

R6ワーキンググループの取組

1. 管理不全空家等の判断の基準と対策方法
2. 財産管理人制度の活用

1. 管理不全空家等の判断の基準と対策方法

◆管理不全空家等の判断の基準と対策方法についてのアンケート調査

※アンケート調査時点、管理不全空家等の認定基準を有する自治体に対し実施

今後基準を作成する自治体に役立つ資料となるよう情報収集

基準作成のプロセス

- ・ **担当課**を中心に関係部署や空家に関する委員会等に諮りながら作成した自治体が多い。
- ・ **弁護士や司法書士、建築士等の専門家が参加する懇談会**のほか、**税や環境、防犯等の庁内関連部門が参加する検討会**において意見聴取した上で、担当課で作成。

役所内の決定の過程

- ・ 法定協議会や審議会等に諮り、決定したり、担当課内での協議により決定している。
- ・ **外部の策定委員会**や**庁内の検討委員会**に意見を伺ったのち、空家等対策計画と一緒に認定基準を**議会**へ説明し決定。
- ・ パブコメ等は実施していない。

1. 管理不全空家等の判断の基準と対策方法

参考にした資料等

- すべての自治体で、**国土交通省の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）**を参考になっている。
- 先行自治体にヒアリング等を実施した上で、独自で作成

調査項目や配点、合算した評点を設定する際、配慮したこと

- 調査項目は**ガイドラインを参考**にした自治体が多い。
- 実際の立入調査の結果を元に評点を50点（特定空家等は100点）を基準とするなど評価を点数化している自治体がある一方、点数によらず状態で評価している自治体もある。

評価・認定の仕方

- 現地を確認して認定**を行っている自治体が多い。
- 必要により**近隣への聞き取り**も実施
- 周辺への影響の大きさ等を考慮**して総合的に認定
- 管理不全空家等認定基準のチェックを行い、**過去の苦情対応の経過などを加味**し、事務局で認定会を実施し、妥当という判断であれば認定

認定後の措置とその過程、認定後の各措置（助言、勧告など）を講じるまでのプロセス

- 先行自治体における管理不全空家等、特定空家等ともに勧告までの手続きは、以下のとおり
 - 判断後、指導書（助言書）を送付。措置を講じる期限は、**基本2か月**間与える。
 - 措置を講じなかった場合、空家の審査会に諮問、答申のうえ、弁明の機会の付与通知を送付。期限は交付を受けてから**10日以内**としている。
 - 弁明書の提出が無ければ、勧告書を送付。期限は指導書と同様。

これまで運用してみての問題点や改善したい点等

- 担当間での**評定のバラつき**や**意見の不一致への対応**
- 調査時期による状況の変化**を踏まえた対応 など

これから作成する方に、お伝えしたいこと

- 管理不全空家等として**指導する件数が予想以上に多くなる**ことが想定されるため、どのように対応していくのか熟慮した方がよい。
- 配点や認定の評点について、**様々な状態の家屋を参考**としながら決定することをすすめる。

2. 財産管理人制度の活用

◆区市町村の空き家の適正管理に関するアンケート調査（財産管理人制度について）

- ・ 財産管理人制度の活用実績や具体的な取組の状況について事例等を把握するため、令和6年12月に都内の区市町村を対象としたアンケート調査を行った（56自治体が回答）。

■活用の状況

- 21自治体が活用、35自治体が活用していない
- 活用している制度で最も高いのは、「**相続財産清算(管理)制度**」20自治体、「**不在者財産管理制度**」11自治体

■今後の活用の意向

- 26自治体が今後の財産管理制度の活用意向あり
- 活用が想定される制度は、**相続財産清算制度**が最も多くなっている

■想定される選任申立てのケース

- 管理不全土地管理制度では、「**ごみ屋敷等への対応**」
- その他の制度では、「**空家特措法14条に基づく特例申し立て**」が最も多い

■予納金を予算化する際の課題

- 20自治体が予納金を予算化する際の課題が「**ある**」
- 予納金を予算化する際の課題としては、「**確保すべき予算の額が不透明である**」が19自治体が最も高い

■財産管理人制度を活用する考え、予定がない理由

- 活用の予定がない自治体は21自治体
その理由として15自治体が、「**予納金の予算化が困難**」
- 13自治体が「**必要性がない**」と回答
- マンパワー不足**（6自治体）、**ノウハウ不足**（5自治体）を理由とする自治体もある

■制度を効果的に活用するための課題

- ➡管理不全空家・特定空家の具体的な判定基準の作成
- ➡予算の確保
- ➡マンパワー不足 など

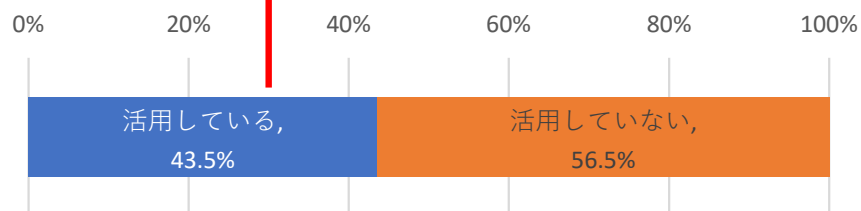
■求められる支援への要望

- ➡事例の収集・共有
- ➡制度上のノウハウに関する情報提供
- ➡都の活用実績の情報共有

財産管理人制度に関する手続き上のフローやスケジュール感、申し立てにあたって用意した資料等について、このアンケートを通じて情報収集済み

2. 財産管理人制度の活用

◆財産管理人制度の活用実績



○21自治体が財産管理人制度を活用しており、申し立て件数は**84件**となっている。

- ・不在者財産管理制度／13件（11自治体）／13事例
- ・相続財産清算（管理）制度／66件（21自治体）／41事例
- ・所有者不明土地管理制度／1件（1自治体）／1事例
- ・所有者不明建物管理制度／1件（1自治体）／1事例
- ・管理不全土地管理制度／0件
- ・管理不全建物管理制度／3件（1自治体）／事例なし

84件のうち個別事例として収集した56事例の分析

多くの事例で活用の成果が得られている

不在者財産管理制度（13事例）

■活用の目的

- ・多くの事例で、**空き家の除却・売却のために活用**

■結果

- ・活用は終了し、解決した（7事例）
- ・継続中だが、順調に進行中（5事例）
- ・活用は継続中であり、問題・課題を抱えている（1事例）

■解決までに要した期間

- ・7割以上が**1年未満で解決**

■予納金の状況（13事例）

- ・予納金のために予算を確保している事例は**13件**
- ・予納金のために確保していた予算額は、**100万円が多く**（6件）、13件の事例の平均は59.8万円
- ・予納金が確定している事例は**13件**

■追納金の状況

- ・0円で確定している自治体が4件

■確定金の状況（確定済み13事例）

- ・0円が5件、50万円未満が7件、100万円が1件

相続財産清算（管理）制度（41事例）

■活用の目的

- ・ほぼ全ての事例で、**空き家の除却・売却のために活用**

■結果

- ・活用は終了し、解決した（24事例）
- ・継続中だが、順調に進行中（16事例）
- ・活用は継続中であり、問題・課題を抱えている（1事例）

■解決までに要した期間

- ・7割以上が**半年以上2年未満で解決**

■予納金の状況

- ・予納金のために予算を確保している事例は**40件**
- ・予納金のために確保していた予算額は、**100万円が多く**（36件）、40件の事例の平均は97.6万円
- ・予納金が確定している事例は**37件**

■追納金の状況

- ・0円で確定している自治体が20件

■確定金の状況（確定済み38事例）

- ・0円が1件、1万円未満が21件、100万円が14件