

(協議事項)所有者不明等の特定空家等への対策(略式代執行など)について

資料1

1. 現状

- ・協議会基準等を基に、市町村は特定空家に対し、順次、助言・指導→勧告→命令 手続きを実施
- ・ただし、所有者等を確認できない場合には、当該手順によらず略式代執行の実施が可能

2. 課題

- ・略式代執行には、権利関係の整理、実施、跡地処分など、多大な労力と経費が必要。
建物・土地の所有関係、抵当権、土地の評価、モラルハザード防止等、考慮すべき事項が膨大

3. 内容

- (1) 協議会を通じ、所有者等不明空き家の略式代執行等に係るマニュアルを整備
- (2) 当該マニュアル等に基づき市町村は対策を実施

※マニュアル整備にあたり検討・整理する内容(案)

	項目	検討・整理する内容
①	空き家所有者等の特定手順、方法	・調査手順の明確化 ・市町村はどこまで調査することで「過失なく所有者等が確認できない」と整理できるのか。
②	空き家所有者等が特定できない場合の対応	・所有者を特定できない場合に、市町村等が取りうる手段とその場合分け(所有者等が行方不明、相続放棄、土地・建物所有関係、土地価格)
③	特定空家等への利害関係人と対応手法	・利害関係人として、市町村、隣地所有者、底地所有者等はどのような対応が可能か。
④	対応手法別のスケジュール	・予算措置等を見据え、①～③に要する期間を明確化
⑤	対応手法別の費用	・①～③に要する費用、活用できる国補助制度等の明確化

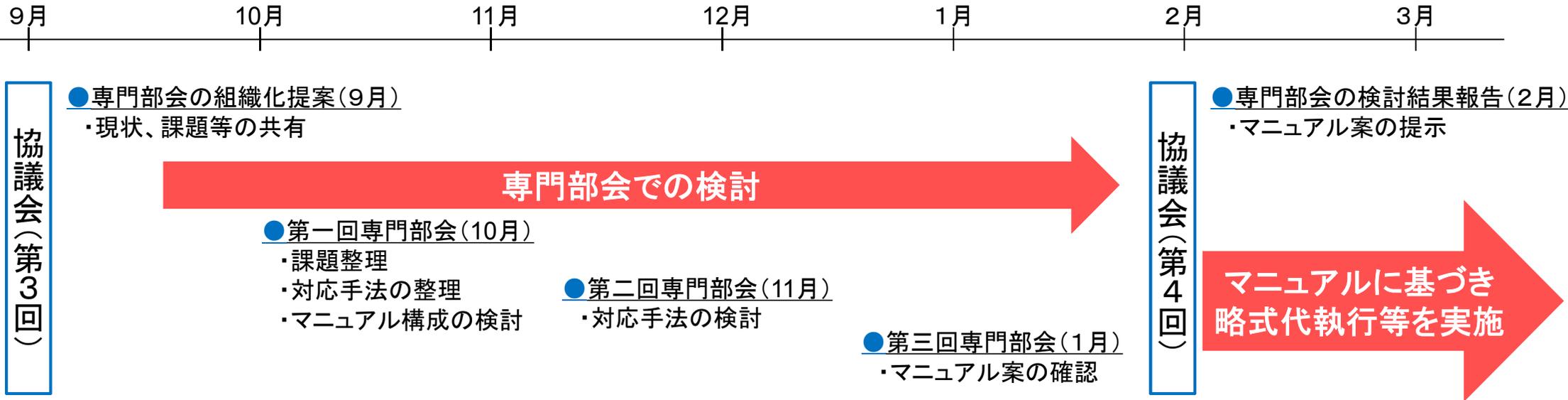
参考1) 全国の空き家法による略式代執行の状況 H27年度 8件、H28年度 27件、 合計 35件

参考2) 略式代執行に係る国助成 除却費の2/5

(協議事項)和歌山県空家等対策推進協議会 専門部会について

- 【取組み】所有者等が不明等の特定空家等に対する対応について、専門部会を組織し、マニュアルを整備する。
マニュアルでは留意すべき事項について整理し、市町村による対策を迅速化する。
* 和歌山県空家等対策推進協議会会則第7条に基づく専門部会

1. スケジュール

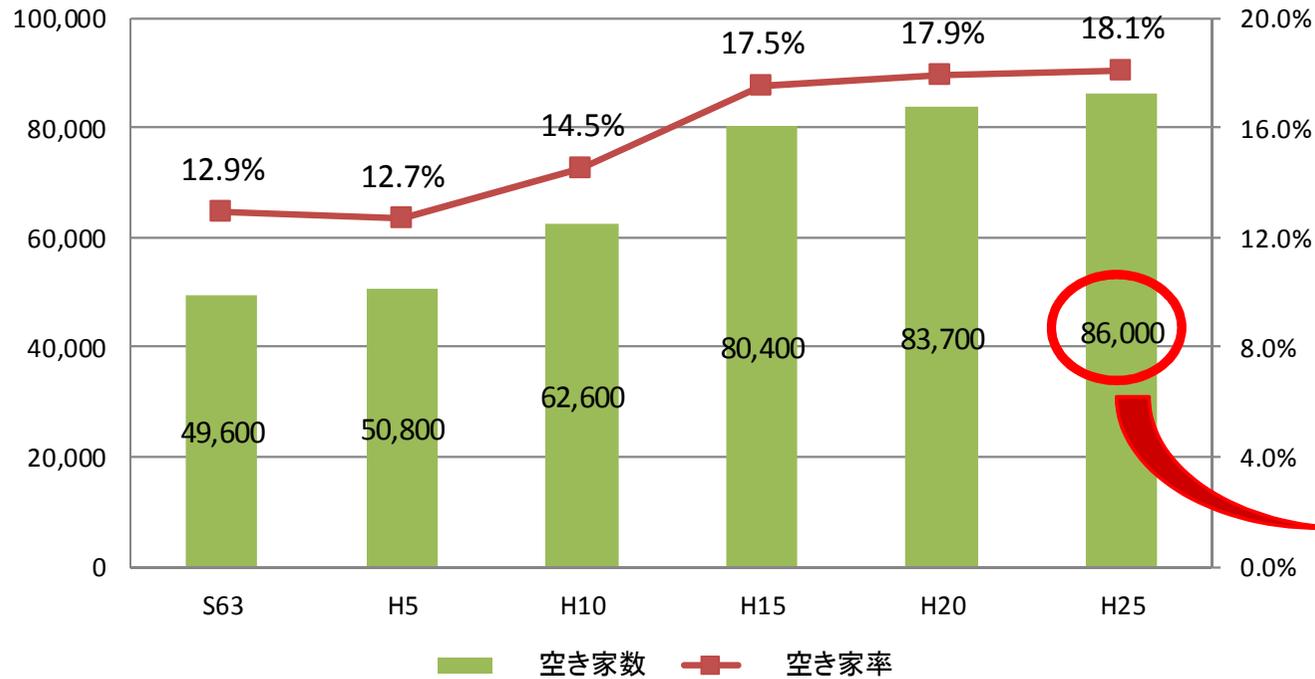


2. 専門部会の構成(案)

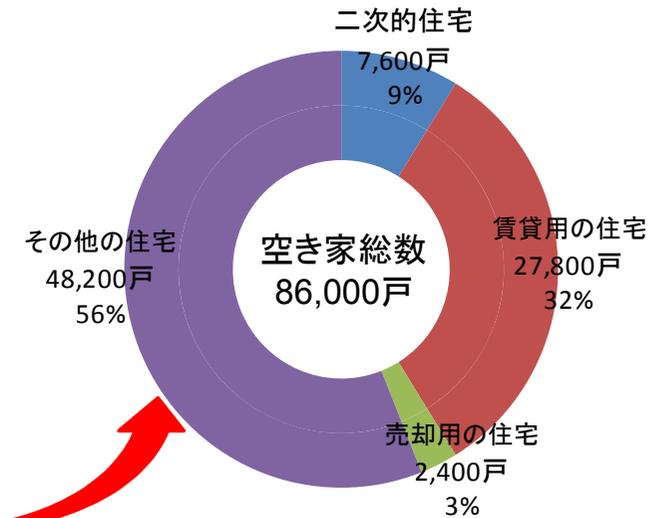
- ・部会長(角松生史)
 - ・構成員
協議会委員(藤田隼輝)
行政(県建築住宅課、市町村(和歌山市、海南市、橋本市、田辺市、白浜町))
- ※必要に応じ、協議会オブザーバーや市町村に意見照会等を実施

和歌山県の空き家の現状

和歌山県の空き家数の推移



空き家の種類別内訳(H25)



参考：平成25年全国の空き家率は13.5%

○住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で1.7倍(5.1万户→8.6万户)に増加。空き家率は18.1%で全国第3位。

○空き家の種類別の内訳ではその他の住宅が48,200戸と約6割を占めている。

二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

1. 空き家対策に係る相談体制の必要性と現状等

- (1) 市町村 空き家所有者等に対する助言・指導に係る当該所有者等からの相談に対する受け皿が必要
- (2) 所有者等 **相続、活用、処分**等の他、**資金**面など、**所有者等の抱える悩みは多種多様**
- (3) 専門家 団体等 公益事業等として**各種相談会を開催、市町村の相談会に協力**
会社・個人 所属団体や市町村等を通じた相談会に協力、個々の依頼に対応

2. 課題等

- ① 空き家の相談内容は**個人や地域の実情により多種多様**
- ② 空き家の相談会を**効果的、かつ、効率的**開催することが必要
- ③ 空き家の**相談から具体の対策につなげていく**ことが必要

3. 対策案

- ① 多様な相談に対応できる**相談員の養成と相談体制の整備**
- ② 市町村や各団体等による空き家所有者等を対象とした**地域単位の各種相談会等の開催**
- ③ 所有者等が安心して具体の措置を**頼みやすい仕組みづくり**

4. 提案事項

- ① 市町村職員、県職員、各専門家による**定期的な勉強会の開催**
 - ・ **各分野における基礎知識の習得**や個人のスキルアップ
 - ・ 情報共有と**各種取組の検討**など
- ② 市町村や各団体等が実施する相談会の体制等についての**持続可能な相互協力体制の構築**
 - ・ 地域単位の**相談会を**、その後の対応につながるように**地元の相談員で**
 - ・ 各種相談に対応できる**地域ごとの相談員チームの編成**
- ③ 各団体等による所有者等からの**具体の依頼受入体制の整備**
 - ・ **相談から具体の対策（除却、売却、相続、リフォームなど）の実施**につながるように**名簿化**

1. 本協議会における特定空家等の判断基準について

- (1) 特定空家等の判断基準の策定 平成28年度末
- (2) 活用方針 各市町村が当該判断基準等を参考に特定空家等の対策を促進

2. 空き家法に基づく老朽空家等所有者に対し求めることができる措置等

- ・ **除却、修繕、立木竹の伐採** その他周辺の生活環境の保全を図る措置 (§ 14関係)
- ・ **法第14条に基づく指導 ⇒ 勧告 ⇒ 命令** (要件は、特定空家等であること)

3. 提案事項

- (1) 特定空家等の認定の促進
 - ・ 特定空家等の判断基準等の活用 (疑義がある場合等の県担当者の現地調査への協力)
- (2) **特定空家等所有者等に対する法第14条に基づく指導等の強化**
 - ・ 優先順位等に基づく積極的な指導等の実施
- (3) 空き家実態把握調査と空家等対策計画の策定



○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)(抄)

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、**所有者等による空家等の適切な管理を促進するため**、これらの者に対し、**情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。**

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、**特定空家等の所有者等に対し**、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態になり特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう**助言又は指導をすることができる。**

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを**勧告することができる。**

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを**命ずることができる。**

4～15 略