法１４条「助言」検討及び空き家対策マニュアルの見直しについて【報告書】

1　目的

○　**空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、法）「助言」の方法検討**

・市町村では、特定空家等にする前に、所有者自身で改善してもらうために、「助言」として各種制度等の情報提供をしているが、所有者にコンタクトをとれないことが多々ある。そのため、市町村が効率的かつ確実に所有者本人に伝えられる手段（アプローチ方法）及び助言内容について検討する。

○　**空き家対策マニュアルの見直し**

・空き家対策マニュアルの内容について、現状と合致しない箇所が見受けられるため、見直しを行う。

2　これまでの取組

実施期間	実施内容	実施結果
7 月 5 日	第 1 回専門部会② ・目的の確認 ・検討方法の意見出し	・県内市町村にアンケート調査を実施することを決定 ・空き家対策マニュアルの中の見直しマニュアルの選定
7 月～8 月	市町村意見交換会	法第 14 条「助言」と「指導」の使い分け事例なし ※施行細則等で一部規定している市町村あり
8 月	アンケート調査票作成	以下の内容を調査内容とした。 ・施行細則等で法 14 条「助言」「指導」について規定しているか。 ・空家等の所有者等へのアプローチ方法 ・空き家対策マニュアルの修正したい事項
8 月 22 日～ 9 月 5 日	アンケート調査内容を部会員に確認	原案どおり ※一部表現を変更
9 月 10 日～ 10 月 25 日	アンケート調査実施 （県内市町村）	
11 月 27 日	第 2 回専門部会② ・アンケート調査結果のまとめ方の検討 ・空き家対策マニュアル見直し箇所の検討	・アンケート調査結果まとめ方決定 ・空き家対策マニュアルの修正内容決定

2　検討方法及び結果

＜検討１＞　効果的な所有者等へのアプローチ方法及び助言内容に係る調査

59 市町村が回答

①　特定空家等への認定前における空家等所有者等へのアプローチ方法

		効果（%）				意見
		とても効果的である	効果的である	あまり効果的ではない	全く効果的ではない	
1	直接訪問 (43 市町村実施)	56	39	5	0	・緊急性の高い事案であることを認識させられる ・時間、人員、予算がかかる。
2	納税通知への同封による通知 (23 市町村実施)	9	61	30	0	・通知文を見てもらえる可能性が高い。 ・管理不全が長く続いている空家等の所有者等への効果は薄い。
3	封書による通知 (48 市町村実施)	2	77	21	0	・件数が多くても対応可能。 ・是正につながりにくい。
4	ハガキによる通知 (6 市町村実施)	17	50	33	0	・一目で認識させることができ、往復ハガキを利用することで相手方の手間を簡略化できる。
5	配達証明や内容証明郵便の利用 (22 市町村実施)	23	54	23	0	・確実に送達確認ができるため、郵送先に当人が居住しているとの判断ができる。
6	通知又は封筒の用紙色の変更 (8 市町村実施)	0	62	38	0	
7	公印を押した通知文の郵送 (26 市町村実施)	0	77	23	0	・行政の正式文書であることを認識させることができる。 ・公印なしの通知との効果に差があるか疑問

※　その他の効果的なアプローチ方法

・電話による連絡(6 市町村実施)
・勤務先訪問(1 市町村実施)
・地区区長向け研修会にて近所の空き家情報の提供依頼（1 市町村実施)

②　特定空家等への認定前における空家等所有者等への助言内容

		効果（%）				意見
		とても効果的である	効果的である	あまり効果的ではない	全く効果的ではない	
1	空家等の現状の写真の提示 (52 市町村実施)	21	69	10	0	・現地写真に対する問合せが多くあるため、一定の効果あり ・状況が視覚ですぐわかるため非常に効果的
2	各種補助制度の紹介 (23 市町村実施)	22	61	17	0	・補助制度があることで除却等を行う所有者も一定数いる。 ・納税通知に同封したところ、問合せ件数が大きく増えた
3	民間団体等のサービスの紹介 (43 市町村実施)	2	84	14	0	・シルバー人材センターの内容を掲載したところ問合せ件数が増えた
4	空き家バンクの紹介 (32 市町村)	10	56	31	3	・空き家バンクへ登録することで空き家解消につながった ・老朽空き家に対してあまり有効的ではない
5	勧告で住宅用地特例が解除されることの示唆 (31 市町村実施)	10	58	26	6	・空き家所有者への説明責任の意味もある ・それまでは除却しないと考える所有者が出てくる。
6	管理責任が問われ、損害賠償請求されるおそれがあることの示唆 (33 市町村実施)	6	55	36	3	・相手方に問題意識をもってもらうという効果が期待できる ・脅しのように読み取れるとの苦情がくることがある。
7	法第 12 条に基づくものとの説明 (18 市町村実施)	0	33	61	6	・法第 3 条により所有者の責務であることを伝えるとより効果的 ・管理不全状態が長期化している空家等の所有者等への効果は薄い

＜参考＞　県内市町村における法第 14 条「助言」「指導」の区別事例の調査

調査結果	施行細則や規則等で規定している市町村あり。 ・「助言」は口頭、「指導」は書面。（9 市町村） ・「助言」と「指導」は同義（4 市町村） ・「指導」のみ書面（2 市町村） ・「助言」を概ね 2 度行っても改善措置が認められない場合は「指導」に移る。（1 市町村）

＜検討２＞

「特定空家等判定方法マニュアル使用方法例」・「特定空家等に対する指導手順マニュアル」を見直し。

➡　別紙のとおり。

空き家対策マニュアル　新旧対照表（令和２年１月３１日）

別紙

見直し案

特定空家等判定方法マニュアルP３０、３１

２．特定空家等判定方法マニュアル使用方法例

※本マニュアルはあくまで例であり、各市町村の実情に応じて特定空家等の判定を行う。

■チェックリストの判定①②該当項目が**「１つ」**で特定空家等とする場合

【使用方法の概要】

調査項目の①の判定と、②の周辺への影響と危険等の切迫性の判定の両者に該当する項目が**一つ**でもあった場合、特定空家等と判定する使用方法。

	調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または損害が目視で確認できる。	○	○	
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3	柱とはりの接合金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
	特定空家等と判定（①②に○）		○	
	総合判定（Ｐ２１）に移る（①が○、②が×）			

【調査項目 ①の判定方法】

- 目視による確認で判定する。
- 複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- ガイドライン第２章（２）（３）を参考に現地調査に基づき判定する。
- 近隣からの苦情の有無とその内容も含めて判断する。
- 空家等が存在する立地環境等を考慮し、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断した上で判定する。

判定方法のメリット

改善を必要とする箇所が少ないうちから措置を行うことで、家屋や附帯設備の老朽化、破損等の進行を未然に防ぐことができる。

判定方法のデメリット

特定空家等の認定後、 助言・指導で改善がみられない場合、勧告や命令等に移る手順となるため、行政としての慎重な対応が求められる。

現行

特定空家等判定方法マニュアルP３０、３１

２．特定空家等判定方法マニュアル使用方法例

■チェックリストの判定①②該当項目が**「１つ」**で特定空家等とする場合

【使用方法の概要】

調査項目の①の判定と、②の周辺への影響と危険等の切迫性の判定の両者に該当する項目が**一つ**でもあった場合、特定空家等と判定する使用方法。

	調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または損害が目視で確認できる。	○	○	
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。			
3	柱とはりの接合金物の腐食、脱落が目視で確認できる。			
	特定空家等と判定（①②に○）		○	
	総合判定（Ｐ２１）に移る（①が○、②が×）			

【調査項目 ①の判定方法】

- 目視による確認で判定する。
- 軽度なものでも該当と判定する。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- ガイドライン第２章（２）（３）を参考に現地調査に基づき判定する。
- 近隣からの苦情の有無とその内容から判定する。
- 軽度なものでも該当すると判定する。

判定方法のメリット

調査項目毎に根拠をもって該当の度合いを設定することは困難であることから、軽度なものでも該当と判定すると比較的運用がしやすいと思われる。

改善のしやすい軽度なうちから措置を行うことで、管理不全に陥ることを未然に防ぐことができると思われる。

特定空家等に対する措置を積極的に行うことで、市町村の措置内容が他の空家等の所有者等に対しても周知され、改善の意思決定の促進に繋がる可能性がある。

判定方法のデメリット

軽度なものでも該当と判定することで、調査員の違いによる判定の相違が少なくなると思われるものの、バラつきが生じる可能性がある。

助言・指導で改善がみられない場合、特定空家等に対する措置が勧告や命令等に移る手順となるため、軽度なものから該当と判定する場合であっても、慎重さが求められる。

改善が確認できた場合、特定空家等の判定を解除する必要があり、改善のしやすい軽度なうちから措置を行う場合、判定と解除が頻繁になされるおそれがあるため、税務部局との緊密な連携が必要となる。

軽度なうちから措置を行うため、措置に伴う業務の負担がある。

見直し案

【総合判定表による判定方法】

- チェックリストによる判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織、法第７条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会（特定空家等の判定は市町村の判断となる）等との協議の際に総合判定表を用いて判定を行うことが考えられる。

- 特定空家等の判定は、調査員による現地調査等により判断がなされるものと思われるが、例えば調査項目への該当が軽度なものだけであり、危険等の切迫性の予見等の判断が難しいものについては、担当課や関係課と協議が必要になると考えられる。その際に総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、法第１４条の規定に基づく措置を講じることができないため、第１２条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努められたい。

- チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していくことが考えられる。

■チェックリストの判定①②該当項目が**「複数」**で特定空家等とする場合

【使用方法の概要】

調査項目の①の判定と、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定の両者に該当する項目が**複数**あることを要件として特定空家等と判定する使用方法。

	調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または損害が目視で確認できる。	○	○	
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。	○	○	
3	柱とはりの接合金物の腐食、脱落が目視で確認できる。	×	×	
	特定空家等と判定（①②に○）		○	
	総合判定（Ｐ２１）に移る（①が○、②が×）			

【調査項目 ①の判定方法】

- 目視による確認で判定する。
- 複数人にて判定することが望ましい。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- ガイドライン第２章（２）（３）を参考に現地調査等に基づき判定する。
- 近隣からの苦情の有無とその内容を含めて判定する。
- 空家等が存在する立地環境等を考慮し、悪影響が及び範囲を適宜判断した上で判定する。

現行

【総合判定表による判定方法】

- チェックリストによる特定空家等の判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織、法第７条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会（特定空家等の判定は市町村の判断となる）等との協議の際に総合判定表を用いて判定を行うことが考えられる。

- 特定空家等の判定は、調査員による現地調査等により判断がなされるものと思われるが、例えば調査項目への該当が軽度なものだけであり、危険等の切迫性の予見等の判断が難しいものについては、担当課や関係課と協議が必要になると考えられる。その際に総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、法第１４条の規定に基づく措置を講じることができないため、第１２条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努められたい。

- チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していくことが考えられる。

■チェックリストの判定①②該当項目が**「複数」**で特定空家等とする場合

【使用方法の概要】

調査項目の①の判定と、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定の両者に該当する項目が**複数**あることを要件として特定空家等と判定する使用方法。

	調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
			通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または損害が目視で確認できる。	○	○	
2	柱とはりのずれまたは脱落が目視で確認できる。	○	○	
3	柱とはりの接合金物の腐食、脱落が目視で確認できる。	×	×	
	特定空家等と判定（①②に○）		○	
	総合判定（Ｐ２１）に移る（①が○、②が×）			

【調査項目 ①の判定方法】

- 目視による確認で判定する。
- 軽度なものでも該当と判定するが、調査項目に一定数の該当を要件とする。

【周辺への影響と危険等の切迫性 ②の判定方法】

- ガイドライン第２章（２）（３）を参考に現地調査等に基づき判定する。
- 近隣からの苦情の有無とその内容から判定する。
- 軽度なものでも該当すると判定する。

見直し案

判定方法のメリット

特定空家等に対する措置が、助言・指導で改善がみられない場合、勧告や命令等の措置に移る手順となるため、行政としての慎重な対応が求められるが、①②の判定に該当する項目に一定数の該当を要件とすることで、比較的慎重な判定が可能と思われる。

判定方法のデメリット

①②の判定に該当する項目がありながら一定数を満たさないことで特定空家等にならない場合、当該危険箇所のみでは特定空家等の定義に該当しないことを示す明確な理由が必要である。

①②判定に該当する項目が一定数を満たさない空家等の場合、該当する調査項目の状態が悪化する可能性がある。

①②判定の両者に該当する項目があるものの、一定数を満たさない場合についての対応を想定する必要がある。（総合判定表での判定を必須とする等）

【総合判定表による判定方法】

- チェックリストによる判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織、法第７条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会（特定空家等の判定は市町村の判断となる）等における協議の際に総合判定表を用いて判定を行うことが考えられる。
- ①②判定の両者に該当する項目あるものの、一定数を満たさない場合について、総合判定表を用いて、判定を行うことが考えられる。
- 危険等の切迫性の予見については、担当課の調査員では判断が難しいことが想定されるため、総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第１４条の規定に基づく措置を講じることができないため、第１２条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努められたい。
- チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していくことが考えられる。

特定空家等に対する指導手順マニュアルP4

◆立入調査の実施

〇事前通知は、確知したすべての所有者等に対し行う。建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知しなければならない。

〇法第9条第２項の立入調査は、所有者等の承諾を要件とするものでない。そのため、同法第3項から5項に従い、適正に所有者等への通知手続等を行っている限り、あらかじめ所有者等の承諾を得ずに行ったとしても、特定空家等に対する措置を行うために必要な限度においては適法である。（参考図書：空家等対策特別措置法の解説（編著自由民主党空き家対策推進議員連盟）

〇通知した所有者等のいずれかから・・・・・

現行

判定方法のメリット

特定空家等に対する措置が、助言・指導で改善がみられない場合、勧告や命令等の措置に移る手順となるため、慎重さが求められるが、①②の判定に該当する項目に一定数の該当を要件とすることで、比較的慎重な判定が可能と思われる。

調査項目毎に根拠をもって該当の度合いを設定することは困難であることから、軽度なものでも該当と判定すると比較的運用がしやすいと思われる。

判定方法のデメリット

軽度なものでも該当と判定することで、調査員の違いによる調査項目の判定の相違は少なくなると思われるが、バラつきが生じる可能性がある。また、同じ調査項目に該当する空家等であっても、要件に一定数という線引きをすることで、特定空家等の判定に差が生じる可能性がある。

①②判定に該当する項目が一定数を満たさない空家等の場合、該当する調査項目の状態が悪化する可能性がある。

①②判定の両者に該当する項目があるものの、一定数を満たさない場合についての対応を想定する必要がある。（総合判定表での判定を必須とする等）

【総合判定表による判定方法】

- チェックリストによる判定が各項目毎に各担当課において行われ、当該担当課のみでは判定ができない場合に、総合窓口となる担当課や、各担当課で構成する組織、法第７条の規定に基づく協議会が特定空家等の判定の協議を兼ねる場合はその協議会（特定空家等の判定は市町村の判断となる）等における協議の際に総合判定表を用いて判定を行うことが考えられる。
- ①②判定の両者に該当する項目あるものの、一定数を満たさない場合について、総合判定表を用いて、判定を行うことが考えられる。
- 危険等の切迫性の予見については、担当課の調査員では判断が難しいことが想定されるため、総合判定表を用いた協議等で判定を行うことが考えられる。

【その他】

- 調査項目の①の判定に該当するが、周辺への影響と危険等の切迫性の②の判定や総合判定表から特定空家等ではなく空家等と判定された場合、①の判定に該当した調査項目について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第１４条の規定に基づく措置を講じることができないため、第１２条の規定等に基づき、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言等に努められたい。
- チェックリストの調査項目は、空家等の現地調査等を通じて、追加すべき項目がある場合、内容を追記して更新し、運用していくことが考えられる。

特定空家等に対する指導手順マニュアルP4

◆立入調査の実施

〇事前通知は、確知したすべての所有者等に対し行う。建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知しなければならない。

〇物理的強制力の行使を伴わない立入調査は、所有者等の承諾は要しない。

〇通知した所有者等のいずれかから・・・・・