

泉佐野市特定空家等対策事業マニュアル

(寄附受けマニュアル)

目次

はじめに

I	マニュアルの目的と意義	6
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	7
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	9
IV-3	市の空家等対策方針	
IV-4	特定空家の指定状況	

寄附受けの手順

	事業のフローチャート	10
0	寄附受けの情報提供	11
1	空家所有者の特定	11
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	13
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	14
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	16
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	18
3-1	判定の方法	
4	物件の現況調査	19
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	20
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	22

4-2-4	近隣の状況	22
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	23
4-2-7	動産リストの作成	25
4-3	撤去工事費の算定	
5	動産の整理	26
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	27
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	28
6-3	再建築可能性検討	29
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	32
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	33
8-1	敷地範囲の確定（売却が可能な場合）	
8-2	表題登記	
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	34

事例

I 寄附受け事例 [モデル1]	35
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	35
① 建物等の状況	36
② 衛生の状況	38
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	39
4-2-3 敷地と進入路の状況	40
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	41
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	42
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	43
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	43
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	44
8-1 敷地範囲の確定	
8-2 表題登記	
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] 45

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 46

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（仕上表、配置図、平面図、立面図） 47

1-2 モデル2空家図面（配置図兼平面図・家根伏図、立面図） 51

2 泉佐野市特定空家等対策事業要綱 53

3 泉佐野市特定空家等判断基準表 55

4 様式

4-1 寄附申込書（様式第1号） 56

4-2 登記承諾書兼登記原因証明情報（様式第2号） 57

4-3 動産に関する誓約書（様式第3号） 58

4-4 資産に関する誓約書（様式第4号） 59

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 61

図表出典一覧

はじめに

I マニュアルの目的と意義

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、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、接道が無い場合等の除去方法、近隣説明、跡地利用の検討など、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。

なお、マニュアル作成と並行して、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「実例」としてマニュアルに添付した。

II 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。

III 寄附受け事業の概要

III-1 事業の目的と意義

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、市が建物の除却を行うこととした。

特定空家等は所有者が売却を希望しても再建築ができないなどの理由から、不動産の価値が低く売却できないケースが多く、特に所有者が除却する資金的能力がない場合はやむなく放置され、地域環境の悪化や近隣住民の安心・安全を損なっている実態がある。また、特定空家を行政代執行した場合、除却費の回収や、跡地の維持管理が適切に行ってもらえるかなどの課題が残る。

本事業は、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。

III-2 特定空家等の寄附受けリスクに関する考え方

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。

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。

IV 泉佐野市の空家の状況

IV-1 空家の実態調査

泉佐野市では、平成 28 年度に空家の実態調査を実施した。

調査方法は、市の上下水道局が管理しているシステムの水道料金データから、マンションなどの共同住宅を除き、1 年以上水道が使用されていない住宅を住宅地図データ上に抽出し、現地においてすべての住宅の外観調査を行った。

その結果、1 年以上水道が使用されていない住宅は 6,303 件有り、現地調査において郵便受けや電気・ガスの使用状況等から、964 件の住宅について空家と判断した。

IV-1-1 建て方

「戸建て」が 752 件（78.0%）、「長屋」が 211 件（21.9%）と長屋の空家は比較的多い。長屋の件数は、1 棟すべての住戸が空家である長屋における住戸数をカウントした。

表 IV-1

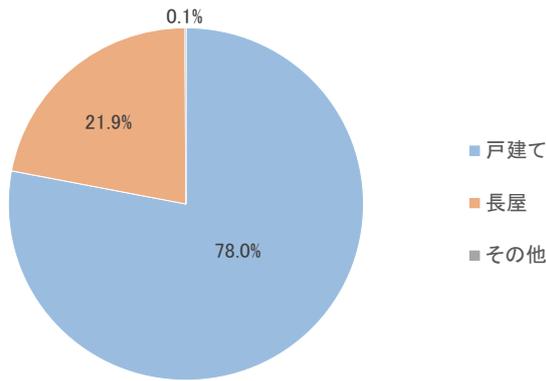
	戸建て	長屋	その他	合計
空家等の数（件）	752	211	1	964
割合（%）	78.0	21.9	0.1	100

IV-1-2 構造

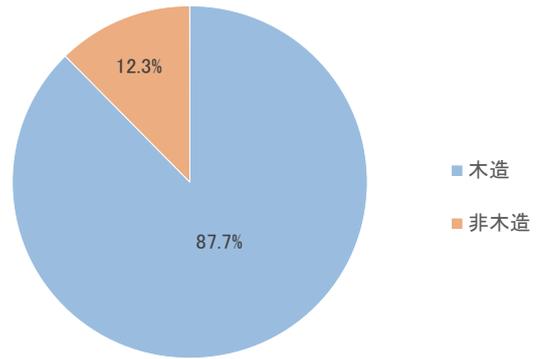
「木造」が 845 件（87.7%）、「非木造」が 119 件（12.3%）となっており、木造が大半を占めている。

表 IV-2

	木造	非木造	合計
空家等の数（件）	845	119	964
割合（%）	87.7	12.3	100



図IV-1 建て方



図IV-2 構造

IV-1-3 危険度

空家実態調査における現地調査において、特定空家に相当すると思われる危険性等のある老朽危険空家 30 件を「危険度が高く解体の必要のある空家」として抽出した。

図 IV-3 危険度判定 内訳

表 IV-3 危険度判定内訳

A	B	C	D	計
30件	62件	166件	706件	964件
3%	7%	17%	73%	100%

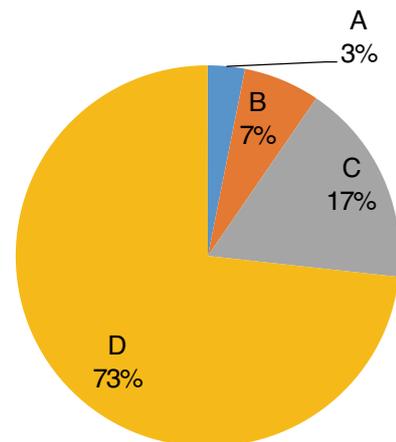


表 IV-4 危険度判定評価

評価	内容	周囲への影響
A	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	大 ↑ 小
B	【老朽化が著しい】 ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	
C	【改修工事により再利用が可能】 維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	
D	【ほぼ修繕の必要がない】 小規模の修繕により再利用が可能	

Ⅳ-2 空き家の所有者へのアンケート調査

空家所有者に対して、空家の維持管理状況、将来の利活用の意向、課題を把握するため、アンケート調査を実施した。その調査は、配布数が611件、回答数は、330件で、約54%の回収率であった。このアンケート調査からは、5つの課題が明らかとなった。

- ① 管理不全な空家等の増加の抑制
- ② 特定空家化の未然防止
- ③ 空家等の幅広い利活用
- ④ 特定空家等への対応
- ⑤ 空家等対策の効果的な推進

Ⅳ-3 市の空家等対策方針

- ① 行政代執行による強制的な措置の実施を可能な限り回避するため、所有者等への啓発を徹底する。
- ② 積極的な流通促進や利活用を推進することにより管理不全な空家等の発生予防を図る。
- ③ 地域に悪影響を及ぼしている著しく管理不全な空家等（特定空家等）については、解消のための除却補助等の助成制度等による支援策を講じるなど、総合的な空家等対策を進める。
- ④ 除却後は、跡地の適正管理や地域の資源として有効活用を促進する。
- ⑤ 特定空家等の所有者及び関係権利者に除却する資力的能力がない場合、空家（建物と土地とセット）の寄附受け除却制度を創設する。

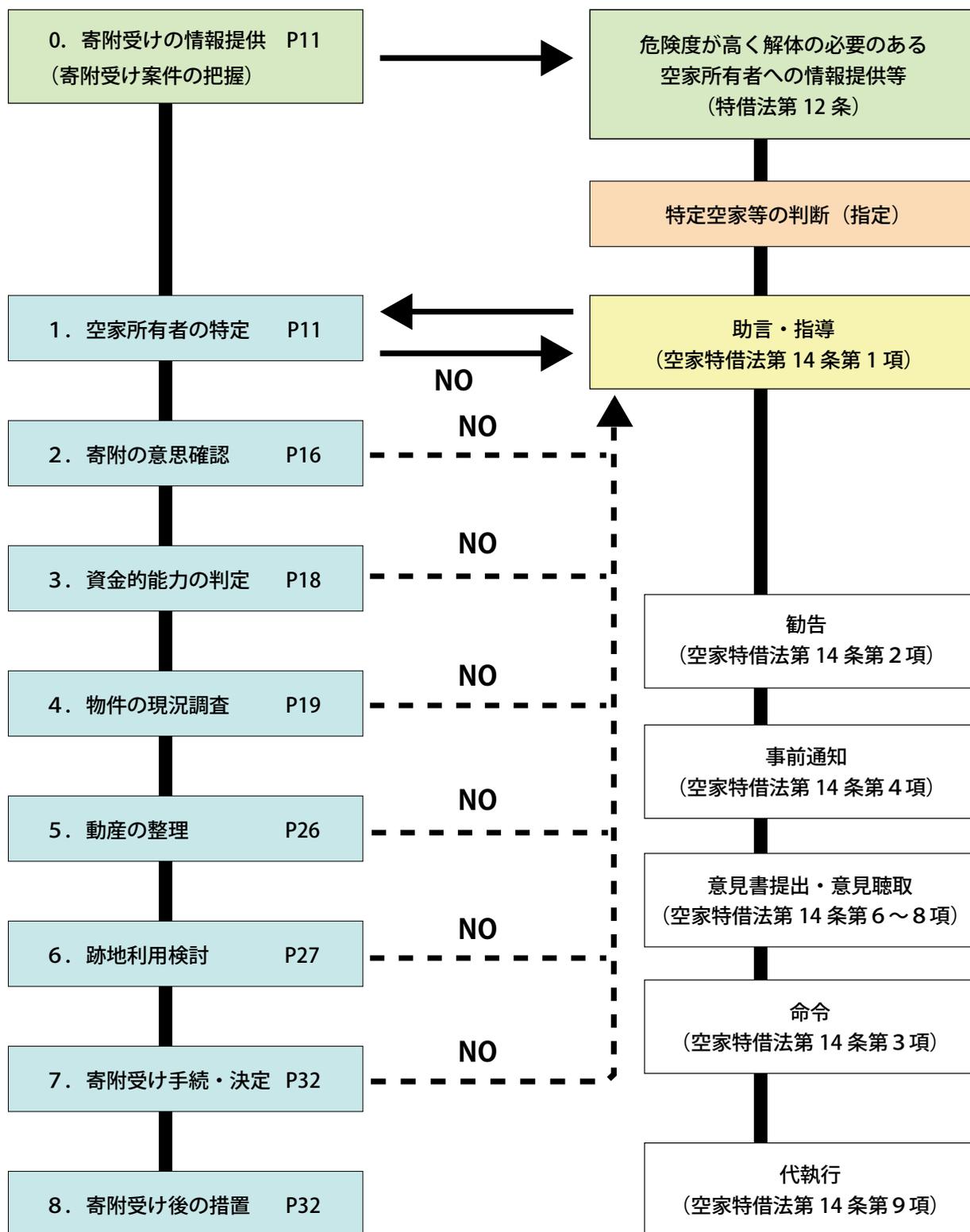
Ⅳ-4 特定空家の指定状況

空家実態調査における現地調査において、抽出した「危険度が高く解体の必要のある空家」30件の所有者には、空家特措法12条に基づき泉佐野市から情報提供や助言などを行った。

泉佐野市は、行政代執行による強制的な措置の実施を可能な限り回避するため、危険度が高く解体の必要のある空家所有者のうち、空家特措法12条に基づく情報提供、助言、その他必要な援助を行う過程において、所有者が寄附の意向を示す3件を含めて、平成30年10月29日に4件を特定空家等に初めて指定した。

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

【方針】

空家特措法第12条の空家所有者に情報の提供、助言その他必要な援助を行う際、空家所有者に除却工事補助制度の情報を提供し、ヒアリングの結果、自ら除却できない場合に、本寄附受け事業の情報を提供し、寄附の意思確認を行う。

1 空家所有者の特定

1-1 空家所有者本人の特定

【方針】

特定空家の土地・建物の登記簿に、寄附を希望する特定空家等所有者の住所及び氏名で所有権の登記がなされており、登記情報上の所有者であることを身分証明書及び印鑑登録証明書等で確認する。

【参考】

登記記録の確認方法

所有者情報の一般的な調査方法は、まずは調査対象となる土地に関する登記記録に記録された土地の所有権の登記名義人又は表題部所有者を把握する必要がある。法務大臣が指定する法人が行う登記情報提供サービスによってインターネットを利用して登記情報を取得することでも確認できる。

① 登記記録（登記簿）とは

- ・登記簿は磁気ディスクをもって調製されている。
- ・登記所では、所定の請求書を提出すると、だれでも登記事項証明書（登記事項の全部又は一部を証明した書面。）の交付を受けることができ、また、だれでも登記事項要約書（登記事項の概要を記載した書面）の交付を受けることができる。
- ・登記記録は、1筆（1区画）の土地又は1個の建物ごとに表題部と権利部に区分して作成されている。さらに、権利部は甲区と乙区に区分され、甲区には所有権に関する登記の登記事項が、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項がそれぞれ記録されている。

② 表題部の記録事項

土地……………所在、地番、地目（土地の現況）、地積（土地の面積）など

建物……………所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積など（表題部にする登記は「表示に関する登記」といわれている）

マンションなどの区分建物については、その建物の敷地に関する権利（敷地権）が記録される場合がある。この敷地権についての権利関係は、区分建物の甲区、乙区の登記によって公示される。

ア. 権利部（甲区）の記録事項

所有者に関する事項が記録されている。その所有者は誰で、いつ、どんな原因（売買、相続など）で所有権を取得したかが分かる。（所有権移転登記、所有権に関する仮登記、差押え、仮処分など）

イ. 権利部（乙区）の記録事項

抵当権など所有権以外の権利に関する事項が記録されている。（抵当権設定、地上権設定、地役権設定など）

写真 1-1 登記事項証明書の見本¹⁾

様式例・1

表題部（土地の表示）		調製 [全頁]	不動産番号 00000000000000
地図番号 [全頁]	境界特定 [全頁]		
所在 特別区南都町一丁目		[全頁]	
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 借付額 金4,000万円 利息 年2・60%（年3・65日割計算） 借入金 年1・4・5%（年3・65日割計算） 借付者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 （取扱店 南都支店） 共同担保 目録(※)第2340号

共同担保目録			
記号及び番号	(※)第2340号	調製	平成20年11月12日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[全頁]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[全頁]

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特例出張所

登記官 法務 八郎



* 下線のあるものは注釈事項であることを示す。 整理番号 D23992 (1/1) 1/1

1-1-1 登記がされていない場合

【方針】

① 土地について

登記が表題登記も含め全くなされていないという事例は少ないが、もしそのような事例があった場合は、本制度の利用にあたり土地についての登記申請を寄贈者に要求する。なお、所有権保存登記の申請と寄附による所有権移転登記の嘱託は合わせて同時にできるが、表題登記と権利登記（所有権保存登記・所有権移転登記等）は同時に申請（嘱託）することはできないので表題登記は先に済ませてもらう必要がある。

② 建物について

建物の登記がなされていないことはままある。本制度を利用し、建物を滅失する予定なのであれば、寄贈者に建物の寄附を原因とする所有権移転登記を求めなくともよい。

ただ、建物の寄附を原因とする所有権移転登記を求めない場合、寄附申込書及び寄附のための登記承諾書兼登記原因証明情報には登記の有無にかかわらず建物も記載する。なお、建物の特定については固定資産課税台帳等の記載を用いて特定する。

1-1-2 土地と建物所有者が異なる場合（借地、借家）

【方針】

土地と建物の所有者が異なる場合には、土地所有者・建物所有者の両者が本制度利用のための要件を満たしていたことを確認し、両者からの寄附を受け付けることが必要である。

【関連事項】

特定空家等の土地所有者と借家人

空家特措法第2条では、『この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。』と規定されており、空家特措法上の空家等の概念は底地についても含む概念である。したがって、土地と建物の所有者が異なる場合でも、空家特措法第14条の特定空家等に対する措置を行う場合には、土地所有者についても助言・指導・勧告を行う必要がある。また、借家の場合でも借家人は空家の管理者に当たるので、空家特措法上の所有者等に該当し（同法第3条参考）、借家人に対しても特定空家等に対する措置を行う場合にも助言・指導・勧告を行う必要がある。

特定空家等対策事業である本制度を利用するには、土地所有者についても借家人についても特定する必要がある。

なお、土地と建物の所有者が異なる場合土地所有者は、建物に関する管理権・処分権がない場合が多くその場合は特定空家等に対する措置の内、命令以降の措置については、管理権・処分権がないことが勧告に係る措置を取らなかったことに対する正当理由にあたるため、行うことができない。（同法第14条3項）

1-1-3 共有名義の場合

【方針】

共有持分のみの寄附を受けることは権利の錯綜を招くこととなるので、共有者全員を特定し所有権全部の寄附を受ける。

1-1-4 所有者死亡、相続手続き中の場合

【方針】

登記記録上の所有者等が死亡していると判明した場合は、登記記録上の所有者等の相続人を特定し、寄附の意向がある場合は相続人に相続の登記を行ってもらう。

【参考】

相続人特定の手順

- ① 住民票の取得等により所有権登記名義人等が死亡していることが判明した場合には、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、戸籍の調査により所有権登記名義人等の法定相続人を探索する。法定相続人を特定した上で、当該法定相続の戸籍の附票の写しを入手する。
- ② 上記①の調査により法定相続人の現在の住所が公簿上で確認できた場合には、居住確認等を経て所有者を特定する。
- ③ 登記記録に記録された所有権登記名義人等の住所に住民票及び住民票の除票が存在しない場合や戸籍の附票の写しが入手できない場合、当該所有権登記名義人等や法定相続人が住所の調査により判明した住所に居住していない場合は、聞き取り調査などの調査を行う。利用できる所有者情報が少ない場合は、聞き取り調査を中心に行うこともある。
- ④ 固定資産課税台帳により所有者に関する情報の取得を検討する。登記等に記録された氏名や住所をもとに住民票の写し等を請求して調査しても、その所有者情報が合致しないときなどで、固定資産課税台帳の記載事項について情報提供を受けることが可能な場合は、固定資産課税台帳との突き合わせを行い、登記記録の地番から該当者の納税通知書送付先住所を調査し、その住民票の写し等の交付を申請する方法が考えられる。また、登記記録の表題部所有者と納税義務者の氏名が一致しない場合には、固定資産課税台帳に記載のある納税義務者に連絡を取り、調査対象地の所有の有無、所有者の氏名・所在等の聞き取りを行う。
ただし、この場合、納税義務者が所有者と必ずしも一致しない可能性があることに留意する。
- ⑤ 書面上の所有者や法定相続人の氏名と住所が判明した場合には、居住確認を行い、所有者等を特定する。
(国土交通省「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」著「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」を参照)

1-1-5 登記情報と住所が異なる場合

【方針】

登記記録には氏名と住所が記録されているが、その情報は登記を申請した際の情報であり、登記記録を確認した時の情報ではない。住所の移転や所有者の死亡による相続の発生等、登記情報上の情報と登記記録を確認したときの情報が異なる事例は数多くあり、登記記録上の所有者等の住所が調査時の住所と異なることが判明した場合は、住所の特定を行う。

【参考】

住所の特定の手順

- ① 所有権登記名義人等について住民票の写し又は住民票記載事項証明書（以下「住民票の写し等」という。）を入手して、当該所有権登記名義人等の生存及び現在の住所を公簿上で確認する。
- ② ここまでの調査で、公簿上の所有権登記名義人等の生存と現在の住所が判明した場合には、居住確認（訪問・郵便物の送付等）を経て所有者を特定する。
- ③ 所有権登記名義人等が転出又は死亡しているため、住民票が削除されていて、住民票の写し等が交付されない場合には、住民票の除票の写しを入手することにより、その状況を把握する。
- ④ 上記③により所有権登記名義人等の転出が判明した場合には、転出先の市区町村から住民票の写し等を入手する。さらに転出している場合には、③・④の手順を繰り返す。
- ⑤ 上記④において転出先が判明しなかった場合には、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、次にこの本籍地の市区町村から戸籍の附票の写しを入手する。
- ⑥ 上記③～⑤の調査により所有権登記名義人等の現在の住所が公簿上で確認できた場合には、居住確認を経て所有者を特定する。

（国土交通省「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」著「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」を参照）

1-1-6 所有者が特定できない場合（失踪等）

【方針】

登記情報の不存在、死亡した登記記録上の所有者の本籍地が不明、失踪して住所がわからない等の理由で、書面上の調査、現地での調査、親族等への聞き取り調査など、あらゆる調査を行っても、土地所有者が生存しているがその行方が判明しない場合や、土地所有者の生死すら判明しない場合、また土地所有者の死亡は判明しているがその相続人のあることが明らかでない場合などがある。そのような場合には、不在者財産管理制度（失踪等で所有者が生死不明の場合）、相続財産管理制度（所有者が死亡しているがその相続人が分からない場合）等の各種制度の活用を検討することが考えられる。

2 寄附の意思確認

2-1 意思確認の方法

【方針】

寄附の意思は、まず、直接本人と面前で意思確認を行い、寄附申込書（様式第1号）を提出してもらう。

【参考】

寄附の定義

寄附とは、民法上の贈与（民法549条）と同一と解されており、当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずるものである。寄附が有効に成立するためには、所有者等に寄附する意思があることが必要である。また、寄附する者が、その権限を有することが必要である。

寄附を希望する者がその権限を有するかを確認するための所有者特定の調査は不可欠である。対象物件が共有である場合、基本的に共有者全員の同意が必要であり、土地・建物の所有者が異なる場合には、各所有者の意思確認が必要である。

2-2 寄附の対象物件

【方針】

寄附受けの対象物件は、特定空家等に指定された空家及びその敷地並びに所有者等が所有権を放棄した当該物件に存する動産とする。（要綱第3条）。

【参考】

残置動産の扱い

空家特措法第2条の定めでは、「特定空家等」とは建築物のみならず敷地を含む概念である。また、該当物件に動産類が残置されていることも多いと考えられ、要綱は、その残置動産についても寄附受けの対象として円滑な処分を意図している。

2-3 所有者の判断能力

【方針】

特定空家等の所有者には高齢者も多いと考えられるが、寄附が有効成立するためには、寄附希望者に判断能力がなければならない。寄附希望者とのやり取りのなかで、判断能力に疑義が生じる場合には慎重に進める。

【参考】

① 行為能力

民法上、寄附等の法律行為を単独で行う能力のことを「行為能力」という。行為能力を有するには、行為の結果を判断するに足りるだけの精神能力（意思能力）が必要であり（「事理弁識能力」と呼ぶこともある）、所有者の判断能力が問題となる。

② 所有者の判断能力に疑義がある場合の対応

空家特措法第14条に基づき特定空家への措置を求めたり、寄附受けを検討する場面において、所有者の判断能力が著しく不十分であったり、判断能力を欠くと思われる場合、成年後見人の要否を検討する必要がある。

判断能力に疑義が生じる場合、能力の程度について医師の診断を促すなどの対応も必要である。所有者に判断能力がなく、かつ成年後見人の選任がない場合は、有効に寄附を行うことはできないことから本制度を利用することができない。

③ 成年後見人制度

民法上、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者、事理を弁識する能力が著しく不十分である者、事理を弁識する能力が不十分である者については、家庭裁判所が後見人（成年後見人、保佐人、補助人）を選任している場合がある（民法第7条、第11条、第15条）。成年被後見人の法律行為は取り消すことができる（民法第9条）、贈与行為は被保佐人の同意が必要である（同第13条第1項第5号）など、法律行為の効力に関わる問題である。

成年後見人が選任されているか否かは法務局に照会することにより確認することが可能である。

④ 負担付き贈与

贈与のなかには、贈与を受ける相手方（受贈者）が一定の債務を負担することを条件に行われるものがあり、それは「負担付き贈与」（民法第553条）と呼ばれる。

なお、地方自治法上、地方自治体が「負担付き贈与」を受ける場合には、議会の議決が必要とされ（同法第96条9号）、注意が必要である。「負担付き贈与」に該当するかどうかについては、「寄附又は贈与を受ける際に、反対給付的な意味において、普通地方公共団体の負担を伴う一定の条件が付され、その条件に基づく義務を履行しない場合は、当該寄附又は贈与が解除されるもの」（新版「逐条地方自治法（第9次改訂版）」松本英昭著）とされている。

本事業の土地・建物の寄附においては、市は、土地・建物を寄附する者が当該土地・建物を適正管理・修理する義務等から免れることを主眼とし、市による除却を予定するものの、それが仮に履行されない場合に寄附受けを解除することまでは通常想定されないとして、負担付き贈与ではなく、単なる贈与として整理し議会の議決は不要としている。

3 資金的能力の判定

3-1 判定の方法

【方針】

特定空家等の所有者からの寄附申出時に、家計収支及び資産のヒアリングを行い、自ら除却費用を負担することが困難であるとする場合、その事実に相違した場合は、申請者は市が除却に要した全費用を負担すると明記した「資産に関する誓約書」（様式第4号）を提出してもらう。

【関連事項】

ヒアリングの内容

空家特措法第14条1項に基づく助言・指導を行う際、所有者等が自ら除却等の対応を行うことができるかを見極めるにあたり、所有者等の資金的能力を確認するには、以下の対応が考えられる。

- ① 特定空家等所有者が負担すべき除却費用については、4.「物件の現況調査」で算出し、それを捻出する収入や資産の有無をヒアリングする。
- ② 収入は給与明細書、源泉徴収票、確定申告書等で確認でき、資産は現金・預貯金等（通帳等により確認）、株式その他有価証券等（評価レポート等により確認）、その他換価しうる財産の有無をヒアリングする。
- ③ 特定空家等所有者に泉佐野市除却費用助成制度の情報提供を行い、助成制度の活用可能性も検討してもらう。

4 物件の現況調査

物件の状況調査の目的は、当該特定空家等の登記内容や現地の状況を把握し、寄附受けに問題がないか確認するとともに、寄附受け後から撤去工事までの期間をできるだけ短縮し、市の特定空家等の管理責任リスクを低減することにある。

4-1 登記の状況調査

4-1-1 第三者の権利設定の有無

【方針】

第三者の権利が存在する不動産は、売却・活用が困難になるため、寄附を受ける場合は第三者の権利を寄贈者にすべて抹消してもらってから寄附を受ける。

【関連事項】

① 登記できない第三者の権利

登記で確認できるものに関しては、登記情報を確認する。賃借権、使用貸借権、占有権の、登記で確認できないものに関しては、現地調査や所有者に対する聞き取りで判断する。なお、登記できる権利（賃借権を除く）については、登記しなければ権利者は第三者に対抗することができないので、登記記録の有無で判断しても差し支えない。

② 権利の抹消

実体上消滅している権利、例えば権利の存続期間の抹消や、担保物権の対象の債務の全額の弁済等で権利が実体上存在しない場合でも、登記記録上当該権利が抹消されずに放置されていることがある。実体は権利が消滅していても、登記記録上の権利を抹消しなければ、売却・活用が困難であることは変わらない。

登記を抹消するには、原則、権利者だった現在の登記名義人の協力が必要であり、放置すると、権利者の死亡等で事情を知らない者（権利者の死亡の場合は相続人）に手続の協力を依頼すること等、思わぬ手間や費用をかける事態になりかねない。登記の上でも第三者の権利が抹消されていることが重要である。

【参考】

第三者の権利の分類

不動産を対象とする主な第三者の権利の種類を分類すると次のとおりである。

① 登記で確認できる権利

ア 登記情報上、甲区で登記されるもの

仮登記がされている所有権、買戻権、差押等の処分の制限

イ 登記情報上、乙区で登記されるもの

・担保物権

抵当権、根抵当権、質権、先取特権

・用益物件

地上権、地役権、賃借権

② 登記では確認ができない権利

登記されていない賃借権、使用貸借権、占有権

4-1-2 現況と登記内容の整合性

【方針】

① 土地

- ア. 該当法務局において旧土地台帳の閲覧を行い、当該土地及び道路、里道、水路等の公共用地の対側地を含む隣接地の表題部、権利部の調査を行う。
- イ. 調査土地・利害関係地の既提出測量図を取得する。
- ウ. 入手資料の整理整合後、当該地にて現況との整合性の確認作業を実施する。

② 建物

- ア. 建物調査確認も土地同様に入手資料等で行う。
- イ. 未登記（部分）・未評価（部分）のある建物は第三者の異議の可能性を含めて、特に注意を要する。

③ 公共用地境界確定の既明示調査

市町村において公共用地境界確定の既明示調査、公共基準点の有無等の調査を行い利害関係地も含め、既明示があれば閲覧もしくは写しを取得する。

④ 地籍図と現況の整合性調査

法務局において、地籍図（公図）と当該土地が整合しているかを調査する。

4-2 土地・建物の現地調査

【方針】

現況調査では所有者の了解を得た上で必ず現地へ赴き、「泉佐野市特定空家等調査結果」の台帳を参考に、周辺道路との接続状況を再確認すると共に、擁壁・樹木・排水施設・境界構造物・隣接建物等の敷地内外の構造物、使用建築材料の確認を行う。これら道路と敷地の関係、建物の現況がわかるよう写真撮影を行う。

4-2-1 隣地境界の現地確認

【方針】

隣地との敷地境界を明らかにするため、隣地所有者（本人確認が必要）と現地立会を実施し、占有界、筆界（原始境界）、占有物（ブロック塀等）の概要を把握する。

4-2-2 敷地の法的規制の把握

【方針】

- ① 特定空家等の寄附受け以降の土地活用は、その地域が持つ法的条件により影響を受けるため、事前に都市計画法、建築基準法等の法的規制の調査を行う。
- ② 土地活用等に影響を及ぼす法的規制の例として、用途地域関係、防火関係、文化財関係、都市計画施設関連などがある。
- ③ 当該敷地の建築規制等について調査を行い、表 4-1 の建築規制等調査票に記載する。

表 4-1 建築規制等調査票

調査地		調査日		年 月 日		作成者	
接続道路		接道長		m		幅員	
都市計画法	計画道路	有	無	済			
	開発許可	有	無	「29条・35条の2・36条」			
	地区計画	有	無	済	名称：		
	高度地区	有	無	第（ ）種			
	風致地区	有	無	第（ ）種風致地区			
	駐車場整備地区	有	無	「駐車場法」			
	都市計画施設	有	無	道路、鉄道、公園、駐車場、河川、教育文化施設 その他			
建築基準法	区域区分	都市計画区域（・市街化区域 ・市街化調整区域 ・非線引区域） ・準都市計画区域 ・都市計画区域外					
	用途地域	・第（ ）種低層住居専用地域 ・第（ ）種中高層住居専用地域 ・第（ ）種住居地域 ・準住居地域 ・近隣商業地域 ・商業地域 ・準工業地域 ・工業地域 ・工業専用地域 ・指定なし					
	防火関係	・防火地域 ・準防火地域 ・指定無し ・法22条区域					
	建蔽率	/100		角地緩和		有	無
	容積率	/100					
	日影規制	有	無				
宅造規制	有	無	「宅地造成等規制法」				
砂防指定地	有	無	「砂防法」				
埋蔵文化財包蔵地	有	無	「文化財保護法」				
河川区域・河川保全区域	有	無	「河川法26・27・55条」				
災害危険区域等	有	無	土砂災害警戒区域「急傾斜地の崩壊」				
特定施設に係る有害物質の届出	有	無	処理区域内は下水道法		有	無	
その他							

4-2-3 敷地と進入路の状況

【方針】

- ① 建築基準法第 43 条により、同法上の道路に 2m 以上接していない敷地には原則建築ができない。再建築等の可否にも影響があり、現況を確認すると共に建築基準法上の道路の扱いを関係課に確認する。

また、接道が、建築基準法上第 42 条第 2 項道路と判断されていれば、敷地の一部が道路のセットバック用地として扱われる。



写真 4-1

道路が狭く小運搬が必要な狭小地の例

- ② 幹線道路から敷地に至る道路の幅員も重要であり、工事用の重量車両が進入ができるか否かについては、全ての工事費に影響を与えるので、特定空家の撤去や建替えを想定し、下記の確認を行う。

ア. どの程度の大きさの工事用車両が進入できるか。

イ. 工事車両の駐車場は確保できるか。

ウ. 道路に重量規制がないか。

4-2-4 近隣の状況

【方針】

現地において下記の調査を行う。

- ① 撤去時の振動等による損害対策の検討を行うため、隣接地建物の近接状況等調査
- ② 隣地境界付近における越境物等の調査
- ③ 跡地の利用検討を行うため、隣接地の土地利用及び地域の住環境等の調査
- ④ 地元自治会組織の状況調査及び跡地活用等に対する意見の聴取

4-2-5 建物実測調査、建物図面の作成

【方針】

建物の撤去工事の発注及び撤去工事費算定に必要な、現況建物の実測調査を行う。

建築時の図面等が現存する場合は、その内容が現況建物と整合するかを現地確認する。また、建物以外の構造物、配管・配線、樹木等についても調査対象とする。

① 建物情報の収集

現地での実測調査に先立ち以下の関連図書等について内容を確認し、対象建物等の基本的な情報を把握しておく。

ア. 設計図書（新築時、改修増改築時等）

イ. 建築確認申請図書（建築計画概要書等含む）

ウ. 住宅性能評価書、登記関連情報、固定資産税納税情報等

② 建物等の実測調査

ア. 建物実測調査

敷地内全体の対象建築物や構造物の配置、構成、特徴などを、原則として目視により観察・把握する。その上で各部の実測作業を行い、現況図作成のために必要な平面（間取り）、断面構成、外観等を現地で記載した野帳を作成する。事前の図書調査情報と現状とに差異がある場合は、注意深く調査を行う。また、現地作業は時間が限られるため、参考写真を撮影する。

調査項目

- ・ 構造（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など）
- ・ 規模（階数、構造部材間寸法など）
- ・ 建物形状と特徴、内外装仕上、床レベルの段差など
- ・ 配置、方位、敷地境界、周辺状況

イ. 屋外実測調査

敷地境界附近の囲障、門扉、擁壁、排水施設（側溝、水路、集水柵）、給水・ガス配管、電気通信配線、敷地内舗装材、植栽、庭石 等

③ 図面作成

図面（平面図、立面図、断面図等）の作成は、現存する関連図書、現地調査の野帳をもとに行う。

【参考】

作成図書の例

特記仕様書（撤去工事の仕様について特記すべき内容がある場合）、仕上表、求積図・面積表、敷地求積図、附近見取図（工事車輛の進入ルートを確認できるもの）、配置図、平面図、立面図、断面図、各種詳細図、外構図 等

4-2-6 有害物質調査

① 土壌汚染

【方針】

過去の土地建物履歴において、メッキ工場、クリーニング工場、印刷工場等、土壌汚染対策法に定めのある「特定有害物質」の使用履歴がないことをヒアリング、法務局備え付けの閉鎖謄本、旧住宅地図等で確認しておく。履歴がある場合、土壌汚染の可能性の検証が必要となる場合がある。

【参考】

表 4-2 業種と主な特定有害物質

クリーニング業	テトラクロロエチレン、1,1,1-トリクロロエタンなど
めっき業	カドミウム、鉛、ホウ素、六価クロム、シアンなど
繊維業	テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン、鉛など
印刷業	ジクロロエチレン、カドミウム、鉛、六価クロムなど

注) これら業種は必ずしも特定有害物質の使用履歴があるとは限らない。

② 石綿（アスベスト）

【方針】

建築物は様々な材料で構成されており、現在では使用が規制されている石綿（アスベスト）を含む建材が使用されている場合があるので、疑わしい場合は試料を採取し専門の検査機関において分析を行う。

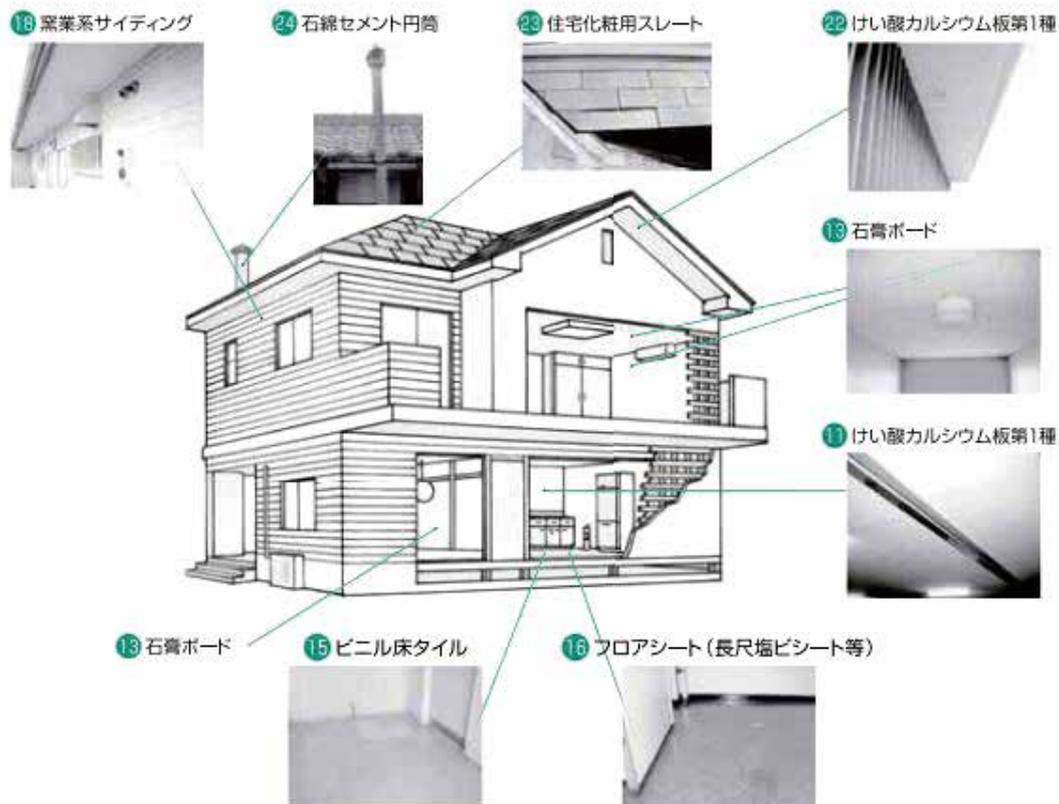
【参考】

石綿（アスベスト）調査

平成 18 年（2006 年）の労働安全衛生法施行令及び石綿傷害予防規則改正により、アスベスト製品の製造・使用は全面的に禁止されている。図 4-1 に住宅における使用部位例を示すが、現況調査時にこれらの部位にアスベスト含有建材の疑いがある場合は、試料を採取し分析を行う。建築時の図面が入手できる場合は、事前に使用材料を確認する。

アスベスト含有建材の判断基準は、0.1%/kg でありこれを超えるものが含有建材として扱われる。通常、アスベスト調査は定性分析と定量分析の 2 段階で行われ、定性分析ではまずアスベスト繊維の含有の有無を調査し、「有」と判断された場合に定量分析を行い、0.1%/kg を超えるか否かを判断する。これら一連の分析に 2～3 週間程度要する。

図 4-1 住宅でのアスベスト使用例¹⁾



4-2-7 動産リストの作成

【方針】

現況調査時に、建物内部及び屋外の敷地上の動産を確認し、動産のリストを作成する。動産リストから、所有者が任意に動産を撤去処分した後に、所有権を放棄し寄附受けの対象となる動産を確定し動産目録に記載する。

4-3 撤去工事費の算定

【方針】

現況調査結果で得たデータを基に撤去工事費を算定する。

【参考】

撤去工事積算項目

- ① 共通仮設：隣地工事損害調査費、誘導員費、仮設電力用水費、仮設便所設置費、整理清掃費、工事保険、通信・事務費 等
- ② 建物撤去費：足場・シート養生費、重機回送費、害虫駆除薬剤散布費、建物解体撤去処分費、屋外構造物撤去処分費、動産処分費、樹木撤去処分費 等
- ③ 跡地暫定整備：重機回送費、整地費、整備費（防草シート、碎石、ネットフェンス等）
- ④ 現場経費、一般諸経費

5 動産の整理

5-1 寄附受けの対象とする動産

【方針】

特定空家等の寄附受けにあたり、残置され除却・処分のある建物内外の動産について、動産所有者が所有権を放棄した場合は寄附の対象とする。(要綱第3条)

ただし、神棚や仏壇等の祭祀動産は寄附受けの対象外とする。

【参考】

動産の定義

動産の定義は民法に規定されており、不動産以外の物は、すべて動産である(民法第86条2項)。そして、不動産は、民法86条第1項において「土地及びその定着物は、不動産とする。」と規定されていることから、土地及びその定着物以外はすべて動産となる。

5-2 動産所有者の特定

【方針】

- ① 動産に関する誓約書提出の前提として、まず、残置されている動産の所有者の特定を特定し、動産所有者に残置動産類の撤去を促す。それでもなお、撤去のできない動産について、動産所有者に所有権の放棄を求め、誓約書の提出を受ける。
- ② 寄附受けの対象となる空き家の所有者等に、残地されている動産が自己所有であるか、第三者所有であるかを確認
- ③ 残置動産に第三者の物が含まれている場合には、建物の所有者等を通じて動産の所有者である第三者に対し撤去を促す。
- ④ 撤去できない場合や第三者が所有権放棄を希望する場合に、動産の所有者である第三者から誓約書の提出を受ける。

5-3 動産所有者の寄附の意向確認

【方針】

特定空家等とその敷地の寄附受けにあたり、その上の残置された動産につき、動産所有者から、かかる動産も寄附の対象とすること及びその所有権の放棄につき、意向確認し同意を取る。その際、動産の所有権放棄にかかる誓約書(様式第3号)の提出を受ける。

5-4 動産目録の作成

【方針】

動産の所有者から所有権放棄することの意向確認の得られた動産については寄附受けの対象とし、動産の種類や数量を特定して動産目録を作成する。動産目録は所有者に対する放棄対象物件の確認や動産の撤去費用見積の算定に使用する。

5-5 動産撤去費の算定

【方針】

動産目録を基に動産の撤去費を算定する。

6 跡地利用検討

6-1 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

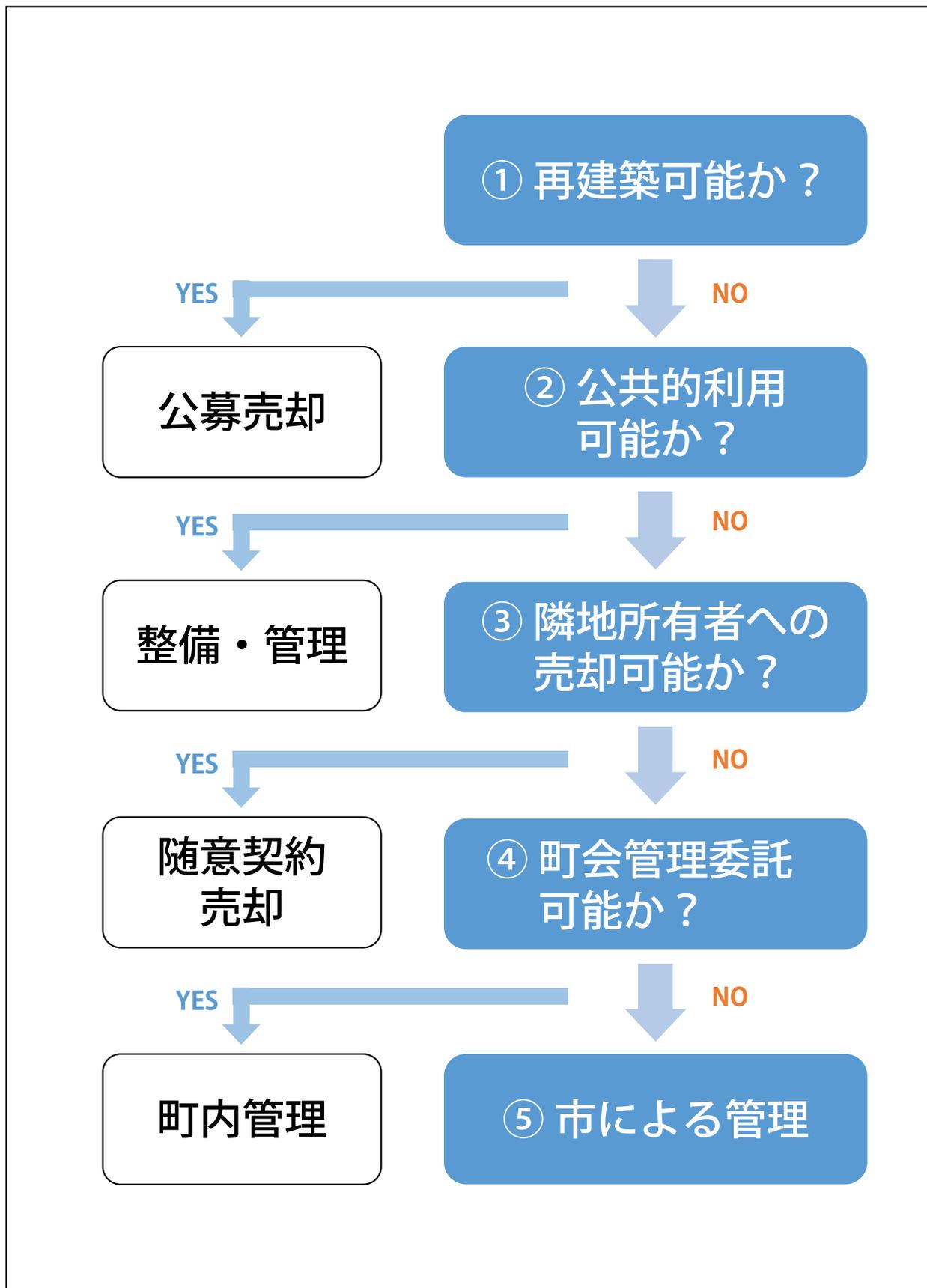
跡地単独での利活用が困難な場合、隣地と連携した活用可能性を検討する。隣地所有者にとっては跡地を有効に活用できる可能性もあるので、隣地所有者に購入意志の有無を確認することも重要である。

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。



6-3 再建築可能性検討

6-3-1 再建築の条件

【方針】

再建築が可能な条件としては原則として下記の通りであるが、特例措置等もあるので担当課に確認することが必要である。

- ①市街化区域であること。(市街化調整区域の場合は、大幅に再建築が制限される。)
- ②敷地が建築基準法に定める道路に接していること。
- ③敷地の接道長さが2m以上あること。

6-3-2 再建築建物の用途・規模

【方針】

再建築が可能な場合は下記の確認を行い、どのような用途・規模の建物が建築可能かを検討する。

- ①建築用途を定める用途地域の確認
- ②建築規模を算定するため、容積率、建蔽率の確認
- ③斜線制限、高度地区、日影規制などによる建築可能な建物高さを確認

6-4 隣地及び町会への意見聴取

【方針】

公的利用が困難な場合は、隣地所有者或いは町会等へ活用意思の打診を行う。

- ①隣地所有者に、購入意思の有無を確認する。
- ②地域住民としての活用希望の有無を、町会などを通じて確認する。(町会などによる管理委託も含む)

【参考】

利活用検討の留意点

一般的に土地の利活用を検討する場合の留意点を下記に挙げる。

抽象的な内容も含まれるが、広い視野と長期的な展望をもって検証するのが望ましい。

① 地域特性の把握

まずは地域特性を把握する。地域の独自性を踏まえた上で、様々な活用の可能性を広く検討する。

ア. 立地条件

- ・地理的条件：まちなか、山間部、沿岸部など
- ・景観、まちなみ：特徴的な景観やまちなみを構成しているか
- ・用途的条件：住宅地、商業地、工業地など
- ・アクセス条件：駅やバス停からの距離など
- ・近隣施設：官公庁、公共施設、学校、商店など

イ. 人口構成

- ・高齢者、子育て層、若者、学生、子供
- ・Uターン、Iターン

ウ. 地域資源

- ・観光資源:お祭り、名所、歴史的まちなみ
- ・地場産業:伝統文化、技術、名産品

エ. 地域のビジョン

- ・行政としての方針:賑わいと歴史ある迎都 泉佐野一ひとを育み・人にやさしくー
- ・地域住民（自治会や近隣）の要望

② 利活用者の想定

利活用する対象を想定する。活用者を限定する必要はないが、想定することにより、活用提案に現実味を付与する。

- ア. 地域住民:自治会や近隣住民が地域のために利用する。
- イ. 観光客:外国人を含めた地域外からの観光客が利用する。
- ウ. 社会起業家:地域おこしを目的とした移住者などが利用する。

③ 情報発信とマッチング

利活用者の想定と活用用途の検討に応じて、情報発信方法を選定する。状況に応じて様々な方法を検証し、適材適所で判断する。情報を届けたいところに適切に届けることが、マッチングに繋がる。

公共性ある用途に利用する場合に特典（固定資産税控除など）を設けるなど、地域全体としての位置づけを考える。

- ア. 地域住民:行政新聞、回覧板など
- イ. 観光客:SNS・インターネットなど
- ウ. 社会企業家:移住体験イベントなど

④ 跡地整備・利活用の例

跡地の利活用については、個々の状況に応じて検討する。

ここではいくつかの事例紹介を行う。



写真 8-1¹⁾

ア. ポケットパーク

地域住民の憩いの場として活用する。

規模・立地により、防災倉庫やかまどベンチなどを設置し、災害時の避難所として、災害に備えることも可能。

また、密集市街地の延焼防止などにも効果的。



写真 8-2²⁾

イ. コミュニティ農園

作物栽培を通じてコミュニティを育む。地産地消への意識改革のきっかけにもなり得る。



写真 8-3³⁾

ウ. ペット公園

ドッグランなどペットに特化した公園で、ペットを通じたコミュニケーションが可能。



写真 8-4⁴⁾

エ. ビオトープ

生物群集の生息スペース。維持管理に手間がかかるが、体験学習など教育機関との連携も考えられる。

オ. 駐車場、駐輪場：立地条件によってはそれなりの需要も見込める。

カ. 太陽光パネル設置：日当たりがいいことが条件となる。周辺への反射には注意。

キ. 資材置場：運搬車両の搬出入経路としての接道が重要。

ク. 自動販売機設置：わずかなスペースでも設置可能。

ケ. 野立看板用地：通りなどから人目に留まる立地が前提。

7 寄附受け手続・決定

7-1 寄附受けの効果

【方針】

「特定空家等の土地・建物を寄附受けすることにより、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することが認められること」（要綱第4条（5））が求められ、寄附受け後の敷地の処分や利活用の可能性を事前に検討することが必要である。

寄附受け後の効果として、特定空家等の撤去による周辺地域の安心・安全の回復効果のほか、将来の利活用計画等を検討し総合的に判断を行う。

7-2 寄附受けの手続き

【方針】

事業のフローチャート1～6の検討により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（要綱第5条）、寄附受けを決定する。

【参考】

寄附受けに必要な書類（参考資料を参照）

- ① 寄附申込書（様式第1号）
- ② 登記承諾書（敷地のみ、様式第2号）
- ③ 動産の所有権放棄にかかる誓約書（様式第3号）
- ④ 資産に関する誓約書及び資産一覧表（様式第4号）
- ⑤ 課税証明書（住民税）
- ⑥ 印鑑証明書

7-3 登記の嘱託

【方針】

上記の書類を受領後、直ちに管轄法務局に対して登記の嘱託を行う。

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）

【方針】

- ① 寄附受け完了後、公共用地境界確定協議の本申請を行う。
- ② 市町村より公共用地境界確定協議の立会日の通知連絡を受けた後、関係人、利害関係者との立会日の調整後、正式な立会にて境界の確認を行う。
- ③ 境界確認に基づき世界測地系基準点（または任意座標）による確定測量を実施し、境界確定図（公共用地及び民々境界の筆界確認書）を作成する。
- ④ 市町村窓口にて確定図の下見図を提出して承認を得た後、境界標の設置を行い、関係者から承諾印を受領する。
- ⑤ すべての受領印取得後、確定図を市町村へ提出し、公共用地明示指令書を取得する。

8-2 表題登記

【方針】

土地……………取得した公共用地明示指令書、筆界確認書にて「地積更正登記」の申請。

建物……………取壊し証明書（印鑑証明書付き）にて「建物滅失登記」の申請。

8-3 権利登記

【方針】

売却等の処分を行う場合、財産管理を担当する部署と事前に連絡する。処分後は直ちに担当課から管轄法務局に対し登記を囑託してもらえる様に手配する。

8-4 建物等撤去の留意点

【方針】

① 敷地周辺状況の確認

ア. 接道状況：重機や工事車両が進入できるかなど、解体工事ルートを確認する。

イ. 隣地状況：隣地境界とのクリアランスなど、解体時における隣地への影響を確認する。

② 劣化状態の確認

建物や工作物の劣化状態に応じた、解体方法や順序の検討。特に塀などの工作物は隣地境界線上に配されている場合も多いので、隣地へ倒壊しないような配慮を行う。

③ 目視できない部分への配慮

建物や工作物の基礎、埋設配管や樹木の根株など、目視できない部分も想定して可能な限り除却を行う。

④ 動産の有無の確認

寄附受け前に動産については原則として処分してもらう。やむを得ず残す場合は、放棄する旨を誓約書にて確認する。

⑤ 防音・防塵対策

除却工事には、騒音や砂埃などの発生が避けられない。近隣対策としての防音・防塵対策には十分な配慮を行う。

⑥ 工事損害調査

撤去工事より発生する振動や地盤変動により、隣地建物等の損害等が予想される場合は、工事着

手前に隣地建物等の現況調査を行う。そして、工事中または工事後に損傷等の申し出があった場合に事後調査を実施する。また、工事に起因する損害が確認された場合は補償金額を算定する。

⑦ **インフラ設備の撤去**

給排水管、ガス管、電気通信等の配管・配線が公道上の設備に接続する部分について撤去を行う場合、各管理事業者との協議を行う。

8-5 跡地暫定整備

【方針】

建物や附属する工作物などを撤去した後は、跡地利用に応じた跡地暫定整備を行う。

【参考】

① **暫定整備の選択項目**

ア. 整地

建物の基礎や樹木の除根跡等の埋戻し後、整地を行う。

イ. 防草シートの敷設

跡地に雑草などが生い茂るのを防ぐ。

ウ. 砂利敷き

雨水浸透を促し、降雨時などに跡地に水たまりなどができるのを防ぐ。

また、防草シートの上に敷き、台風時のシートの飛散を防ぐ。

エ. 排水経路の確保

敷地内の雨水が敷地外に適切に排出されるよう、地盤面の水勾配の設定及び側溝や排水管路等による排水計画を行う。

オ. フェンス等の設置

敷地周囲にネットフェンスやトラロープを設置するなど、防犯面にも配慮し、できるだけ見通しの良い視線を遮らない構造で、管理区分を明確にする。

事例

I 寄附受け事例 [モデル1]

経緯

平成30年4月：地元自治会長から老朽化の著しい空家についての情報提供

平成30年7月20日：現地確認を行い「危険度が高く解体の必要のある空家」に指定

平成30年8月29日：泉佐野市空家等対策協議会の意見聴取

平成30年10月29日：特定空家等に指定

0 寄附受けの情報提供

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った。

1 空家所有者の特定

法務局の登記情報により所有者を特定した。また、固定資産税の課税情報による所有者も確認した。

2 寄附の意思確認

特定空家等所有者と面談を行い、自ら建物の撤去は困難であり、土地・建物を市に寄附する希望であることを確認し、平成30年11月5日に寄附申込書の提出があった。

3 資金的能力の判定

寄附申込書提出前に、所有者に不動産取得の経緯や資力の有無を確認し、除却工事の補助金制度も併せて提案したが、自ら建物を除却することは困難であると判断した。

平成30年11月15日に、所有者から資産に関する誓約書（様式第4号）の提出を受け、預金残高等を確認した。

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

土地、建物の登記簿を確認した結果、第三者の権利設定はなかった。

4-1-2 現況と登記内容の整合性

土地、建物の登記簿及び公図と現況は一致するが、増築建物は未登記である。

4-2 土地・建物の現地調査

本件建物は、敷地約220㎡、主屋：木造平屋建て173.0㎡、増築部分：鉄骨造2階建て54.6㎡からなる専用住宅である。現在は居住の用に供されていない「空家特借法」第2条第1項に定められる空家である。主屋は入母屋造り平入り、本瓦葺き。外壁の一部にしっくいを用いられ重厚な佇まいであり、周辺には類似した建築物が連担し、地域性を現した造りとなっている。

① 建物等の状況

状況の詳細	建物の老朽化が著しく保安上危険となるおそれがある	
	<p>写真 4-1 建物北面 (左:母屋、右:増築部)</p>	<p>写真 4-2 玄関アプローチ部</p>
	<p>写真 4-3 室内の状況</p>	<p>写真 4-4 建物の柱・壁の状況</p>
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	
状況の詳細	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
	<input checked="" type="checkbox"/> 屋根の陥没、浮き上がりなどの変形、破損が認められる <input checked="" type="checkbox"/> 屋根ふき材が剥落、飛散のおそれがある <input checked="" type="checkbox"/> 軒の垂れ下がり、軒の裏板、垂木等の腐朽、破損が認められる <input checked="" type="checkbox"/> ひさしの腐朽、破損、剥落が認められる <input checked="" type="checkbox"/> 雨樋の垂れ下がり、著しい変形、脱落、飛散のおそれがある	
	(ロ) 外壁	
	<input checked="" type="checkbox"/> 壁体を貫通する穴が認められる <input checked="" type="checkbox"/> 外壁の仕上材料の剥落、腐朽、破損が認められる、又は飛散のおそれがある <input checked="" type="checkbox"/> 外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している <input checked="" type="checkbox"/> 外壁の外装材に浮き上がりが認められる <input checked="" type="checkbox"/> 外壁に大きなひび等があり脱落等の危険が認められる	



写真 4-5 屋根の陥没



写真 4-6 軒裏板の腐朽



写真 4-7 雨樋の脱落



写真 4-8 外壁の大きなひび



写真 4-9 壁体を貫通する穴



写真 4-10 外壁の状況 (増築)

② 衛生の状況

ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる		
☑ごみ等の放置、不法投棄により多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
状況の詳細		
	写真 4-11 北側私道付近のごみ	写真 4-12 南側隣地境界付近のごみ

③ 景観の状況

その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である		
☑多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ☑立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ☑敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		
状況の詳細	・北側私道付近や南側隣地境界付近にごみが多数放置され周囲の景観と不調和である。	
		
	写真 4-13 窓ガラスの割れ	写真 4-14 障子が露出し破れている

4-2-1 隣地境界の現地確認

平成 30 年 11 月 25 日に、当該特定空家等の所有者、東側・南側・北側の隣地所有者 3 名、自治会長、土地家屋調査士、建築士、泉佐野市担当者が現地において立会し、敷地境界の確認を行った。

4-2-2 敷地の法的規制の把握

都市計画法上の市街化調整区域内にあり、一定の建築制限がかかる区域であるが、既存集落の機能やコミュニティの維持の対応を目的に、開発行為等の規制緩和が設けられている。また、「宅地造成等規制法」の定める規制区域内及び土砂災害警戒区域であり、既存擁壁を改築する場合は注意が必要である。

表 4-1 建築規制調査票

調査地	泉佐野市	調査日	平成 30 年 9 月 8 日		作成者	
接続道路	市道（西側）	接道長	11.5m		幅員	約 4.0m
都市計画法	計画道路	有	<input type="checkbox"/> 無	済		
	開発許可	有	<input type="checkbox"/> 無	「29 条・35 条の 2・36 条」		
	地区計画	有	<input type="checkbox"/> 無	済	名称：	
	高度地区	有	<input type="checkbox"/> 無	第（ ）種		
	風致地区	有	<input type="checkbox"/> 無	第（ ）種風致地区		
	駐車場整備地区	有	<input type="checkbox"/> 無	「駐車場法」		
	都市計画施設	有	<input type="checkbox"/> 無	道路、鉄道、公園、駐車場、河川、教育文化施設 その他		
建築基準法	区域区分	都市計画区域（・市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> ・非線引区域） ・準都市計画区域 <input type="checkbox"/> ・都市計画区域外				
	用途地域	・第（ ）種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> ・第（ ）種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> ・第（ ）種住居地域 <input type="checkbox"/> ・準住居地域 <input type="checkbox"/> ・近隣商業地域 <input type="checkbox"/> ・商業地域 <input type="checkbox"/> ・準工業地域 <input type="checkbox"/> ・工業地域 <input type="checkbox"/> ・工業専用地域 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 指定なし				
	防火関係	・防火地域 <input type="checkbox"/> ・準防火地域 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 指定無し <input type="checkbox"/> ・法 22 条区域				
	建蔽率	60/100	角地緩和		有	<input type="checkbox"/> 無
	容積率	200/100				
	日影規制	有	<input type="checkbox"/> 無			
宅造規制	<input type="checkbox"/> 有	無	「宅地造成等規制法」			
砂防指定地	有	<input type="checkbox"/> 無	「砂防法」			
埋蔵文化財包蔵地	有	<input type="checkbox"/> 無	「文化財保護法」			
河川区域・河川保全区域	有	<input type="checkbox"/> 無	「河川法 26・27・55 条」			
災害危険区域等	<input type="checkbox"/> 有	無	土砂災害警戒区域「急傾斜地の崩壊」			
特定施設に係る有害物質の届出	有	<input type="checkbox"/> 無	処理区域内は下水道法		有	<input type="checkbox"/> 無
その他	大阪府選定の重要文化的景観地域					

4-2-3 敷地と進入路の状況

敷地は市道に接しているが、その幅員は約4.0mと決して広いとは言えない。さらに敷地そのものは十分長く当該市道に面しているものの、2m強の高低差があり、道路との一体利用を妨げている。また、4t車の進入は可能であるが駐車場や車両の転回場所が無く、撤去工事等を行うには、近隣の協力が必要である。



写真 4-15 道路と敷地の関係



写真 4-16 増築部分と北側隣接の敷地内通路

4-2-4 近隣の状況

- ・当該特定空家が立地する地区一帯は、重要文化的景観に選定されている。
- ・周囲は住宅が密集しており、撤去工事を行う際には、近接する住宅への対策と配慮が必要である。また、撤去工事の仮設足場等が、北側の私道の通行に影響する可能性がある。
- ・市道沿いに空き地があり、工事の際の車両の駐車・駐機などのスペースとなる。
- ・敷地内の立木等は相当繁茂しており、隣地や道路等への枝葉の落下がある。

4-2-5 建物実測調査、建物図面の作成

建物内部に所有者了解の元、複数の調査員で立ち入ったが、空家となり日数が経過し、老朽化が進行した状態であった。通電されておらず、現場調査時には懐中電灯が必須であり、さらにはヘッドライトを使用する等、両手を自由にする工夫も必要であった。また、床板の腐朽が進んでおり踏み抜き等に注意を要した。

建物図面がなく一から計測を行った。計測調査は建物撤去に必要な図書を作成することが主な目的であり、大凡の建物規模が把握できる程度に留めた。

主屋部分は典型的な日本家屋であるので、一間の寸法を確認し、柱間数から概測を判断することとし、高さについては、軒高と屋根勾配から推定の高さを算出した。

寄附受けを行う上で特筆すべき屋外構造物は、既存擁壁、植栽、大谷石塀、祠、石灯籠等が挙げられる。これら配置関係は別添図面に示す。

4-2-6 有害物質調査

過去の土地建物履歴において、古くからの農村集落であり明らかに土壤汚染対策法の定める特定有害物質の使用履歴はないと判断した。トランスやコンデンサなど PCB 廃棄物は確認されなかった。蛍光灯は家庭用器具であり、安定器の微量の PCB については調査を略した。また、建材の一部に、小波スレート、化粧ボード、煙突等があり、アスベスト含有の疑いがあったため、現場調査と同時に試料採取し専門機関に分析を依頼したところ、定性分析で煙突材料にアスベスト含有が判明し、撤去時にはアスベスト含有建材とみなして処理する必要がある。

表 4-2 アスベストの定性分析結果（抜粋）

※表中の Chr、Amo はアスベストの種類を示しこれらが「有」と判断された。

5. 定性分析結果								
試料 No.	⑩ 採取箇所 (採取部位)	⑫ 定性分析結果				⑬ 石綿含有判定結果		別添データ No.
		X線回折分析法		分散染色法		石綿の有無	石綿の種類	
		石綿の有無	石綿の種類	石綿の有無	石綿の種類			
1	煙突	有	Chr Amo	有	Chr Amo	有	Chr Amo	Kc743
2	外壁吹付材	無	-	無	-	無	-	Kc744
3	庇 小波	無	-	無	-	無	-	Kc745
4	室内天井ボード	無	-	無	-	無	-	Kc746
5	室内塗壁材	無	-	無	-	無	-	Kc747
6	以下余白							

4-2-7 動産リストの作成

現況調査時点で残置されている動産のリストを作成した。



写真 4-17 多くの動産が残置されている



写真 4-18 仏壇（祭祀動産は寄附受けの対象外）

4-2-8 撤去工事費の算定

現況調査結果資料から、撤去工事費の積算を行った。

5 動産の整理

5-1 寄附受けの対象とする動産

室内には多くの動産が残されており、遺影や位牌など祭祀動産は所有者が持ち帰ったが、大半は寄附受けの対象物とせざるを得なかった。また、屋外の灯籠や祠などの動産も寄附の対象とした。

5-2 動産所有者の特定

特定空家所有者とのヒアリングにより、建物内外の動産すべて空家所有者のものであることが分かった。

5-3 動産所有者の寄附意向確認

残置された動産については寄附の希望があり、動産の所有権放棄にかかる誓約書（様式第3号）の提出を受けた。

5-4 動産目録の作成

動産所有者の寄附意向を確認し、放棄した動産の目録を作成した。

表-1 動産目録（抜粋）

	部屋名	動産名称	数量
母屋	玄関土間	灯油入りポリタンク	13個
		物干し、衣類5着	1台
		ビニール物入、バケツ、ポット下着類	各1個
	トイレ土間	下駄箱、使用済靴、スリッパ	1台
	納戸	洗濯機、洗剤10個	1台
	台所	流し台、木製食卓テーブル、食器入れワゴン、ヤカン、食器数個	各1台
		冷蔵庫	1台
	和室8帖と広縁	和式机	1基
		ブラウン管TV、置時計、電気ポット	各1台
		神棚（祭祀動産は、寄附受けの対象外）	1基
		タンス	1台
	屋外	石灯籠	1基
		石台	1基
木製祠（祭祀動産は、寄附受けの対象外）		1基	

5-5 動産撤去費の算定

動産目録を基に、残置動産撤去費の見積りを業者から徴取した。

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

- ・市街地調整区域であるが、既存集落の機能やコミュニティの維持を図るため、建築制限の緩和措置があり、再建築が可能である。

(接道)

建築基準法が接道に定める道路（市道）に2m以上接する。

(認められる建築用途)

住宅、寄宿舎、店舗 500㎡以下、宿泊施設事務所、アトリエ・工房 150㎡以下 等

(認められる建築規模)

建築面積 :220㎡×0.6=132㎡以下（建ぺい率 60%）

延床面積 :220㎡×2.0=440㎡以下（容積率 200%）

（前面道路幅員による規制の可能性はある）

高さ :10m 以下

(その他の基準)

建築物の外観・色彩は、周辺環境との調和を考慮すること
地元町会等関係者との調整を行うこと

6-1-2 跡地利用検討手順（予定）

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、跡地活用希望者への意見聴取り町会への管理委託を打診

7 寄附受け手続・決定

7-1 寄附受けの効果

- ①当該特定空家が立地する地区一帯は、重要文化的景観に選定されており、除却することにより景観の向上や地域振興に寄与することに期待できる。
- ②周囲は住宅が密集し、建物の劣化による屋根や外壁の剥落、敷地内樹木の繁茂やごみの不法投棄等による環境の悪化が進行しており、特に南側住宅へ悪影響が及ぶ可能性が高く、当該特定空家等の撤去により周辺地域の安心・安全を守る効果がある。
- ③跡地の売却や利活用を行い、将来の税収入確保の可能性はある。

7-2 寄附受けの手続き

寄附受けに必要な書類の提出があり、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。

7-3 登記の嘱託

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。

8 寄附受け後の措置

8-1 敷地範囲の確定

敷地範囲の確定を行うため、隣接土地所有者及び市の担当者等と協議・申請を行った。

- ① 公共用地境界確定協議の本申請
- ② 市町村の公共用地境界確定協議関係人との現地立会い
- ③ 境界確認に基づき、任意座標による確定測量を実施し、境界確定図（公共用地及び民々境界の筆界確認書）を作成
- ④ 市に確定図の承認を得て境界標を設置し、関係者から承諾印を受領
- ⑤ 確定図を市町村へ提出し、公共用地明示指令書を取得

8-2 表題登記

土地：公共用地明示指令書、筆界確認書にて「地積更正登記」の申請を行った。

建物：取壊し証明書（印鑑証明書付き）にて「建物滅失登記」の申請を行った。

8-3 権利登記

土地の売却処分を行った場合は、所管法務局に対し登記の嘱託を行う。

8-4 建物等の撤去の留意点

- ① 敷地周辺状況の確認
接道幅員が4m程度と狭いため、工事車両の駐・待機スペースを近接地で確保する。
- ② 劣化状態の確認
北側の敷地境界となっている劣化した側溝が、土間の撤去により消失するため、同じ位置にU字側溝を復旧する。
- ③ 目視できない部分への配慮
目視できない地中の建物基礎、配管等は、できるだけ想定し撤去を行う。
- ④ 動産の有無の確認
放棄する動産は撤去工事に含めて処分する。
- ⑤ 防音・防塵対策
防音・防塵シートを撤去建物の周囲に設置し、低騒音型重機により工事を行う。
- ⑥ 工事損害調査
隣接している東側住宅187㎡、南側住宅160㎡、北側住宅80㎡について、撤去工事の振動等による損害の有無を確認するため、事前、事後調査を行う。
- ⑦ インフラ設備の撤去
給排水管、ガス管、電気通信等の撤去については、各管理事業者と協議を行う。

8-5 跡地暫定整備

撤去跡地は整地後、敷地周囲にトラロープを張り管理区分を明確にする。

Ⅱ 寄附受け対象外事例 [モデル 2]

経緯

平成 29 年 4 月 : 住宅所有者の姪から、老朽空家の情報提供があり、当該空家は現況調査の結果 3 戸の長屋住宅であることが判明し、内 1 戸が居住しており長屋の空家指定はできないことから、当該空家は寄附受けの対象外とした。

0 寄附受けの情報提供

- ・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。
- ・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った。

1 空家所有者の特定

- ・法務局の登記情報では建物の登記は無かった。
- ・固定資産税の課税情報により所有者を特定した。
(土地、建物は、免税点未満)

2 寄附の意思確認

空家所有者の姪と面談を行い、自ら空家の撤去は困難であり、土地・建物を市に寄附する希望であることを確認した。

3 資金的能力の判定

所有者に不動産取得の経緯、資力の有無を確認し、除却工事の補助金制度があることも併せて提案したが、自ら建物を除却することは困難と判断した。

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

登記簿を確認した結果、土地に第三者の権利設定はなかった。

4-1-2 現況と登記内容の整合性

公図（地籍図）と現況が一致していない。

4-2 土地・建物の現地調査

当該空家は 3 戸の住宅が接して建っており、両側の住戸は木造平屋建て、真ん中の住宅は比較的新しい木造 2 階建てであり、当該住戸のみ居住している。

これらの住宅は元々 3 戸の長屋建住宅であり、真ん中の住宅は近年改築又は増築したものと見られる。

各住戸の柱・梁などの建築構造が共有していれば長屋建てとなり、長屋住宅の場合は全ての住戸が空家でなければ、建築物として空家として見なされないことから、現地調査においては、当該空家と隣家の建築構造の一体性等について調査した。

4-2-1 建物の状況

建築物の損傷等
(イ) 基礎及び土台
<input checked="" type="checkbox"/> 基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損、変形が認められる
(ロ) 屋根ふき材、ひさし又は軒
<input checked="" type="checkbox"/> 屋根の陥没、浮き上がりなどの変形、破損が認められる <input checked="" type="checkbox"/> 屋根ふき材が剥落、飛散のおそれがある <input checked="" type="checkbox"/> 軒の垂れ下がり、軒の裏板、垂木等の腐朽、破損が認められる <input checked="" type="checkbox"/> 雨桶の垂れ下がり、著しい変形、脱落、飛散のおそれがある
(ハ) 外壁
<input checked="" type="checkbox"/> 外壁の仕上材料の剥落、腐朽、破損が認められる、又は飛散のおそれがある <input checked="" type="checkbox"/> 外壁の外装材に浮き上がりが認められる

4-2-2 調査所見

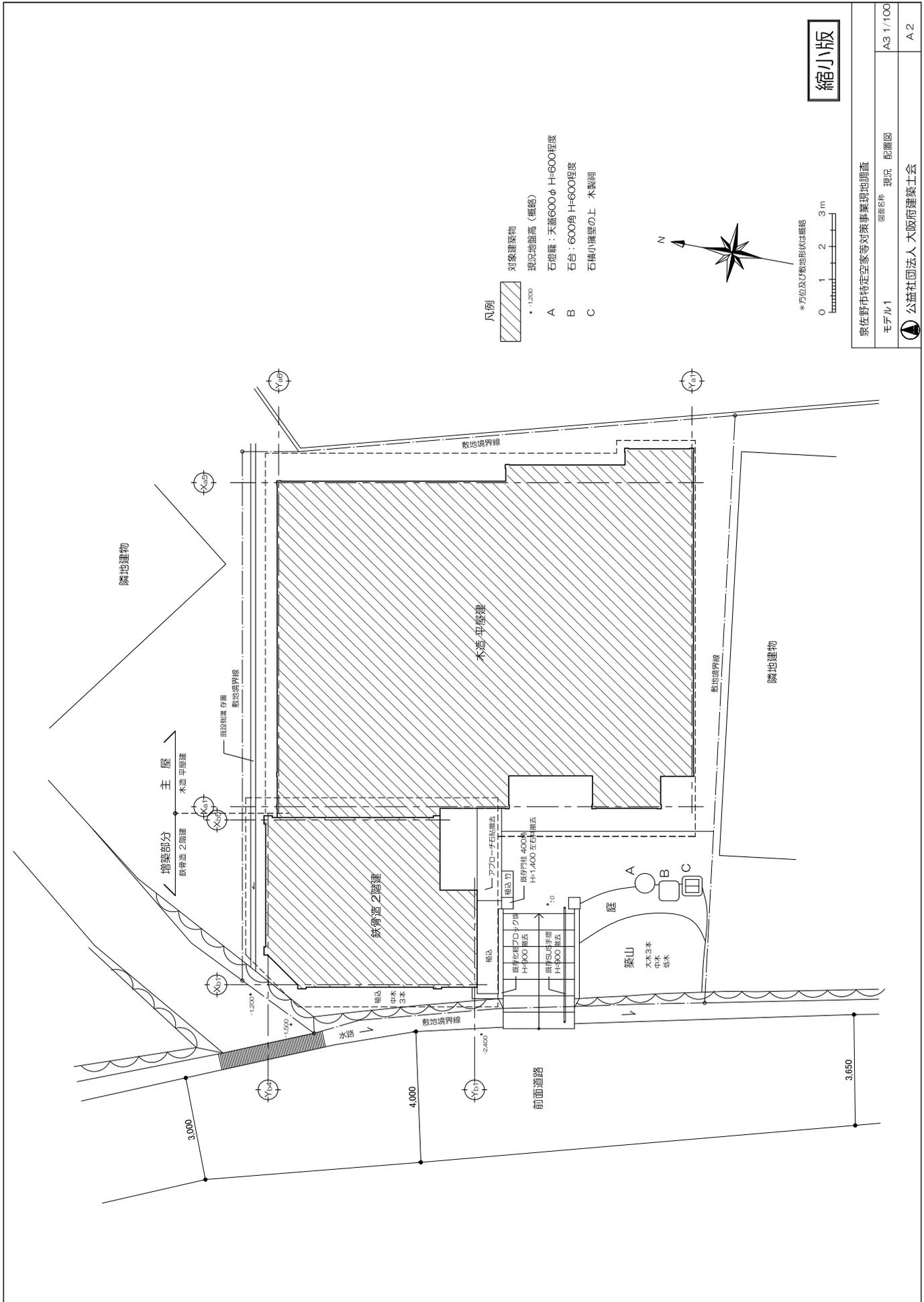
- ①当該空家は1.5m程度の通路に面しているが、建築基準法で定める接道が無い状態であり、建物の撤去後の再建築は不可能な状況である。
- ②建物は老朽化が進行しており、隣接する通路に外壁や屋根材が落下する恐れがあり、将来、隣家への悪影響が懸念される。
- ③屋根裏等において隣家との界壁や梁・柱の状況を調査した結果、隣家の2階部分の増築は、既存の1階部分の構造耐力上主要な軸組みである柱・梁を存置・補強して、2階部分の軸組みを構成して増築し、1階部分の柱・梁等の軸組みは当該空家と一体であると見られる。
- ④このことから、当該空家は元々3戸の長屋住宅の1戸であることが判明し、内1戸が居住していることから、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。

4-2-3 今後の課題

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。

当該長屋は昭和56年以前の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。また、仮に市が当該空家住戸の寄附受けを行い空家住戸のみを撤去した場合、残る住戸の耐震性能がさらに低下する恐れがある。

今後、長屋建て住宅における一部住戸の空家対策について検討する必要がある。



凡例



対象建築物

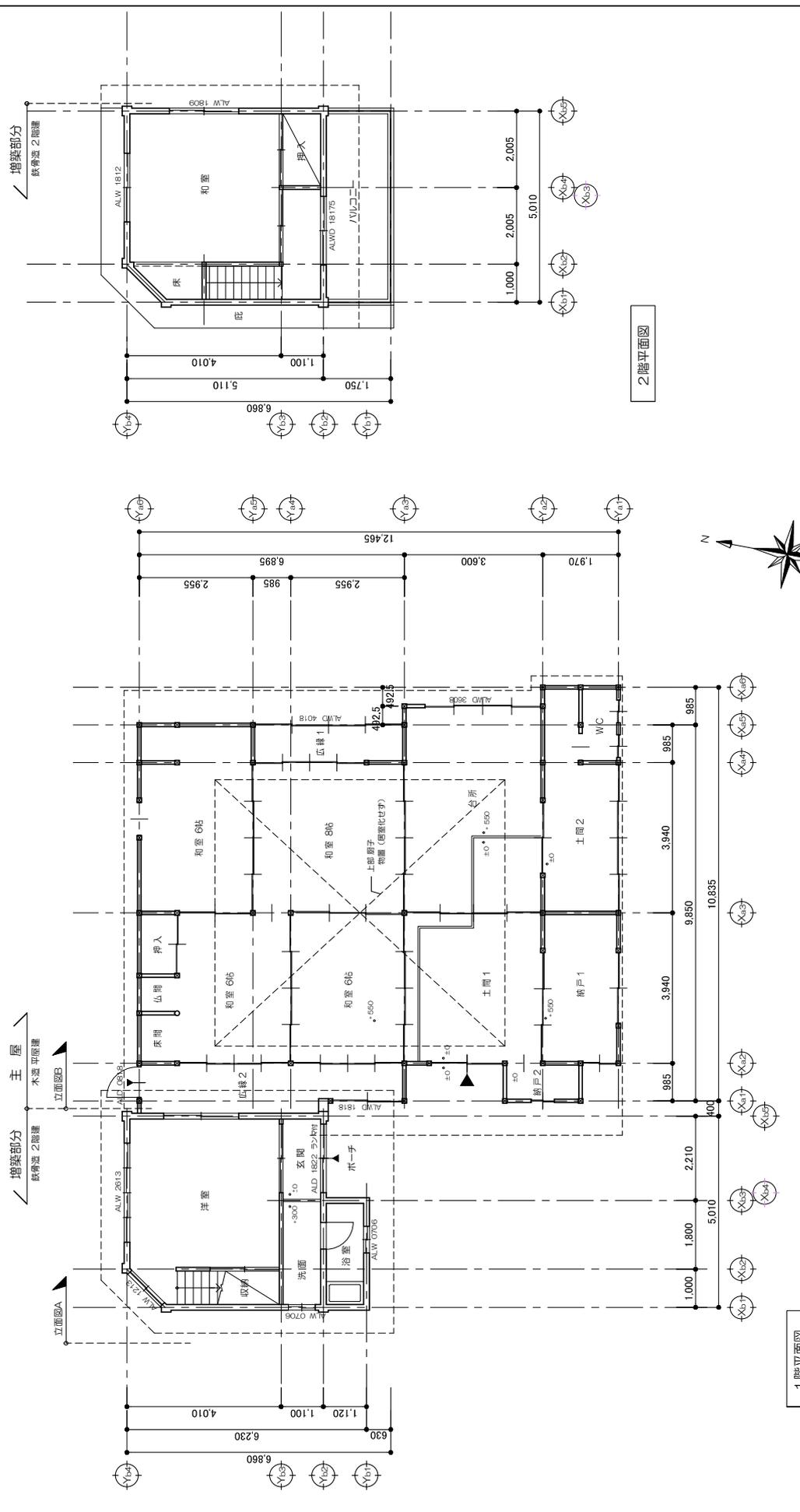
- -1,200
- 現況地盤高 (概略)
- A 石造壁：天蓋600φ H-600程度
- B 石台：600角 H-600程度
- C 石積小擁壁の上 木製祠



*方位及び敷地形状は概略
0 1 2 3 m

縮小版

泉佐野市特定空家等対策事業現地調査	
モジュール	図面名称 現況 配置図
モジュール	公設社団法人 大阪府建築士会
A3 1/100	A 2



1階平面図

2階平面図

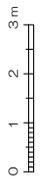
増築部分
既存建 2階建

主屋
木造 平屋建

増築部分
鉄骨造 2階建

縮小版

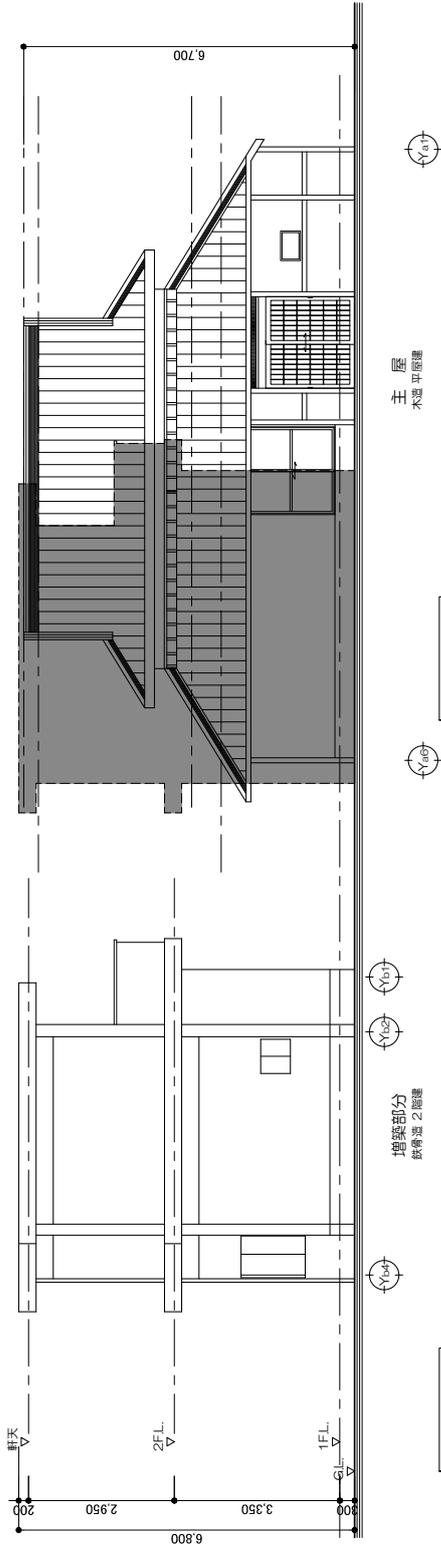
模範事項
※1 寸法は本図(1970mm)を基準としている。
※2 あくまで概測であり部材と異なる部分がある。
※3 数値は記載していない。



* 方向は概略

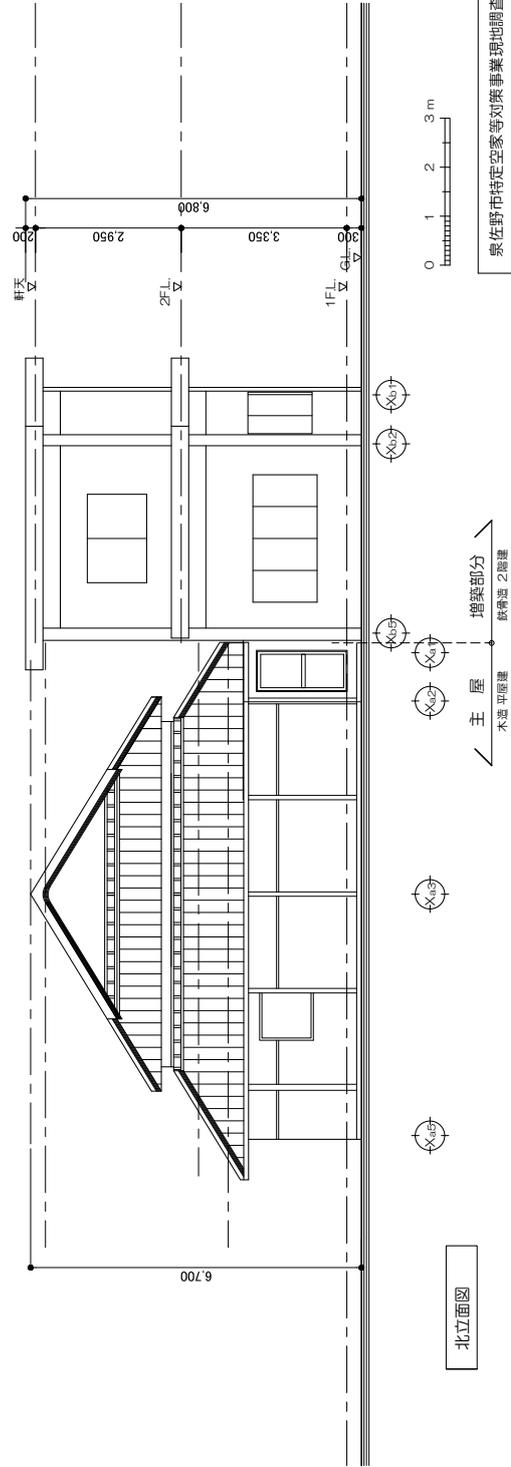
奈良野市特定空家等対策事業現地調査	
モデル1	図面名称 現況 平面図
A3 1/100	
A 3	

公益社団法人 大阪府建築士会

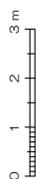


西立面図 A

西立面図 B



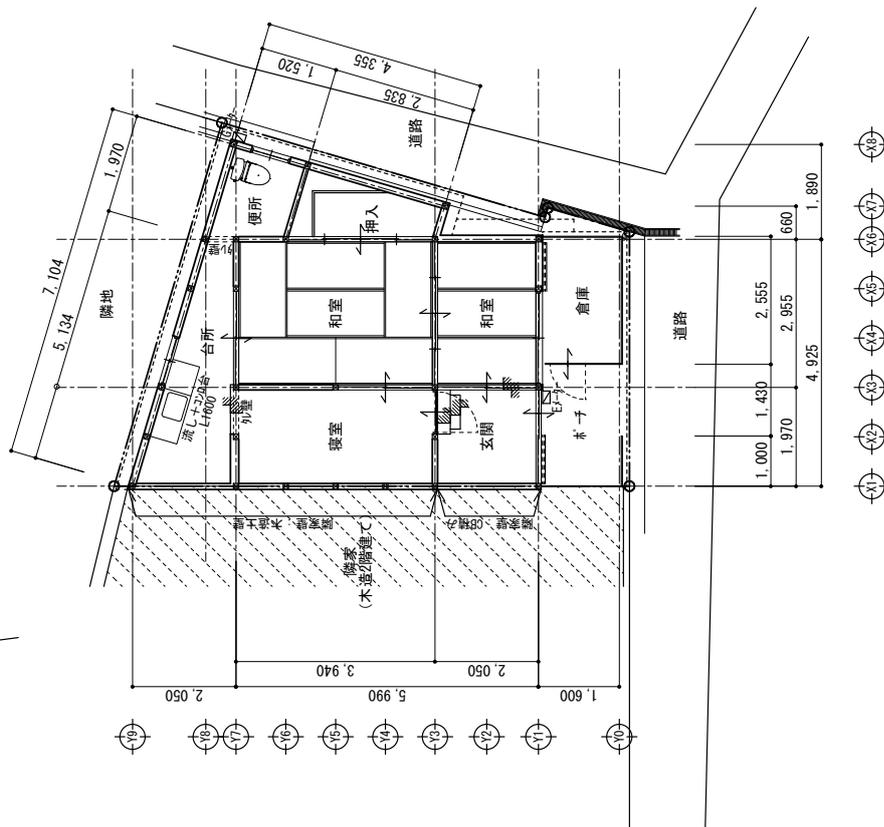
北立面図



縮小版

泉佐野市特定空家等対策事業現地調査	
モジュール	図面名称 現況 立面図
番号/ル1	A3 1/100
公益社団法人 大阪府建築士会	
A 4	

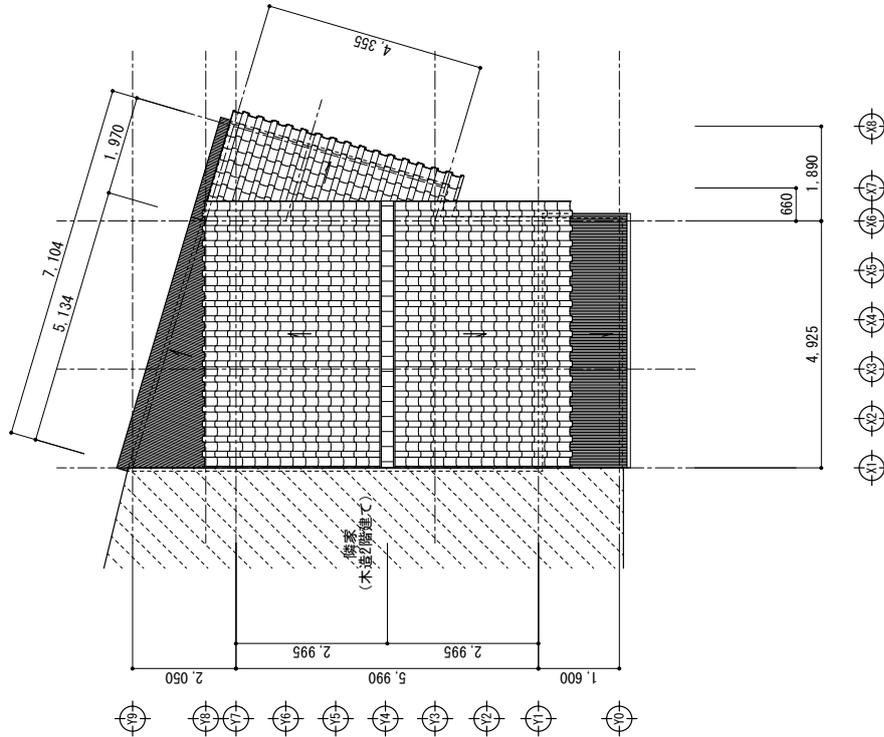
面積表 ※QD測定による		※簡易測定に基づく	
敷地面積	56.98 m ²	建築面積	---
延床面積	---	容積率	---
1階床面積(屋内部分)	49.69 m ²	容積率	---
2階床面積(屋内部分)	---	小規模収納面積	---
延床面積(屋内部分)	49.69 m ²	吹抜面積	---
延床面積(屋外部分)	---	バルコニー面積	---
容積率対象床面積	---		



現況配置兼平面図

調査建物は木造平屋建てであるが、もともと3戸一の延層住宅の一戸であり隣家が増築を行い2階建てとなっている。構造的には一体の建物となっている。

外部		内部	
屋根	瓦葺き	天井	天井
外壁	土壁の上モルタル塗り	玄関	玄関
	トタン葺き	和室	和室
	合板張り	和室	和室
		ホーチン	ホーチン
		トイレ	トイレ
			化粧合板
			化粧合板
			化粧合板



現況屋根状況

縮小版

泉佐野市特定空家等対策事業現地調査

図面名称 現況配置兼平面図・屋根状況 A3 1/100

モデル2 公益社団法人 大阪府建築士会 01

縮小版

泉佐野市特定空家等対策事業現地調査

A3 1/100

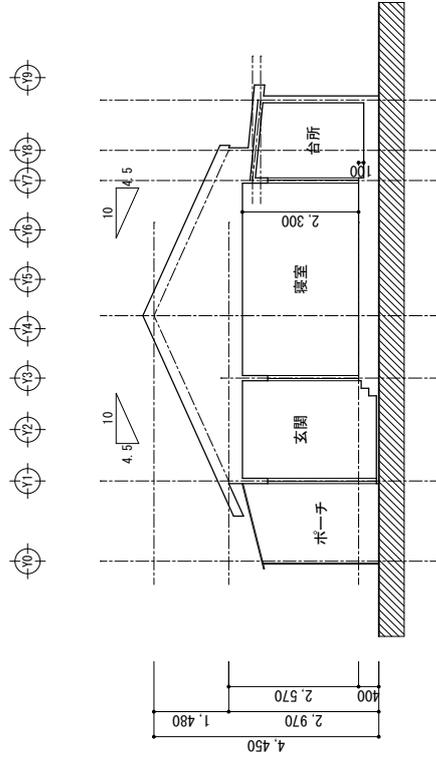
図面名称 現況立面図・断面図

02

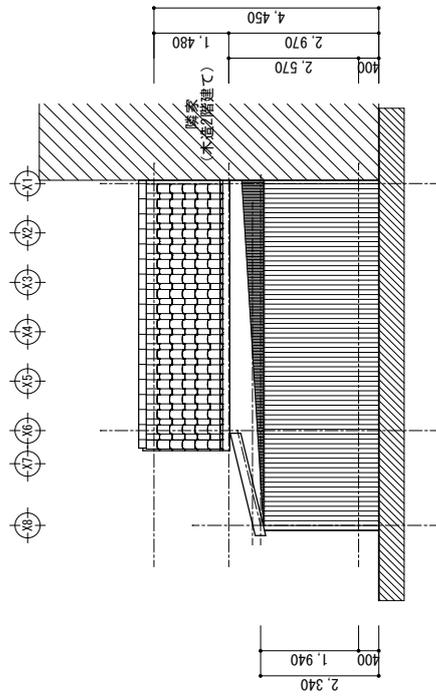
宅子ル2
春日地区空家

公益社団法人 大阪府建築士会

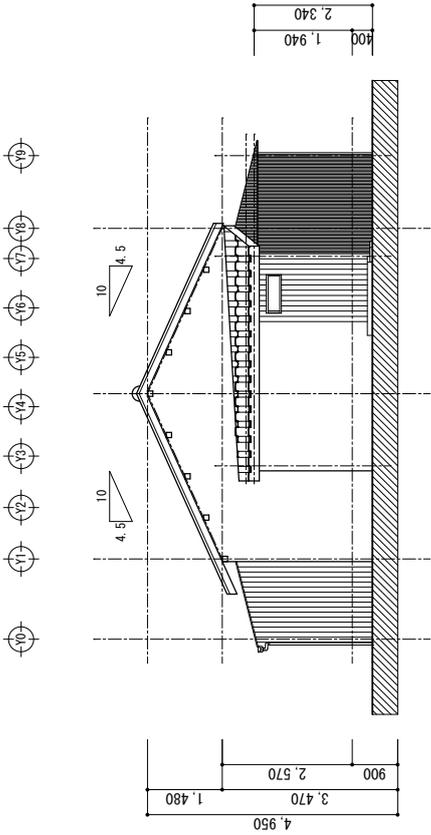
断面図 (東行方向)



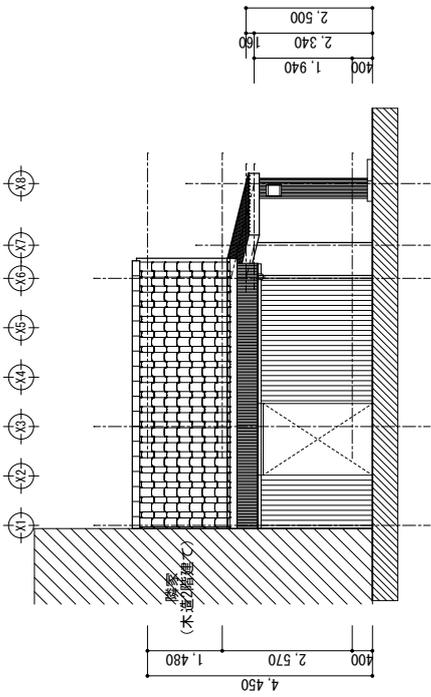
西立面図



北立面図



東立面図



泉佐野市特定空家等対策事業要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項において規定のある特定空家に指定された空家のうち、一定の条件を満たす場合に、土地・建物を市において寄附受けし、市が建物を除却するもので、市域における特定空家を原因とした環境悪化を解消し、もって安全・安心かつ良好なまちなみの形成に資することを目的とする。

(定 義)

第2条 この要綱において、「所有者等」とは、空家及びその敷地にかかる所有権その他の権利により、当該物件を売却し、又は賃貸できる者をいう。

(寄附受け対象物件)

第3条 当該事業により、寄附受けする対象の物件は、市の特定空家に指定された空家及びその敷地並びに所有者等が所有権を放棄した当該物件に存する動産とする。

(寄附受け対象条件)

第4条 当該事業の対象となる物件は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。

- (1) 所有者等に寄附する意思があること。
- (2) 所有者等に除却費用を負担する資金的能力が無いと認められること。
- (3) 土地・建物を合わせ、同時に寄附することができること。
- (4) 土地・建物に抵当権等、第三者の権利が設定されていないこと。
- (5) その他、当該土地・建物を寄附受けすることにより、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することが認められること。

(寄附受けの決定)

第5条 寄附受けにあたっては、予め泉佐野市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）の意見を聞いた上で、市長が決定するものとする。

(寄附受けの手続き)

第6条 前条の規定により、寄附受けを決定した場合は、土地・建物について所有者等から以下の書類の提出を求めるものとする。

- (1) 寄附申込書（様式第1号）
- (2) 登記承諾書（敷地のみ、様式第2号）
- (3) 動産の所有権放棄にかかる誓約書（様式第3号）
- (4) 資産に関する誓約書及び資産一覧表（様式第4号）
- (5) 課税証明書（住民税）
- (6) 印鑑証明書

(除却後の敷地)

第7条 除却後の敷地については、協議会の意見を聞きながら、公共性のほか市場における流通性等を検討し、一時避難地やポケットパークなどの公共利用として適正管理するか、又は売却するものとする。なお、いずれにも該当しない場合は、その管理主体や管理方法等について、地元町会と協議しながら決定するものとする。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

泉佐野市特定空家等判断基準書（平成30年2月現在）

※下記特定基準点を前とし、全合計が100点以上を特定空家等とする。（特定空家等と判断した場合、空家特措法第14条に基づき措置を講ずるものとする）
 ※全合計が100点とならぬ空家等は、管理不全空家等として適切な管理を促すため、空家特措法第12条に基づき情報提供や助言等を行う。
 ※判断項目及び点数等は国及び市の意向や実績に合わせて、適宜変更することがある。

①認めらるる状態の有無	②の予見される影響の範囲 屋内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得る状態を呈する状況となるか否か	③④の項目を定める事項 周辺に影響を及ぼす事項	⑤⑥影響の程度		⑦危険等の回避性	合計 A+B+C
			影響の範囲 歩行者の通行量が多量に増加する（通学時）2 隣接地区に増加する（下記以外）2 周辺部界線を超えて影響（臭気、音）2 周辺部界線を超えて影響（ただし⑧の基準のみ）2 周辺の通行量の増加に影響 1 隣接地区に影響 1	影響の程度 A		
① そのまま放置すれば倒壊等若しくは保上危険となるおそれのある状態						
1. 建築物が著しく保上危険となるおそれがある。						
(1) 建築物が倒壊等のおそれがある						
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50			
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50			
（イ）基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50			
（ロ）柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50			
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。						
（イ）屋根はき材、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40			
（ロ）外壁	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40			
（ハ）看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40			
（ニ）屋外階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40			
（ホ）門又は塀	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40			
2. 倒壊が軽微化し危険となるおそれがある。						
② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態						
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。						
・吹付け石綿等が散逸し暴露する可能性が高い状況である。	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50			
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の湧出、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・排水等の流出による臭気の原因があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。						
・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	動物等投入	30			
③ 適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態						
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。						
・景観法に基づき景観計画を策定している市街地において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態・色等の範囲に著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・景観法に基づき都府県計画に景観地区を定めている場合において、当該都府県計画に定める建築物の形態・色等の範囲に著しく適合しない、又は条件で定める工作物の形態・色等の範囲に著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	<input type="checkbox"/>	景観	25			
(2) その他、以下のようない状態であり、周辺の景観と著しく不調和な状態である。						
・屋根、外壁等が、汚物や落葉等で外見が大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・看板が原型を留めず本来の用途をなさない煙突状で、破損し、汚損したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで鬱茂している。	<input type="checkbox"/>	景観	25			
・敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	景観	25			
④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態						
(1) 妨が原因で、以下の状態にある。						
・立木の倒伏、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家庭の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30			
・立木の枝葉が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	倒壊	25			
(2) 空家等に仕込まれた動物等が原因で、以下の状態にある。						
・動物の鳴き声その他の音が頻りに発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	音	30			
・動物のおんぶおんその他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	臭気	30			
・敷地内に動物の毛又は羽が大量に散逸し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25			
・多数の糞や尿、はね、糞、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	動物等投入	30			
・仕込まれた動物が周辺の土地・家庭に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	動物等投入	30			
・シロアリが大規模に発生し、近隣の家庭に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	害虫等投入	30			
(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。						
・門扉が壊れていない、窓ガラスが割れていない、壁が剥がれていない等の不特定多数の者が容易に侵入できる状態が放置されている。	<input type="checkbox"/>	住民不安	30			
・屋根の垂下した破損など不適切な管理により、空き家からの管理が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	落雪	-			
・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	<input type="checkbox"/>	流出	50			
合計						合計

「大阪府による国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」における特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定基準をもとに作成

平成 年 月 日

泉佐野市長 様

寄附申込者

住所

氏名

印

寄 附 申 込 書

下記所在の土地、建物及び工作物を寄附しますので関係書類を添えて申し込みます。

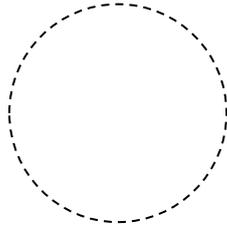
記

土 地 の 表 示

所 在	地 番	地 目	地積 (m ²)

建 物 の 表 示

所 在	家屋番号	種類	構造	床面積	
				1階 m ²	2階 m ²



登記承諾書兼登記原因証明情報

1. 不動産の表示 末尾記載のとおり
2. 登記の原因及びその日付 平成 年 月 日寄附
3. 登記の目的 泉佐野市（甲）に所有権移転

上記登記することを承諾します。

よって、本件不動産の所有権は同日、乙から甲に移転した。

平成 年 月 日

(乙) 住所 _____

氏名 _____ 実印 _____

土地の表示

所在	地番	地目	地積 (㎡)
	番		
	番		
	番		

建物の表示

所在	家屋番号	種類	構造	床面積	
				1階 ㎡	2階 ㎡

(様式第3号)

平成 年 月 日

泉佐野市長 様

住所

氏名

印

誓 約 書

下記所在の土地及び建物内にある全ての動産については、私が所有する物以外は無
いことを確認しました。

これらの動産について、貴市が処分しても一切の異議申し立てを行いません。

記

土 地 の 表 示

所 在	地 番	地 目	地積 (m ²)

建 物 の 表 示

所 在	家屋番号	種 類	構 造	床面積	
				1 階 m ²	2 階 m ²

資産に関する誓約書

泉佐野市特定空家等対策事業による寄付申込にあたり、下記事項について誓約します。

記

- 1 私は、泉佐野市木造住宅除却工事補助金を利用しても、自身で除却する資金的能力を保有していません。
- 2 万が一、本誓約書の実情と相違した場合は、泉佐野市が除却工事に要した金額を全額負担いたします。

なお、本誓約書に示す資金的能力とは、預貯金及び有価証券（申請時の評価概算額）をいいます。

泉佐野市長 様

平成 年 月 日

(申請者)

住 所
氏 名

⑩

(寄附申込住宅)

住 所 泉佐野市
名 称

邸

資産一覧表

預貯金			
銀行名	支店名	普通・定期	預金額
有価証券			
種類	数量	単価	評価概算額

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

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	榑原 敏弘	泉佐野市都市整備部都市計画課	
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

図表出典一覧

IV	平成 28 年度泉佐野市空家等実態調査業務報告書
1-1【参考】	1) 法務省 HP
4-2-6②【参考】	1) 建築物における石綿（アスベスト）対策マニュアル（平成 19 年 3 月大阪府発行）
6-3【参考】④	1) 株式会社ウエダ本社 HP 2) 三鷹台高橋体験農園 HP 3) 信建工業株式会社 HP 4) 水研クリエイイト株式会社 HP
事例 4-2	泉佐野市特定空家等調査結果

泉佐野市特定空家等対策事業マニュアル（寄附受けマニュアル）

作成日 2019 年 3 月 1 日

作成者 泉佐野市特定空家等対策事業マニュアル作成委員会

※本マニュアルは、平成 30 年度国土交通省「空き家対策の担い手連携・強化モデル事業」に採択され、補助金の交付を受け作成した。

採択団体：泉佐野市・公益社団法人大阪府建築士会

