

【事業名称】 空き家調査・利活用等マニュアル策定事業

【事業の特徴】 行政のみならず、専門家団体や民間事業者が構成員となっている協議会の特徴と、官民相互の会員が持っているノウハウを活かし、特定空家等の判断や所有者特定手法のマニュアルを作成。また、所有者特定後にも問題になる空き家の内部動産処分活用に関するマニュアルも先進的に作成。

【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」に該当するか否かについての定量的・客観的な判断基準	①保安上危険な判断目安が不明	県内自治体が、特定空家と思われる該当物件について、指導・勧告等を行う際に、特定空家等と判断する際の客観的・定量的な基準が無かった。
	②衛生上有害に関する定量的な基準がない	
	③景観に関する定量的な基準がない	
	④空家等の調査手法が未整備	
(2)空き家所有者特定的手法	①所有者特定方法が未整備	県内自治体や県内において空き家関連事業に取り組む民間事業者が、空き家の流通、管理、利活用等を促進する際に、当該空き家の所有者を特定する手法が画一されていないので、多角的な視点で特定手法を示す必要があった。
	②個人情報保護との整合性	
(3)空き家の内部動産の処分・管理の手法	①処分・管理手法が未整備	所有者が判明しても、空き家の内部に残された動産が存在することによって、その後の流通や利活用の妨げになってしまう。そこで、所有者に対し、適切に処分・管理してもらう誘導方法を示すことが必要であった。
	②相続、後見制度との調整	

【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」に該当するか否かについての定量的・客観的な判断基準	①マニュアルの作成	官民協同のマニュアル策定会議を構成(以下共通)。特定空家等に該当するか否かの判断基準について、主に該当判断を行う行政職員が利用することを想定して、解説ページと調査票に分けて作成。調査票は、「木造」「鉄骨造」「RC造」「擁壁」の4種類を作成。
	②マニュアルを使用したデモ調査	①で作成したマニュアル調査票の項目や判断基準の妥当性の検証、行政職員が利用する際の使い勝手等を検証することを目的に、予め指定した県内2モデル地区において管理不全な空き家を10件程度抽出し、試験的に調査票による特定空家等の判断を行った。
(2)空き家所有者特定的手法	○マニュアルの作成	「登記情報」「戸籍情報」「納税情報」からのアプローチに整理し、その手法を検討して作成。さらに、現状問題となっている空き家だけにとどまらず、「空き家予防」の観点も盛り込み、マニュアル利用者が現所有者に対してアドバイスできるような内容とした。
(3)空き家の内部動産の処分・管理の手法	○マニュアルの作成	住戸内に家財が残ったままで放置されている(所有者が特定されている)空き家が近隣住民に迷惑をかけている状態等にどのようなアプローチで解決につなげるかを検討して作成した。具体的な業者選定の注意点や契約約款の読み方等も記載。
上記のマニュアル作成会議の検討体制		協議会会員 [行政] 4~7自治体、[専門団体] 3~5団体 空き家相談協力事業者(民間事業者) 6~16社

【成果物】 ※今後も精査の必要性を考慮し、(案)としている。

- ①特定空家等の判断基準マニュアル(案)
- ②空き家所有者特定手法マニュアル(案)
- ③空き家の内部動産処分・管理手法マニュアル(案)

【成果物の概要1】

■ 特定空家等の判断基準マニュアル(案)

マニュアル(案)の目次

目次
・はじめに
・第1章 特定空家等の判断に当たっての基本的事項
第1節 統計からみた空き家の状況
第2節 特定空家等の定義
第3節 特定空家等に対する措置
第4節 特定空家等の判断
・第2章 特定空家等の判断マニュアル
第1節 総則
第2節 木造建築物
第3節 鉄骨造建築物
第4節 RC造建築物
第5節 擁壁
・参考資料
用語解説、参考文献

■ マニュアル(案)の特徴

会議において構造ごとに作成する案がでたため、「木造」「鉄骨造」「RC造」さらに「擁壁」の4種類の調査票を作成した。

調査票は、主に建物調査(インスペクション)の調査票や応急危険度判定マニュアル等を参考に作成したため、項目を細部に分けた内容となっているが、項目を抽出して調査する方法や逆引き調査の方法等も可能になっている。

■ 調査表(抜粋)

整理番号			
空家等立入調査結果票(木造編)			
I 基本情報			
1 所有者等			
建物名称		所在地	町・字
		用途地域	
<input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 土地、所有者	他 名・不明 建物登記簿 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	連絡先	TEL
連絡者(管理者) 氏名	外 名・無	連絡先	TEL
2 建物概要			
用途			
構法	在来構法・枠組壁構法・プレハブ・その他()		
階数	地上 階 地下 階		
外壁仕上	モルタル・金属板・ボード類・板・その他()		
屋根	瓦・スレート・金属板・茅葺・その他()		
床面積	1階 m ² 、2階 m ² (坪)・不明		
建築年次	明治・大正・昭和・平成 年 月 頃 ・ 不明		
危険物	()製造・貯蔵・不明		
敷地と建物の位置関係 (最短期間を表示)			
		4	
3 調査実施状況			
調査者 氏名	所属	資格	() 級建築士・技術・事務
	所属	資格	() 級建築士・技術・事務
同行者氏名	会社名	資格	() 級建築士・他
調査日時	年 月 日 時 分～ 時 分、計 時間 分	天候	
立会者氏名 (所有者との関係)	()	連絡先	TEL
調査実施範囲	敷地外・敷地内 (建物内・一部建物内 ()・建物外)		施錠 門・建物・無
4 備考			
【“土地所有者が異なる”“住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている”等の情報を適宜記入できるスペースとする。】			
5 調査結果・コメント			
調査結果	該当 ・ 非該当		
該当の理由	I - 1 判定 ()、I - 2 判定 ()、II 判定 ()、III 判定 ()、IV 判定 ()		
コメント			

【成果物の概要2】

■空き家所有者特定手法マニュアル(案)

マニュアルの目次

- ・空き家所有者特定手法フローチャート
- ・土地建物の情報から調査
- ・所有者存在を把握
- ・所有者の実態を調査
- ・所有者、相続人が特定できない場合
- ・所有者特定で困らないために
- ・空き家予防の考え方

■マニュアル(案)の特徴

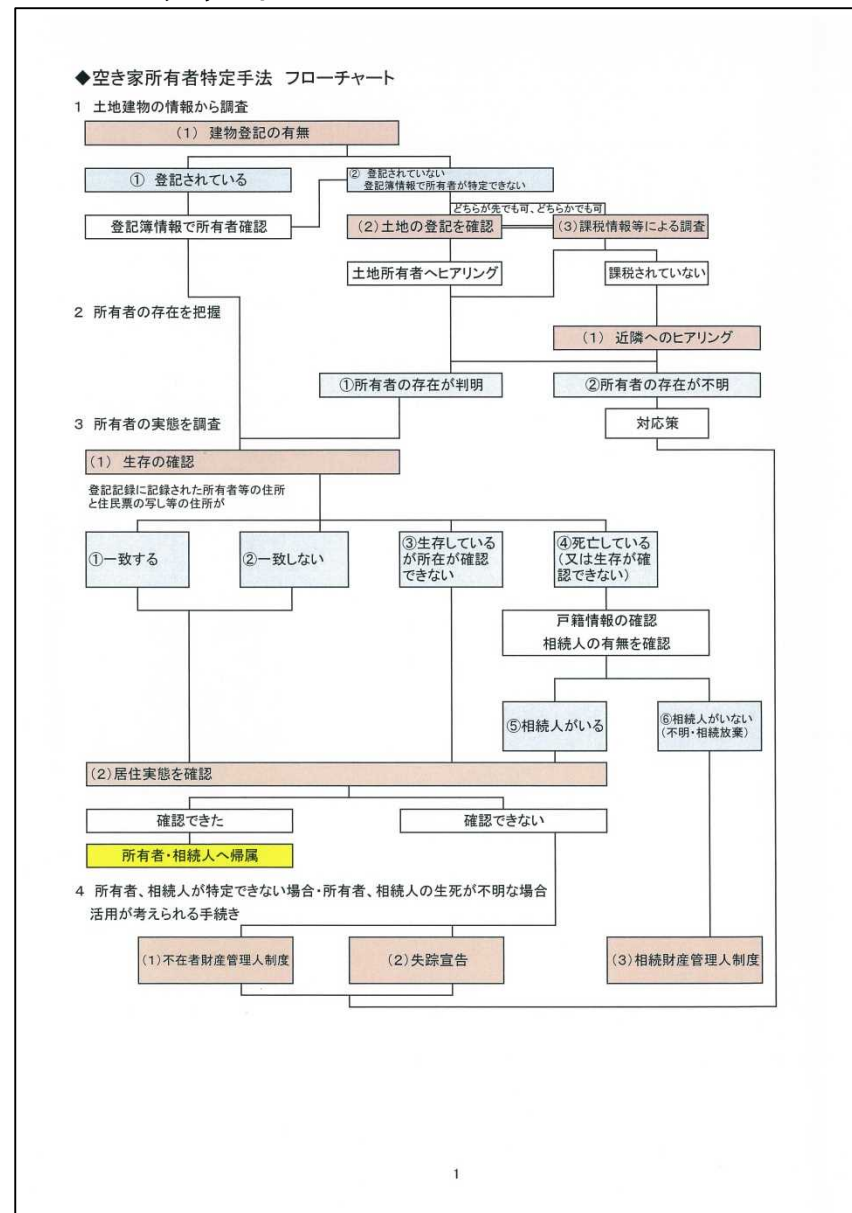
第1回策定会議でグループワークを実施し、問題点を抽出、その問題点を基に意見が交わされ、作成したマニュアルである。本テーマは行政関係者のみならず、民間事業者にも共通する課題であるため、官民両者が活用できるような内容になっており、フローチャートを付け、各課題からアプローチが可能となっている。

巻末には、神奈川県司法書士会による「空き家予防」に関するコラムを掲載し、読み物的なマニュアルとなっている。



第1回策定会議
グループワーク風景

■フローチャート



【成果物の概要3】

■空き家の内部動産の処分・管理手法マニュアル

マニュアルの目次

- ・はじめに
- ・フローチャート
- ・空き家に動産が残っている場合
- ・処分・管理の実践
- ・参考資料
モデル契約書、各種文案、財産目録作成例

■マニュアルの特徴

行政職員のみならず、空き家利活用等の事業に取り組む民間事業者も利用することを想定して作成。
 住戸内に家財が残ったままで放置されている(所有者が特定されている)空き家が近隣住民に迷惑をかけている状態等にどのようなアプローチで解決につなげるかを目的に作成した。
 第1回策定会議において、一般社団法人家財整理相談窓口から、家財整理と動産の片づけに関する事例を発表してもらうことから、メンバー相互の課題共有を図った。
 発表者の同法人は、その後、「空き家相談協力事業者」にも加入していただき、本マニュアル策定会議にもメンバーとして加わっていただいた。その結果、より実務的なマニュアルにすることができた。

■フローチャート

