）は限られているため、ほとんどの職員が判断できるだけの知識がない。現在の担当職員も事務職であり、建築物の専門的な知識はない。
	②小諸市の実情に合わせた判断基準がない。	・国のガイドラインの判断基準の参考項目も一般的なものであるため、小諸市で発生している苦情・相談に合致するものがない。 ・景観については、街並みや歴史など、地域ごとに検討する必要がある。
(2)真に相続人が不存在であるか否かの検討方法	真に相続人が不存在であるかの調査が難しい。	・相続人調査自体が難しく、相続人不存在であるとされる空家に対しての次のアクションが取れない。 ・どこまで調査した段階で十分に調査を行ったと判断すればよいのか、見極めることが難しい。

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1)特定空家等の判断基準の作成	①庁内会議の開催	・庁内の関係課との検討を重ねた。既存の規制や計画等との整合性を図りつつ、項目内容を検討した。また、検討段階で実際の空家等に適用させながら、再検討を行った
	②専門家との検討のための協議会の開催	・小諸市空家等対策協議会で検討を行った。建築士等の専門家のほか、区長等の市民目線からの意見を取り入れる事で、より実情にあった形での内容の検討を行った。
	③空家の景観に関する事例調査	・中心市街地を対象に空家の状態について事例調査を行った。専用住宅だけでなく、店舗併用住宅もあり、様々な事例が調査できた。
	④景観に関するアンケートの実施	・景観に関する判断は多様化してしまうため、市民の感覚や実情に合わせた項目内容とすることを目指した。そのため、市民に対し景観に関するアンケートを実施し、項目内容に反映させた。
(2)相続人調査マニュアルの作成	①専門家との検討	・専門家として、司法書士との検討を行った。マニュアル作成にはフロー図や事例等を掲載することで、わかりやすくした。
	②職員での試行	・相続人調査が未経験の職員にマニュアルを読んで、相続人調査が行えるかどうか試行を行った。試行の結果を検討に反映させた。

【成果物】

- ①特定空家等判断基準に基づく調査票及びマニュアル
- ②相続人調査マニュアル

【成果物の概要】

■ 特定空家等判断マニュアルの目次と参考写真

■ 目次	
1 前提条件	3 参考
1.1 概要	3.1 本書中の用語等の解説
1.2 本書の目的等	
2 空家等調査判定要領	4 その他
2.1 調査要件	4.1 本書の著作権等について
2.2 調査方法概要	
2.3 1次調査	
2.4 2次調査	
2.5 追加調査	

■ 特定空家等判断基準に基づく調査票

調査票種別	第 回	2次調査票	調査日時	調査者名		
①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態					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	基礎	基礎に不同沈下がある。(50)	不同沈下なし。	不同沈下あり。	不同沈下があり、損傷もある。	
		基礎が破損又は変形している。(50)	破損等なし。	ひび割れがある。	ひび割れがあり、鉄筋が露出している。	
	土台	土台に破損又は変形がある。(30)	破損等なし。	一部破損がある。	大きな破損等がある。	
		土台と基礎にずれがある。(30)	ずれなし。	—	ずれがある。	
	柱	破損している。(50)	破損なし。	一部破損している。	著しく破損している。	
		傾斜している。(50)	傾斜なし。	—	傾斜している。	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある。(50)	腐朽等なし。	一部腐朽等がある。	腐朽等により屋根が崩落している。	
ひさし又は軒	腐朽・破損等がある。(10)	腐朽等なし。	—	腐朽等がある。		
外壁	剥離・腐朽・破損等がある。(30)	剥離等なし。	一部剥離等がある。	大きな剥離等がある。		
		剥離等なし。	剥離等なし。	窓框等の支柱部分に一部破損がみられる。	支柱等の破損により屋根、断熱材がはがれる。	
	腐蝕・脱落・脱臼・転倒の状態がある。(10)	破損等なし。	破損等なし。	腐蝕部分が小さく修理可能。	腐蝕部分が大きく大規模修繕が必要。	
	窓外階段・バルコニー	破損・腐朽がある。(10)	破損等なし。	破損部分が小さく修理可能。	破損等により倒壊、崩落の危険がある。	
門・扉	腐朽・破損等がある。(50)	腐朽等なし。	腐朽等はあるが倒れていない。	腐朽等により倒壊、崩落の危険がある。		
	クラックがある。(30)	クラックはない。	クラックが小さいもしくは少数量確認できる。	クラックが大きいもしくは縦横に広がっている又ははみ出てきている。		
擁壁	はらんできている。(50)	問題なし。	—	—		
		—	—	—	—	
その他	隣接地への影響 (50)	4.5° > 建物	—	4.5° < 建物		
	接道への影響 (50)	4.5° > 建物	—	4.5° < 建物		
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）にある。(30)	区域外	—	区域内		
近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	耐震基準の新旧。(30)	S56以降	—	S56以前もしくはわからない		
	—	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 (%)	

草木の繁茂の参考写真



柱の破損等の参考写真



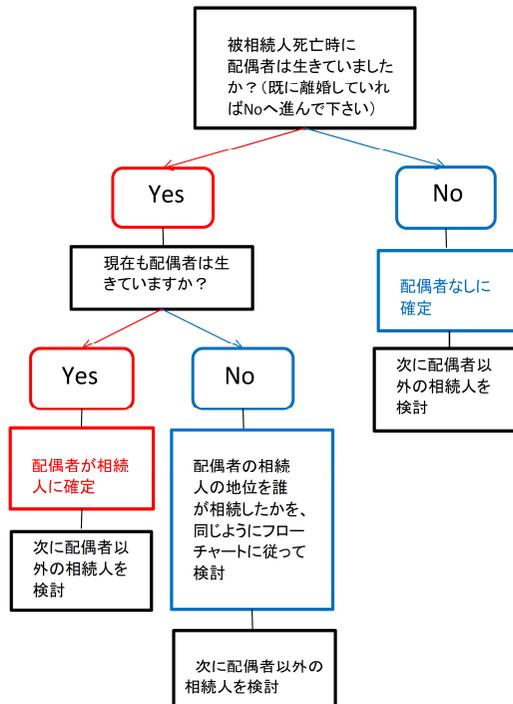
【成果物の概要】

■ 相続人調査マニュアルの構成

- 1 相続制度の確認
- 2 相続人調査手順
- 3 相続人調査フローチャート
- 4 応用ケース(事例検討)

■ 相続人調査フローチャート

No.2



■ 調査内容

- 1 死亡日による相続制度の確認
- 2 法定相続の場合相続人はいるか
- 3 相続人の中に死亡している人はいるか
- 4 相続放棄した人はいるか
- 5 相続欠格者はいるか
- 6 相続人から排除された人はいるか
- 7 遺言書はあるか
- 8 遺産分割協議の予定はあるか
- 9 相続人に胎児はいるか
- 10 相続人に養子はいるか
- 11 相続人に行方不明者はいるか

⇒相続人が誰もいない(真に不存在)
⇒略式代執行や相続財産管理人制度へ