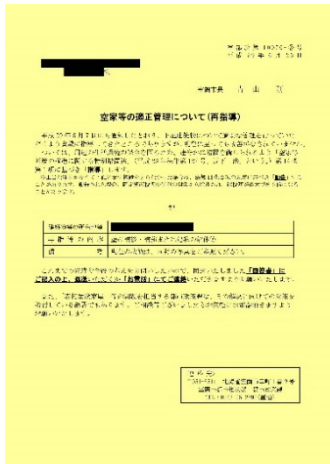
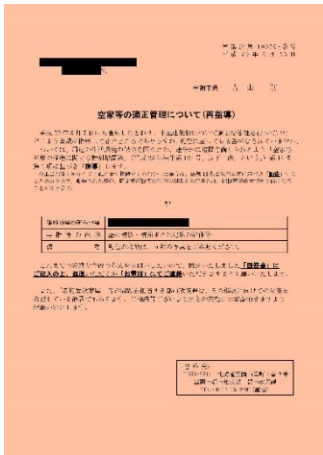


II-3-② 所有者等に対する助言・指導等取組事例集

○ 所有者等が無反応、危険性を認めない等、改善の意思が認められない場合

<指導文書の用紙色の変更>

自治体名	北海道 室蘭市
取組概要	
<p>指導を無視する又は受け入れない所有者等に対し、対応の必要性を強く意識させるため、再指導文書の用紙色を黄色や赤色に変更するとともに、文書裏面に空家法の関連条文を記載。同市では、これにより、所有者等からの返答が増加したとしている。</p>	
 <p>再指導文書（黄色）</p>	 <p>再指導文書（赤色）</p>

<指導文書の記載内容の変更>

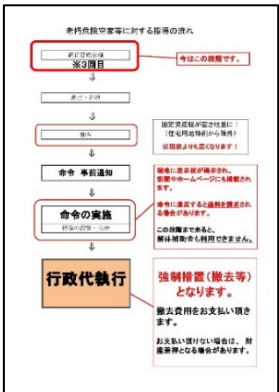
自治体名	愛知県 津島市
取組概要	
<p>初回の指導で改善が見られない所有者等に対しては、「対応をしていただくよう本市より文書にて依頼していましたが、いまだに改善がなされていないように見受けられます。」などと、以前から指導しているが改善が見られないことを2回目以降の指導文書に明確に記載することで改善を働きかけている。</p>	

自治体名	広島県 呉市
取組概要	
<p>所有者等に送付した「当該建築物の現況」及び「放置した場合の近隣に対する影響度合」を伝える文書により所有者等から改善意思が示されたが、その後、改善が見られなかったため、「本市が改善等の意思を確認してから数か月経過するも、一向に改善していないこと」及び「当該建築物が危険な状況にあり早急な改善を要すること」を記載した再指導文書を送付し、改善を働きかけた。</p>	

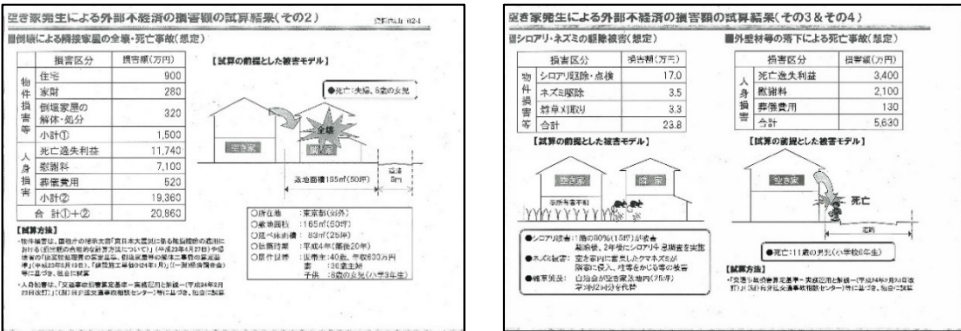
<再指導時の指導方法の変更>

自治体名	千葉県 柏市
取組概要	
<p>文書での指導を複数回実施したが、所有者等からの反応はなく、改善が行われた様子も見られなかった。そのため、所有者等を訪問して文書及び口頭で指導を実施し、その際には、空き家の管理責任は一義的には所有者等に存在し、建材の飛散等により他人にけがをさせた場合、所有者等の責任になり、損害賠償請求を受ける（被害者の人生にも多大な影響を及ぼす）可能性があることを説明し、早期に対応するよう働きかけた。その後、建物が除却され、更地となった。</p>	

<改善措置を行わない場合の今後の措置の周知>

自治体名	兵庫県 姫路市
取組概要	
<p>助言・指導の際に、改善措置を行わない場合には指導内容が段階的に厳しくなっていくことを示した、空家法に基づく代執行までの流れを記載したフロー図を同封することで、所有者等に今後の措置を意識させ、改善を促している。</p>	 <p>同封しているフロー図</p>

<放置したことにより被害が発生した場合の賠償責任の説明>

自治体名	広島県 福山市
取組概要	
<p>改善措置を行わない所有者等に対し、面談で繰り返し放置した場合のリスクについて説明。その際に、公益財団法人日本住宅総合センターが作成した、空き家が原因で発生する損害額（賠償額）を記載した資料を用いて具体的に説明し、所有者等が危険性をより理解できるようにしたことと改善措置が図られた。</p>	 <p>説明の際に使用している資料</p>

<周辺住民に空き家の危険性を周知>

自治体名	富山県 上市町
取組概要	
<p>借地上の空き家であり、建物所有者は土地所有者に空き家を譲り渡したという認識であったため、改善に応じなかった。そのため、当該空き家のある町内会に対し、当該空き家は危険な状態であるため近づかないよう注意する文書を回覧したところ、建物所有者が除却を実施した。</p>	

自治体名	大阪府 豊能町
取組概要	
<p>文書及び電話により改善を働きかけたが、相続放棄しており、管理義務はないと相続人は主張し、改善には応じなかった。そのため、その後の指導においては周辺住民からの苦情等を伝え、当該空き家の危険箇所にカラーコーン等を設置することで、周辺に危険な状態であることを周知していることを説明し、早期の改善が必要であると働きかけた。</p>	

○ 所有者等が経済的な理由等により対応できないとする場合

<自治体の補助制度を案内>

自治体名	兵庫県 宍粟市
取組概要	
<p>空き家の除却に対する補助制度を設けており、下記要件を満たす空き家である場合、助言・指導の際に当該補助制度を紹介することで、所有者等が当該補助を利用した空き家の除却を実施している。</p> <p>①補助対象建築物 老朽危険空き家（条例に規定する管理不全空き家等認定台帳に登録された空き家等）で、国土交通省の空き家再生等推進事業における基準により不良住宅と認定されたもの</p> <p>②補助対象者 条例に基づく指導又は助言を受けた老朽危険空き家の所有者又は管理者</p> <p>③補助事業内容 老朽危険空き家の除却を行う事業で市長が認定したもの ただし、他の制度による補助、助成その他の給付を受けるものを除く。</p> <p>④補助率、限度額：補助対象経費の 1/2 以内、上限 50 万円</p>	

<自治体の補助制度以外に民間銀行ローン等を紹介>

自治体名	北海道 函館市
取組概要	
<p>経済的理由により除却を行うことは困難であるとし、改善措置を実施しない所有者等に対して、市の補助制度の活用を勧めるとともに、民間銀行の空き家解体ローンの情報提供を行っている。</p>	

<所有者の代わりに自治会が改善措置をとるための補助制度を設置>

自治体名	兵庫県 姫路市
取組概要	
<p>市内における危険な空き家等の除却を推進するため、国土交通省の空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）を活用し、自治会向けと個人向けに「姫路市老朽危険空き家対策補助金」を設けている。そのうち自治会向けの補助要件は下記のとおりとなっている。</p> <p>① 補助要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・おおむね 10 年以上使用されていない建築物 ・過半が居住用の戸建て住宅（事業者は資力があると考えられるため店舗は除外） ・住宅地区改良法に規定する不良住宅で、構造の腐敗又は破損が著しいと認められるもの ・敷地周辺に及ぼす危険性が著しいと認められるもの ・当該建築物に所有権以外の権利が設定されていないこと ・建物所有者及び土地所有者から解体撤去の同意を得ていること <p>② 補助率、限度額：補助対象経費の 1/2 以内、上限 100 万円</p>	

○ 所有者等が空き家所在自治体外に居住しており、物件の現状等を把握していない場合

<空き家の現況写真や周辺地図の送付>

自治体名	千葉県 香取市
取組概要	
<p>空き家の現況に関するお知らせ文書（現況の連絡のみ。代執行措置や賠償責任の可能性等は記載していない）及び空き家の現況写真を送付。同市では、所有者等が市外在住者の場合、権利者であることを把握していないことがあるため、現況と対応が必要なことを知らせることにより、所有者等による自主的な改善が見込めるとしている。</p> <p>また、空家法第 14 条に基づく指導の前に、まずお知らせ文書を送付することにより、指導文書を突然送付するよりも所有者等からの反発が回避できる効果も見込んでいる。</p>	

自治体名	東京都 世田谷区
取組概要	
<p>管理不全の空き家への対応を依頼する文書を送付する際に「周辺住民から苦情が出ていること」及び「悪影響の具体的な状況」を記載。また、所有者等が遠方に住んでおり、空き家の現状を知らない場合が多いため、当該文書送付時には、空き家の現況写真と空き家周辺の地図を同封。なお、当該文書送付の時点では改善措置期限は設けず、まず担当課への連絡を求める旨の記載にとどめている。</p>	

<地域の解体業者の紹介>

自治体名	長野県 高森町
取組概要	
<p>空き家の相続人に対し、文書で改善を依頼したところ、「県外に居住しているため、町やその周辺地域で解体等を相談できる事業者が分からず対応に困っている」との回答を得た。そのため、町が町内の解体業者を紹介したところ、相続人から改善を実施するとの回答を得た。</p>	

<自治会長が地域の現状を伝達>

自治体名	広島県 安芸高田市
取組概要	
<p>遠方に居住し、自身は空き家と無関係であることを主張する所有者への空き家の現状説明及び今後の管理方法の協議の際に、地域の自治会長が同席し、自治会長が、当該空き家からの瓦の落下や敷地内の雑草の繁茂により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている現状を所有者に訴えた。これにより、所有者は空き家の現状を理解し、改善を行った。</p>	

○ 所有者等だけでは改善が困難な場合

<弁護士会の協力>

自治体名	愛知県 名古屋市
取組概要	
<p>土地と空き家の所有者が異なる場合に、土地所有者から市に対して、空き家所有者に対する空家法に基づく措置の実施を求められることがあるが、本来、一義的には所有者間の問題であるため、空き家等に関する民事間の紛争の解決に資するための取組として、県弁護士会と連携して、空き家問題に特化した電話無料法律相談会を開催している。</p>	

<NPO法人の協力>

自治体名	愛知県 豊橋市
取組概要	
<p>文書で改善を依頼した所有者に判断能力がなく、管理不全の空き家に対応する親族がいない状況であったため、所有者の生活支援を行っているNPO法人に当該空き家について相談したところ、空き家の管理等はできないとの回答であったが、NPO法人と協議の上、NPO法人による成年後見人の選定手続を実施。成年後見人（司法書士）が選定された後は、当該後見人に空き家の管理を依頼し、市の解体費補助金を使用することで、空き家を除却することができた。</p>	