

事業名称	泉佐野市特定空家等対策事業
事業主体名	公益社団法人大阪府建築士会
連携先	大阪府泉佐野市
対象地域	大阪府泉佐野市域
事業の特徴	<p>①泉佐野市が平成30年度から実施している「特定空家等の寄附受け事業」の確立と、担当職員が業務を円滑に進めるため、寄附受け事業の実施マニュアルを作成した。</p> <p>②特定空家等の寄附受けの実例をモデルとしてケーススタディを行い、その過程で明らかになった課題やその対処方法等の成果をマニュアルに反映した。</p> <p>③建築士、司法書士、弁護士、土地家屋調査士の専門家及び市の担当者から構成する「マニュアル作成委員会」を設置し、マニュアルの執筆・作成に各専門分野のノウハウを反映した。</p> <p>④寄附受け事業は、行政代執行を行わないで特定空家等を解消する一方策となる。</p> <p>⑤市の担当者はマニュアルを参考にして、特定空家等の寄附受け業務を円滑に進めることにより、地域住民の安心安全と市のイメージアップにつなげる。</p>
成果	モデルとした特定空家等の寄附受けの事例を通じて、その手続きの過程における検証を行い、特定空家等の寄附受けに係る調査や判定の方法、手順等を解説したマニュアルを作成した。
成果の公表先	泉佐野市及び公益社団法人大阪府建築士会のホームページで「泉佐野市寄附受けマニュアル」のPDFを公表する。(ダウンロード可)

1. 事業の背景と目的

A. 事業の背景

泉佐野市は平成30年に「泉佐野市特定空家等対策事業要綱」を定め、市域の特定空家等の除却を積極的に推進するため、所有者が除却費用を負担する資金的能力が無いなどの一定の条件を満たす場合、当該特定空家等の土地・建物を市が寄附受けし、市が建物の除却と跡地の売却又は利用を行うこととした。

特定空家等の寄附受けは、市域における特定空家等を原因とした環境悪化を解消し、もって安心、安全かつ良好なまちなみの形成に資することを目的としており、その適用は、泉佐野市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、市長が決定する。

I. 事業の目的

特定空家等の寄附受けには、特定空家等の指定、所有者の特定、寄附の意向確認、土地建物の権利関係、所有者の資産、動産の整理等に伴う調査や、地元自治会や近隣との調整、跡地利用の検討など、様々な調査・検討が必要となる。

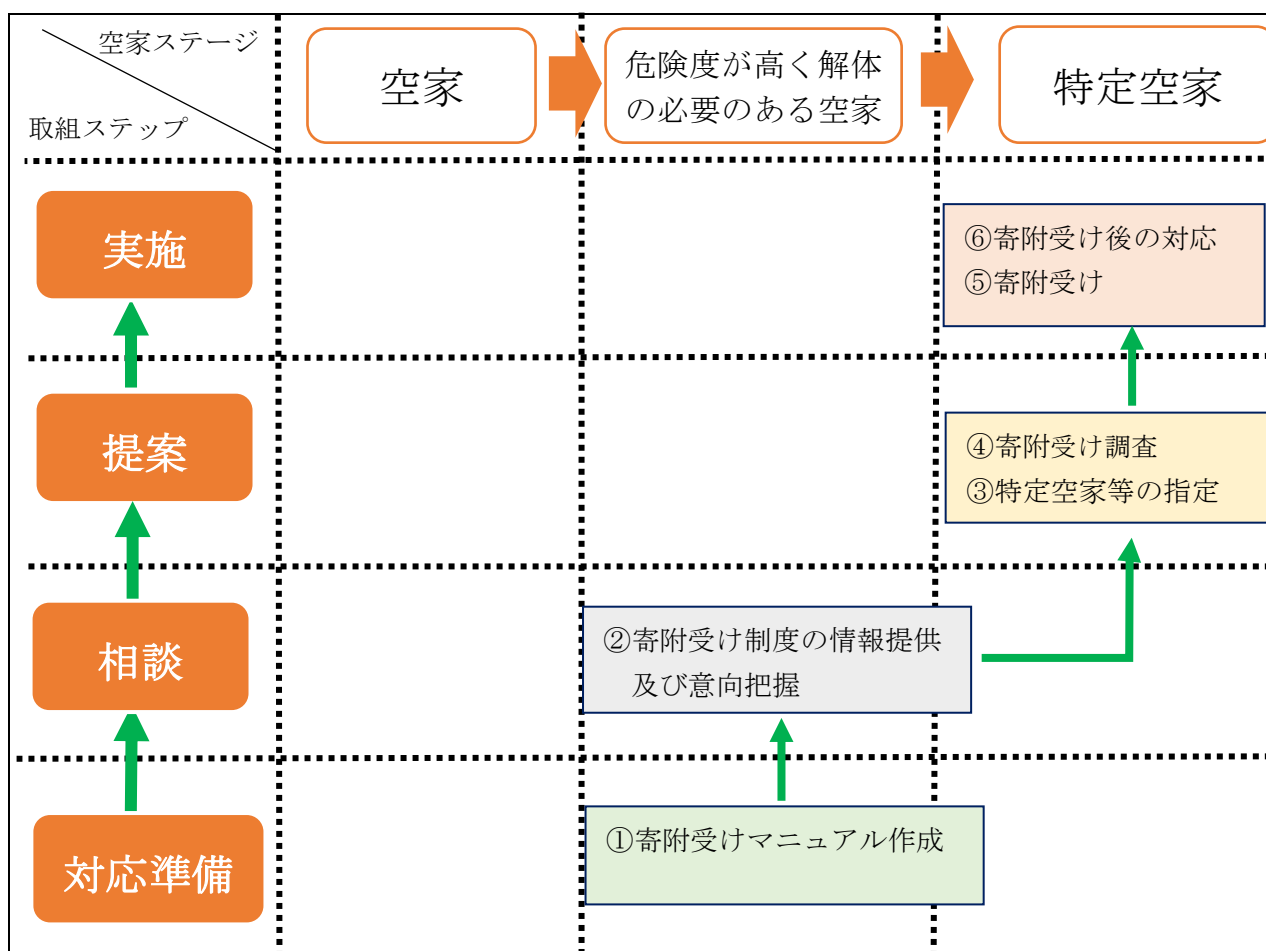
本事業では、寄附受けを希望している特定空家等をモデルとしたケーススタディにより、寄附受けに係る調査や検討内容の精査を行い、その結果を反映した寄附受けマニュアルを作成する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

ア. 取組フロー

図-1 事業の取組フロー図



① 寄附受けマニュアル作成

泉佐野市が「泉佐野市特定空家等対策事業要綱」に基づき、特定空家等の寄附受けを行うには、案件毎に異なる様々な調査と検討が必要となる。

本事業の担当市職員が円滑に本事業を推進するため、手続きの進め方や各手続段階において必要となる専門的な知識などについて予めマニュアルとして整理した。

マニュアル作成に当たっては、平成30年度に寄附受けを行った特定空家等をモデルケースとして、実際に行った調査・検討・手続き等の内容を検証するとともに、「事例」としてマニュアルに添付した。

② 寄附受け制度の情報提供及び意向把握

危険度が高く解体の必要のある空家所有者に情報の提供や助言その他必要な援助を行う際、空家所有者にヒアリングを行って除却工事補助制度等の情報を提供し、その結果、自ら除却できない場合は、寄附受け事業の情報を提供し、寄附の意思確認を行う。

③ 特定空家等の指定

市は、危険度が高く解体の必要のある空家について、泉佐野市空家等対策協議会に諮り、特定空家等に指定する

④寄附受け調査

寄附受け案件に対して、1. 空家所有者の特定、2. 寄附の意思確認、3. 資金的能力の判定、4. 物件の現況調査、5. 動産の整理、6. 跡地利用の検討を順次行う。

⑤寄附受け

事業のフローチャート1～6について検討した結果、寄附受けが可能であると判断される場合は、泉佐野市空家等対策協議会の意見を聞き寄附受けを決定する。

⑥寄附受け後の対応

寄附受け後は、敷地範囲の確定、土地の登記、建物等の撤去、跡地暫定整備、土地の売却又は利用を行う。

イ. 事業実施スケジュール

表-1 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)	平成 30 年度								
			4～ 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
対応 準備	① 寄附受けマニュアルの作成	マニュアルの執筆				—	—	—			
		執筆原稿の編集・校正						—	—		
		印刷・製本								—	
		マニュアル作成会議		●	●●	●	●	●●●			
相談	② 寄附受け制度の情報提供	危険度が高く撤去の必要のある空家への情報提供及び意向把握	●								
提案	③ 特定空家等の指定				●						
		④ 寄附受け調査	寄附の意思確認			—	—				
			資金的能力の判定				—				
			物件の現況調査			—	—				
			動産の整理			—	—				
			跡地利用検討					—	—		
実施	⑤ 寄附受け	寄附受け手続き・決定					—				
		⑥ 寄附受け後の対応	敷地測量、境界明示					—	—		
			寄附受け空家の撤去							—	—
			跡地の売却又は利用 ……(次年度以降)								

(2) 事業の取組詳細

- ・ マニュアルの作成に当っては、市の担当者の他、本会所属建築士 10 名、司法書士 1 名、弁護士 2 名、土地家屋調査士 1 名の専門家から構成するマニュアル作成委員会を設置した。
- ・ 寄附受けを希望している特定空家等をマニュアル作成のモデルとして「泉佐野市特定空家等対策事業」を適用し、寄附受けを行った。
- ・ 寄附受けを行った特定空家等については、平成30年度内に建物等の除却を行い、次年度以降に売却又は跡地利用を行う。

ア. 事業の取組体制

マニュアルの作成にあたり、下記の専門家等を委員とする作成委員会設置した。

表-2 泉佐野市特定空家等対策事業マニュアル作成委員会名簿

役職	氏名	所属	専門分野
委員長	上田 茂久	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	東 尚吾	山口法律会計事務所	弁護士
委員	岩崎 卓宏	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	河田 真一	司法書士河田法務事務所	司法書士
委員	木村 吉男	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	榊原 敏弘	泉佐野市都市計画課	
委員	佐賀 弥章	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	神保 勲	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	杉原 繁	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	杉本 哲雄	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	仙入 洋	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	田中 克之	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	林 邦彦	林 邦彦法律事務所	弁護士
委員	藤江 雅文	(公社)大阪府建築士会	建築士
委員	向井 明久	向井土地家屋調査士事務所	土地家屋調査士

イ. 委員の役割分担

表-3 委員の役割分担表

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
① 寄附受けマニュアル作成	マニュアル執筆	【建築士】 上田茂久	本事業の進行管理・指導
		【建築士】 田中克之、神保 勲	寄附受け事業及びマニュアルの概要
		【建築士】 杉本哲雄	泉佐野市の空家の状況
		【司法書士】 河田真一	所有者の特定、第三者の権利設定の有無
		【弁護士】 東 尚吾	寄附の意思確認、資金能力の判定
		【弁護士】 林 邦彦	動産の整理
		【土地家屋調査士】 向井明久	登記状況の確認 境界明示
		【建築士】 佐賀弥章 岩崎卓宏、藤江雅文	敷地と道路の関係、近隣の状況 建物等の実測調査
	【建築士】 仙入 洋	跡地利用検討、空家撤去時の留意点	
	執筆原稿編集	【建築士】 田中克之、神保 勲	執筆原稿内容の構成・表現・記載範囲等を精査、編集、印刷原稿校正
	マニュアル作成補助	【建築士】 杉原 繁	マニュアル作成に必要な市との調整 原稿作成・編集の支援等
② 寄附受け制度の情報提供及び意向把握		【泉佐野市】	危険度が高く撤去の必要のある空家へ、寄附受け制度の情報を提供し、ヒアリングを行って寄附の意向を事前に把握
③ 特定空家等の指定		【泉佐野市】	泉佐野市空家等対策協議会に諮り、特定空家等を指定
④ 寄附受け調査（モデル空家）	空家所有者特定 資金的能力の判定 寄附の意思確認	【泉佐野市】	空家所有者にヒアリングを行い確認
	建物・敷地の現地調査	【建築士】 田中克之、 神保 勲、北條豊和、 岩崎卓宏、藤江雅文 佐賀弥章	現地において、モデル空家の敷地・建物を実測調査し、現況図を作成 敷地の接道や法的規制の調査
	動産調査	【建築士】 杉本哲雄	屋内外の動産を調査し、動産リストを作成
	跡地の利用計画	【建築士】 仙入 洋	空家撤去後跡地の売却・利用について検討
【泉佐野市】		地元自治会・隣地所有者等との調整	
⑤ 寄附受け		【泉佐野市】	寄附受けが可能であると判断される場合は、泉佐野市空家等対策協議会の意見を聞き寄附受けを決定
⑥ 寄附受け後の対応	空家の撤去	【建築士】 杉本哲雄	撤去工事の発注、工事監理の実施
	敷地測量、境界明示等	【土地家屋調査士】 向井明久	現状の登記の調査、利害関係者の立会い等を行い、民民及び官民の境界を確定

(3) 成果

ア. マニュアルの目次

はじめに

- I マニュアルの目的と意義
- II マニュアルの活用方法
- III 寄附受け事業の概要
 - III-1 事業の目的と意義
 - III-2 特定空家等の寄附受けリスクに関する考え方
- IV 泉佐野市の空家の状況
 - IV-1 空家の実態調査
 - IV-1-1 建て方
 - IV-1-2 構造
 - IV-1-3 危険度
 - IV-2 空き家の所有者へのアンケート調査
 - IV-3 市の空家等対策方針
 - IV-4 特定空家等の指定状況

寄附受けの手順

事業のフローチャート

- 0 寄附受けの情報提供
- 1 空家所有者の特定
 - 1-1 空家所有者本人の特定
 - 1-1-1 登記がされていない場合
 - 1-1-2 土地と建物所有者が異なる場合(借地、借家)
 - 1-1-3 共有名義の場合
 - 1-1-4 所有者死亡、相続手続き中の場合
 - 1-1-5 登記情報と住所が異なる場合
 - 1-1-6 所有者が特定できない場合(失踪等)
- 2 寄附の意思確認
 - 2-1 意思確認の方法
 - 2-2 寄附の対象物件
 - 2-3 所有者の判断能力
- 3 資金的能力の判定
 - 3-1 判定の方法

4 物件の現況調査

- 4-1 登記の状況調査
 - 4-1-1 第三者の権利設定の有無
 - 4-1-2 現況と登記内容の整合性
- 4-2 土地・建物の現地調査
 - 4-2-1 隣地境界の現地確認
 - 4-2-2 敷地の法的規制の把握
 - 4-2-3 敷地と進入路の状況
 - 4-2-4 近隣の状況
 - 4-2-5 建物実測調査、建物図面の作成
 - 4-2-6 有害物質調査
 - 4-2-7 動産リストの作成
- 4-3 撤去工事費の算定

5 動産の整理

- 5-1 寄附受けの対象とする動産
- 5-2 動産所有者の特定
- 5-3 動産所有者の寄附の意向確認
- 5-4 動産目録の作成
- 5-5 動産撤去費の算定

6 跡地利用検討

- 6-1 跡地利用検討の手順
- 6-2 跡地利用検討フローチャート
- 6-3 再建築可能性検討
 - 6-3-1 再建築の条件
 - 6-3-2 再建築建物の用途・規模
- 6-4 隣地及び町会への意見聴取

7 寄附受け手続・決定

- 7-1 寄附受けの効果
- 7-2 寄附受けの手続き
- 7-3 登記の囑託

8 寄附受け後の措置

- 8-1 敷地範囲の確定(売却が可能な場合)
- 8-2 表示登記
- 8-3 権利登記
- 8-4 建物等撤去の留意点
- 8-5 跡地暫定整備

事例

I 寄附受け事例 [モデル1]

経緯

0 寄附受けの情報提供

1 空家所有者の特定

2 寄附の意思確認

3 資金的能力の判定

4 物件の現況調査

4-1 登記の状況調査

4-1-1 第三者の権利設定

4-1-2 現況と登記内容の整合性

4-2 土地・建物の現地調査

① 建物等の状況

② 衛生の状況

③ 景観の状況

4-2-1 隣地境界の現地確認

4-2-2 敷地の法的規制の把握

4-2-3 敷地と進入路の状況

4-2-4 近隣の状況0

4-2-5 建物実測調査、建物図面の作成

4-2-6 有害物質調査

4-2-7 動産リストの作成

4-2-8 撤去工事費の算定

5 動産の整理

5-1 寄附受けの対象とする動産

5-2 動産所有者の特定

5-3 動産所有者の寄附意向確認

5-4 動産目録の作成

5-5 動産撤去費の算定

6 跡地利用検討

6-1 跡地利用検討

6-1-1 再建築可能性検討

6-1-2 跡地利用検討手順(予定)

7 寄附受け手続・決定

7-1 寄附受けの効果

7-2 寄附受けの手続き

8 寄附受け後の措置

8-1 敷地範囲の確定

8-2 表示登記

8-3 権利登記

8-4 建物等の撤去の留意点

8-5 跡地暫定整備

II 寄附受け対象外事例 [モデル2]

経緯

0 寄附受けの情報提供

1 空家所有者の特定

2 寄附の意思確認

3 資金的能力の判定

4 物件の現況調査

4-1 登記の状況調査

4-1-1 第三者の権利設定

4-1-2 現況と登記内容の整合性

4-2 土地・建物の現地調査

4-2-1 建物の状況

4-2-2 調査所見

4-2-3 今後の課題

参考資料

1 現地調査図面

1-1 モデル1特定空家図面

1-2 モデル2空家図面

2 泉佐野市特定空家等対策事業要綱

3 泉佐野市特定空家等判断基準表

4 様式

4-1 寄附申込書)

4-2 登記承諾書兼登記原因証明情報

4-3 動産に関する誓約書

4-4 資産に関する誓約書

マニュアル作成委員会名簿

図表出展一覧

イ. マニュアルの活用方法

マニュアルの作成に当っては、建築士、司法書士、弁護士、土地家屋調査士の専門家から構成する専門家チームを結成し、事業を推進するに当たっての具体的な課題整理や解決策などを検討し、各専門分野のノウハウをマニュアルに反映した。なお、本マニュアルは泉佐野市の本事業に対する考え方を基本に作成しているため、他の自治体の考え方や実施方法等が異なる場合がある。

〈凡例の解説〉

【方針】 タイトルの業務を実施する際に行うべき事項を示す。

【関連事項】 方針を実施する場合の注意事項、実施方法等について示す。

【参考】 法的根拠、専門的な基礎知識、様式など、事業実施に当たって担当者の参考となる事項について示す。

ウ. 特定空家等の寄附受けリスクとその考え方

空家の寄附受けにより、市には次のリスクが発生する。

- ① 土地、建物の固定資産税の減収
- ② 建物撤去費の負担
- ③ 跡地売却又は利用

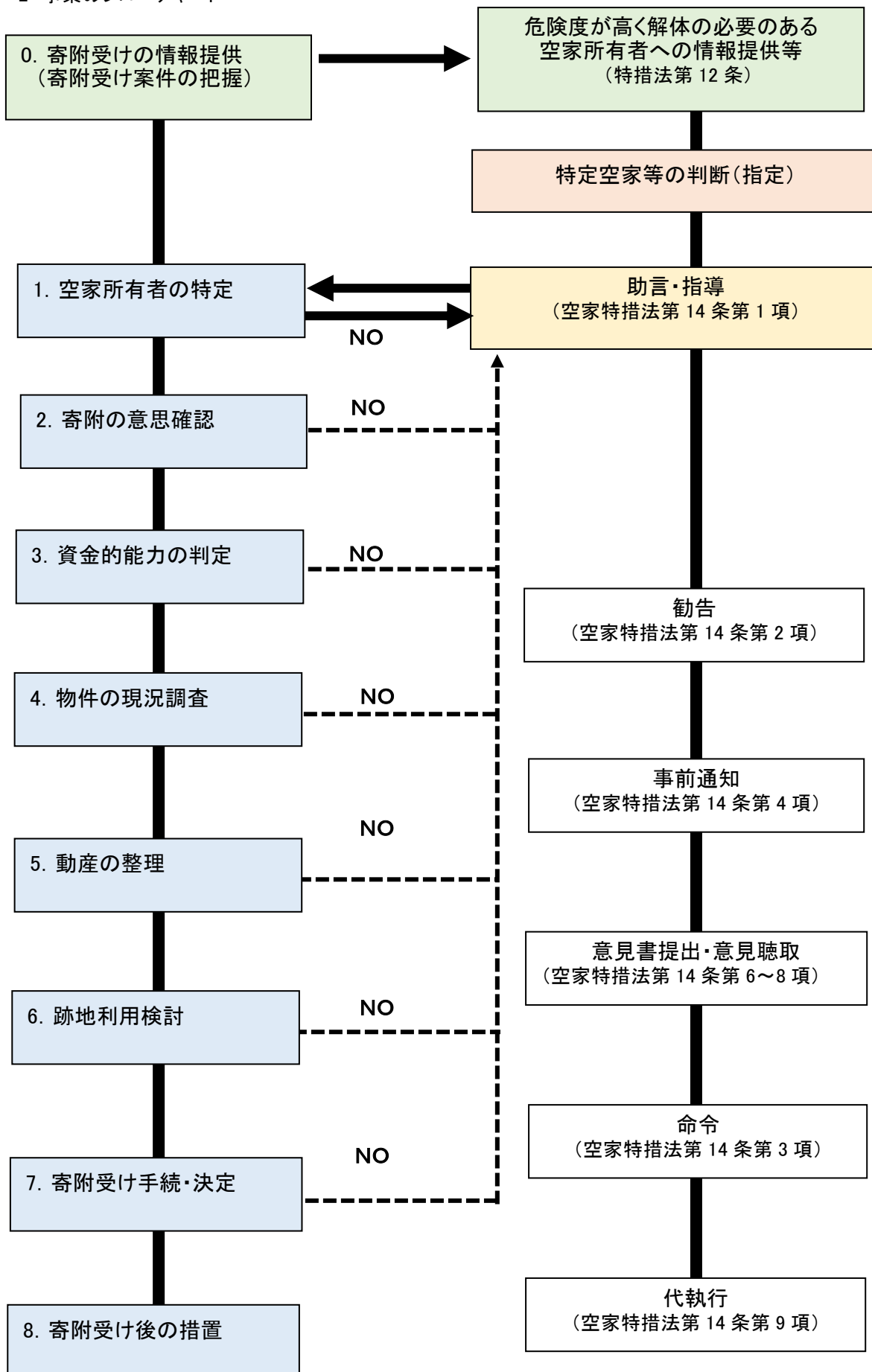
平成28年度に泉佐野市が行った空家実態調査において、特定空家等に相当すると思われる「危険度が高く解体の必要のある空家」が30件あった。

泉佐野市では情報提供や助言などの援助を行っているが、相続手続きが行われていないために所有者の特定ができない空家や、改善の対応を行う意思がないものも何件かある。特に所有者が除却する資金的能力がない場合は、そのまま存置される可能性が高い。また、空家特措法によりそのような特定空家等を行政代執行した場合、除却費の回収や、跡地の維持管理を適切に行ってもらえるかなどの課題が残る。

市域の特定空家等に相当する住宅は築年数が経過し、固定資産税が少額又は免税点未満になっている場合が多く、土地・建物の寄附を積極的に受けて、市が撤去跡地を地域の活性化のために売却又は利用する方が、危険度の高い空家の放置を防ぎ、地域の安全・安心を確保し住みやすいまちづくりに資することとなり、建物撤去費や跡地利用コスト負担は、市域全体のイメージアップを図る必要コストと考える。

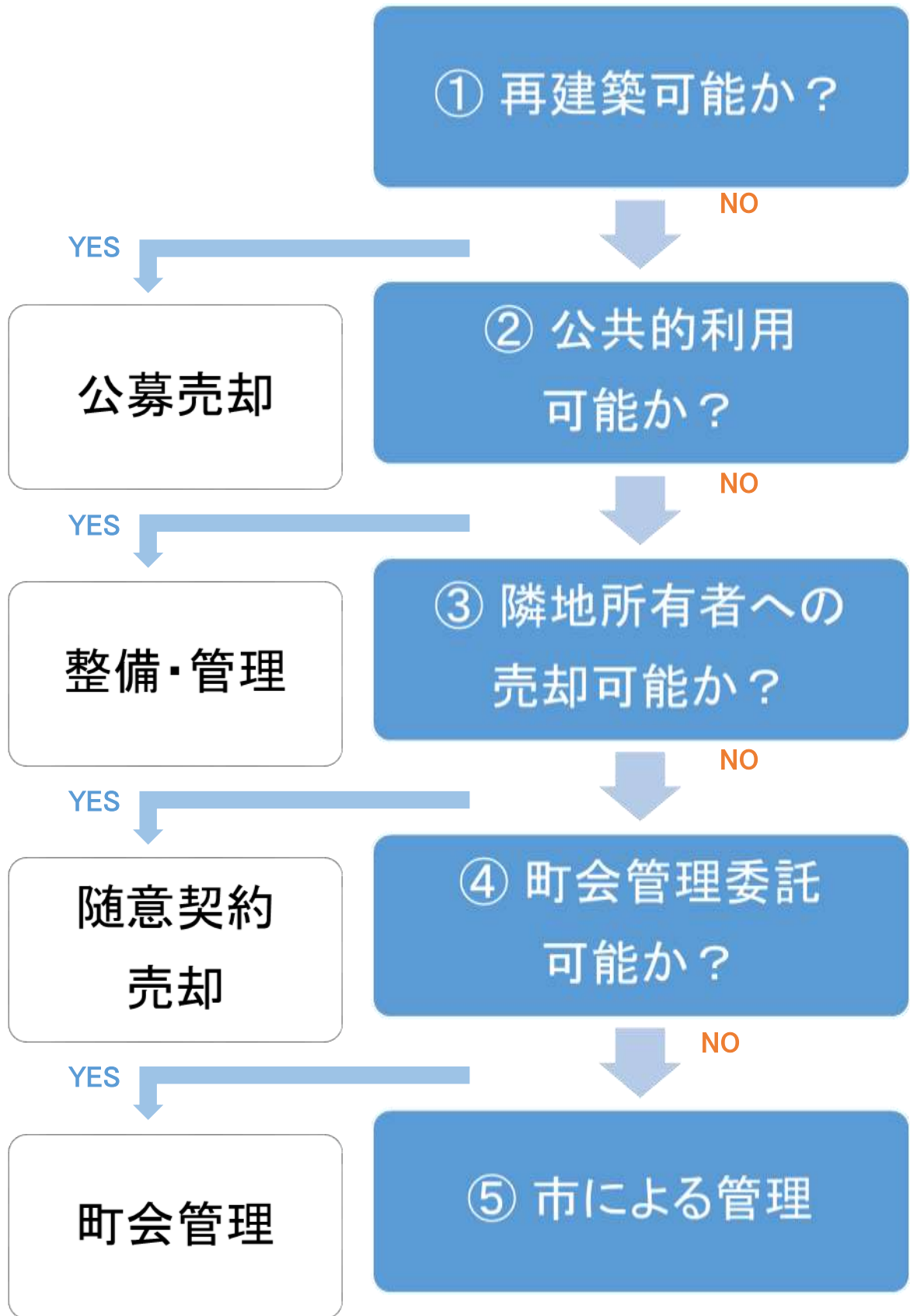
エ. 事業のフローチャート

図-2 事業のフローチャート



オ. 跡地利用検討フローチャート

図-3 跡地利用検討フローチャート



カ. 跡地利用検討の手順

【方針】

跡地利用検討は、以下の各段階において広い視野をもって適切に判断し、可能な限り民間による利活用を目指す。

① 再建築可能性の検討

建築基準法に照らし、再建築可能かどうかを検証する。敷地が建築基準法で定める道路に接しているか、敷地の間口が2m以上あるか、をまず確認する必要がある。また、市街化調整区域の場合、再建築に対して大きな制限があるので注意が必要である。

② 公共的利用可能性の検討

ポケットパークや避難所などの公共的な利用が可能かどうか、立地条件や地域特性を踏まえ、その必要性を検討する。公共的利用の場合、整備や維持管理に税金を投入することになるので、公共性については慎重な判断が必要となる。

③ 隣地所有者へのヒアリング

跡地単独での利活用が困難な場合、隣地と連携した活用可能性を検討する。隣地所有者にとっては跡地を有効に活用できる可能性もあるので、隣地所有者に購入意志の有無を確認することも重要である。

④ 地元町内会等への相談

地域住民として利活用の要望があるか否か、自治会や町内会を通じて確認する。利活用希望がある場合、自治会や町内会としての管理委託と合わせて、その利活用方法について相談・検討する。

⑤ 市による管理

市による管理となる場合、長期保有の可能性もある。未活用のままの保有は固定資産税の収入減にもつながるので、インターネットやSNSなども活用し、情報発信を継続しながら、活用主体や活用方法を模索し続ける。

3. 評価と課題

ア. 寄附受け事例【モデル1】

- ・平成30年5月25日に、特措法第12条に定める空家に対する助言を行い、市の除却工事補助制度及び寄附受け制度の情報提供を行ったところ、空家所有者本人から市に寄附をしたい旨の申出があり、平成30年10月29日 特定空家等に指定した。
- ・寄附受け事業のフローチャートに従い、1. 空家所有者の特定、2. 寄附の意思確認、3. 資金的能力の判定、4. 物件の現況調査、5. 動産の整理、6. 跡地利用の各検討を順次行うとともに、寄附受けの効果等について総合的に判断し、平成30年11月28日に寄附受けを決定した。
- ・管轄法務局に対して登記の嘱託を行い、平成30年12月6日に登記が完了した。
- ・本年度中に空家等の除却を行い、跡地については来年度以降、①公募による売却、②隣地所有者へ随意契約による売却、③地元の町会を通じた跡地活用希望者への意見聴取又は町会への管理委託の打診を順次実施する予定である。

イ. 寄附受け対象外事例 [モデル2]

- 平成30年5月25日に、空家特措法第12条に定める、空家に対する助言を行ったところ、空家所有者本人から市に寄附をしたい旨の申出があった。
- 平屋建ての当該空家は老朽化が進行しており、隣接する通路に外壁や屋根材が落下する恐れがあり、将来、隣家への悪影響が懸念されるため、寄附受けも考慮に入れて現地調査を行った。
- 隣家との界壁や梁・柱の状況を調査した結果、2階建ての隣家は既存の1階部分の柱・梁を存置・補強して、2階部分の軸組みを構成して増築し、1階部分の柱・梁等の軸組みは当該空家と一体となっており、3戸の長屋住宅であることが判明した。
- 長屋建て住宅の1戸は現在も居住しており、長屋の空家指定はできないので、当該空家は寄附受けの対象外とした。

ウ. 今後の課題

- [モデル2]の長屋は、昭和56年以前の建築基準法旧耐震基準により建てられており、耐震性能が低いと考えられる。仮に市が当該空家住戸の寄附受けをして空家住戸のみを撤去した場合、建築構造が連続している他の住戸の耐震性能がさらに低下する恐れがある。
- また、長屋建て住宅は1戸でも居住していると空家とは見なされないため、空家特措法の適用ができない。
- 本事例のように、長屋建て住宅の一部の住戸が適切な管理がなされずに放置されて老朽化した場合、建築構造を共有する隣家等に悪影響を与える恐れがあるため、長屋建て住宅における一部住戸の空家対策についての検討が今後必要である。

4. 今後の展開

泉佐野市においては来年度以降も、寄附受けマニュアルを活用して積極的に特定空家等の寄附受けを行い、市域の環境改善を図る予定である。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和27年3月		
代表者名	会長 岡本森廣		
連絡先担当者名	専務理事 杉原 繁、事業推進課長 隅原正太		
連絡先	住所	〒540-0012	大阪府中央区谷町3-1-17
	電話	06-6947-1961	
ホームページ	http://www.aba.osakafu.or.jp/		