

橿原市空家等対策プラットホーム運営マニュアル

(平成30年11月9日)

橿原市 まちづくり部 住宅政策課

1. 目的

橿原市空家等対策プラットホーム（以下「プラットホーム」という。）は、現状で利活用や流通が困難な空家等について、その所有者等の依頼を受け、本市と「橿原市の空家等の流通促進等に関する連携協定書」及び個別の「橿原市の空家等の流通促進等に関する協定書」（以下、「協定書」という。）を締結した専門家団体が連携して空家等の解消に向けた対策を検討し、所有者等にアドバイスを返すことで、所有者等による具体的な取り組みに繋げ、もって空家等の減少を図ることを目的とする。

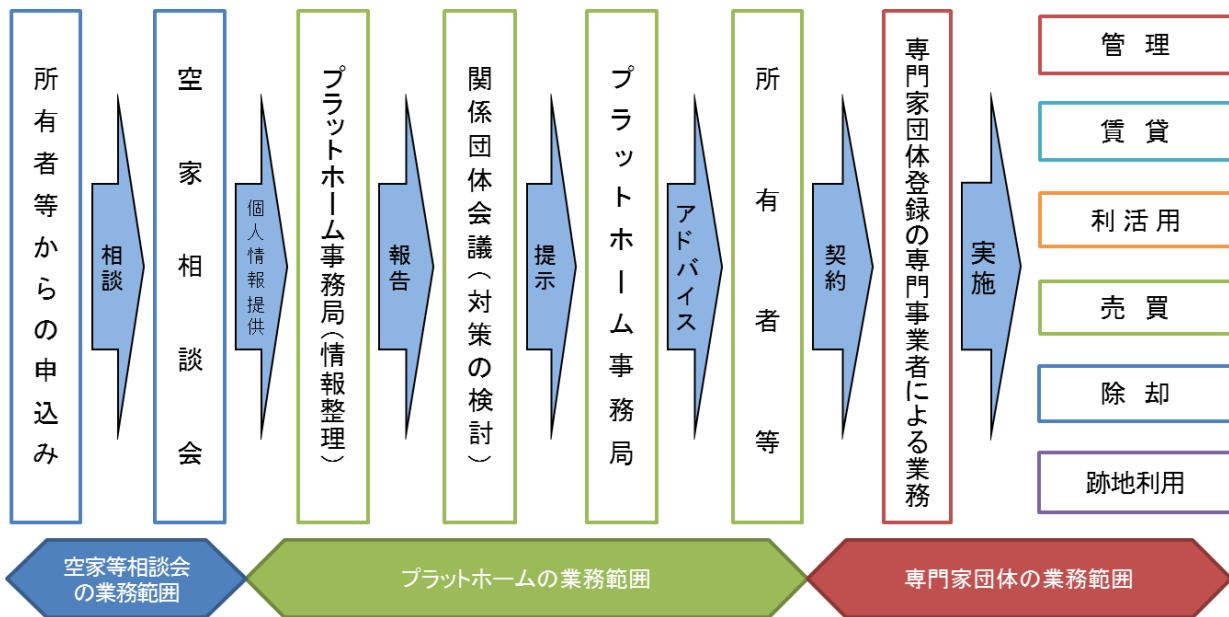
なお、プラットホームは、放置されている又は放置が見込まれる空家等を対象とし、民間事業者や専門家に依頼すれば容易に利活用や流通に進むものや、業務途上にあるものは対象にしない。

2. 用語説明

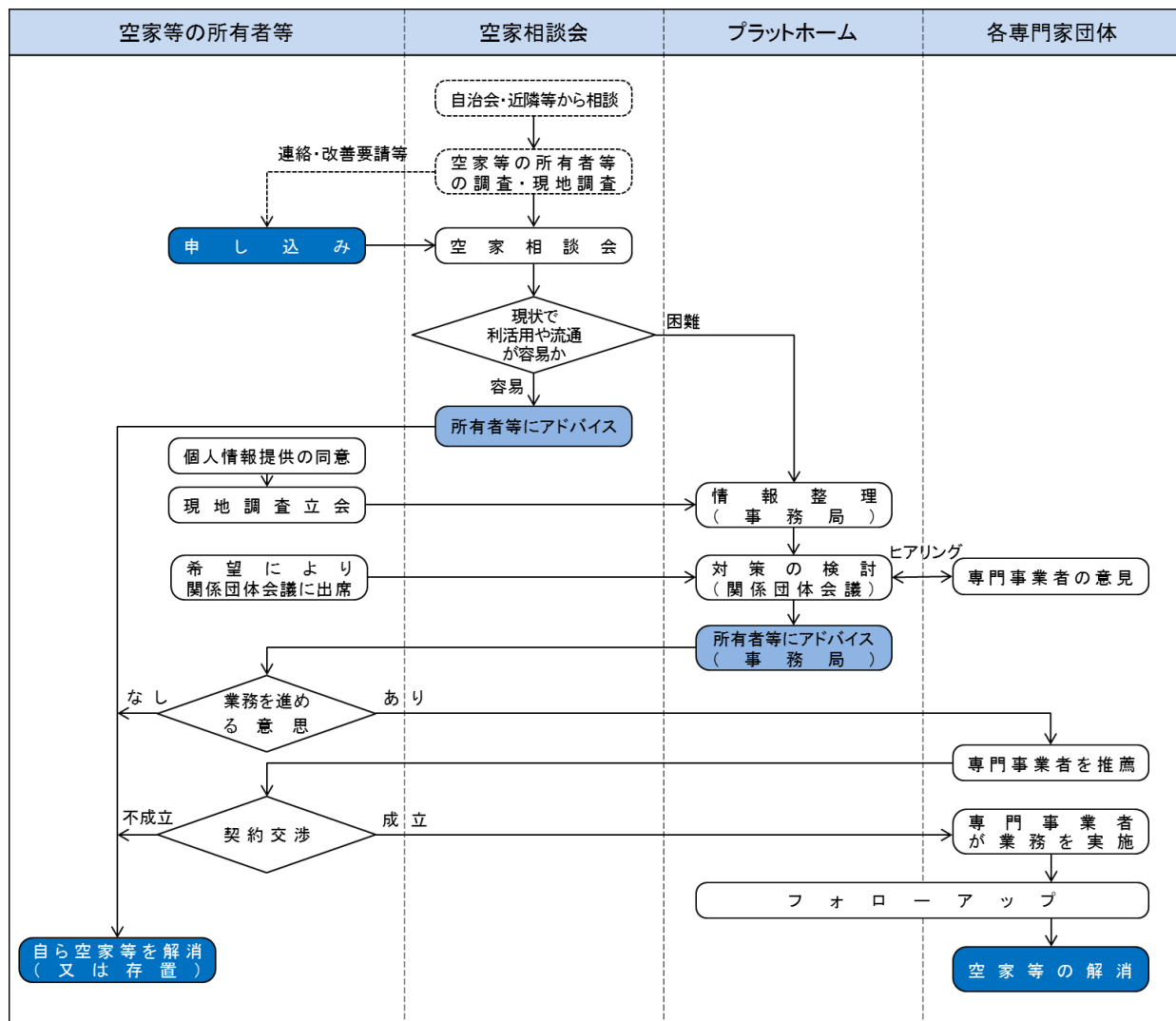
- (1) **空家等** 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する空家等。
- (2) **所有者等** 空家等の所有者又は管理者。
- (3) **専門家団体** 協定書に名を連ねる団体。（別表1）
- (4) **専門事業者** 専門家団体に所属し、プラットホームの登録事業者名簿に登録された所属会員。
- (5) **幹事団体** 専門家団体の中から一つ選任され、市と連携して事務局を担い運営する団体。
- (6) **プラットホーム事務局** 市と幹事団体で構成し、相談者とプラットホームをつなぐ窓口機能と、情報収集、関係団体会議の召集、進行、資料作成、取りまとめ等を担う。
- (7) **関係団体会議** 専門家団体とプラットホーム事務局で構成し、空家等の所有者等から相談を受けた案件について、専門家団体はその専門性を活かして所有者等に提案する対策を検討するための会議。
- (8) **対策** 空家等の状況、所有者の意向等に応じて立てる流通（賃貸・売却）、転用、跡地利用等の処理の手段。

3. 空家等対策プラットフォームの業務

(1) 流れと業務範囲



(2) 検討プロセス



(2) 所有者等

- 1) 最初に空家相談会に申し込む必要がある。相談内容は、空家等に関する相談であれば原則として限定しない。ただし、次に掲げるものについては対象外とする。
 - ①訴訟等に関する相談
 - ②第三者より報酬を受けて業として行っている者の業務に関する相談。
 - ③その他プラットフォームの設置目的と異なる相談。
- 2) プラットホームでの対象検討に進む場合は、「個人情報の提供に関する同意書」(様式第1号)を提出する必要がある。
- 3) 希望すれば、その所有者等の物件に関する検討に限って関係団体会議への参加を認める。
- 4) 業務を進める意思がある場合には、専門家団体から専門事業者の推薦を受けることができる。
- 5) 推薦された専門事業者との契約交渉については、所有者等の責任において判断し、契約する必要がある。このことについて、橿原市役所は関与しない。

(3) 空家相談会の役割

- 1) 空家に関する不安を解消する目的で、専門家による無料の空家相談会を開催している。この相談会をプラットフォームへの入口に位置付け、利活用や流通が困難な案件については、プラットフォームでの対策検討により空家等を解消することを所有者等に勧める。
 - ①日時 毎月第2木曜日 13:30～16:30(祝日の場合は第3木曜日)
 - ②場所 ナビプラザ(橿原市観光交流センター)4階市民広場
 - ③開催1週間前までに申し込みが必要。
- 2) 現状で利活用や流通が容易な案件については、民間の事業者や専門家への依頼を勧める。

(4) プラットホーム事務局の役割

- 1) 所有者等から「個人情報の提供に関する同意書」(様式1号)を得る。
- 2) 個人情報や現地調査等により情報を整理し、「物件情報カルテ」(様式第2号)にまとめる。その際、専門家団体に協力、意見を求めることができる。
- 3) 関係団体会議を招集する。召集する専門家団体については、相談内容から必要と思われる専門家団体を召集することとし、会議毎に判断する。
- 4) 関係団体会議への説明や、進行、意見集約、とりまとめ等を行う。

- 5) 必要に応じて以下の資料を作成する。
- ①物件カルテ（様式第2号）
 - ②物件に関する各種調査資料（位置図、写真、間取り図等）
 - ③所有者への回答資料作成等
 - ④専門事業者の業務範囲における進捗状況を専門家団体又は専門事業者からの報告に基づき、物件対応シート（様式第4号）にまとめる。
- 6) 所有者等に対し、関係団体会議から提示されたアドバイスを所有者等に伝える。

4. 関係団体会議

(1) 所有者の意向、公益性や専門事業者の利益を考慮した上で、専門性を活かして利活用や流通等の対策を検討し、アドバイスとしてまとめる。

(2) 関係団体会議における専門家団体との役割

表1 業種ごとの役割等

業種	主な役割	専門家団体等 (**法人省略)
宅建士	不動産仲介支援等	奈良県宅地建物取引業協会
		全日本不動産協会奈良県本部
建築士	改修・インスペクション支援等	奈良県建築士会
		奈良県建築事務所協会
司法書士	権利登記、相続人調査等	奈良県司法書士会
土地家屋調査士	土地、建物の調査・測量、表示登記等	奈良県土地家屋調査士会
不動産鑑定士	不動産の売買・賃料の取引に関する鑑定等	奈良県不動産鑑定士協会
工事関連	改修・工事関連	奈良県建築協同組合
		橿原市建設業協会
		橿原商工会議所（建設業部会）
解体工事関連	解体工事等	奈良県解体工事業協会
商工会議所	市内加盟事業者紹介	橿原商工会議所
社会福祉協議会	所有者等または親族へ空家等対策の啓発等	橿原市社会福祉協議会
NPO法人	空家等の活用や管理等に関する相談窓口	空き家コンシェルジュ

- ・上記の表とは別に「橿原市と畿央大学との包括的な連携協力に関する協定書」に基づき畿央大学から空家等の利活用等について提案を求めることができる。
- ・連絡調整や相談等のため、各専門家団体ごとに世話役を定める。

(3) 検討内容

- 1) 物件情報や流通阻害要因、権利関係等を確認する。
- 2) 所有者の意向を踏まえて利活用及び流通等に向けた対策を検討する。
- 3) 事業スキームを検討し、対応ができる専門家団体に仕分ける。
- 4) 専門事業者の対応状況や結果等をフォローアップし、問題等がある場合は、対策について協議を行う。
- 5) PDCAサイクルの実施により、プラットフォームの機能向上・改善を図る。
- 6) 成功事例については専門家団体全体で情報共有を図る。

(4) 関係団体会議の開催

関係団体会議は必要に応じて不定期に開催する。

5. 専門家団体の業務

(1) 専門事業者の登録と支援

- 1) 専門家団体は、プラットフォームの設置目的に合致する技量や技術を有する専門事業者を選定し、登録事業者名簿に登録する。
- 2) 登録の要件等については、それぞれの専門家団体で定めるものとする。
- 3) 専門事業者の追加登録・削除については、事務局と調整する。
- 4) 専門家団体は、登録した専門事業者の空家等対策に対する技量や技術水準の向上を図るため研修等を実施する。

(2) 専門事業者の推薦

- 1) 各専門家団体の世話役は、所有者等の求めに応じ、登録事業者名簿の中から専門事業者（受託者）を選定・推薦する。
- 2) 推薦を受けた専門事業者は、プラットフォーム事務局から当該物件に関する物件情報及び双方の接触に必要な情報の提供を受ける。
- 3) 上記情報の受け取りにあたっては、橿原市に「空家等情報に関する秘密保持に関する誓約書」を提出する必要がある。（様式第5号）

(3) 専門事業者の業務

- 1) 専門事業者は、プラットホーム事務局から提供を受けた情報等に基づき、現地確認及び所有者と接触する。
- 2) 専門事業者は、所有者等への接触時に、問題解決又は改善に必要な概算費用等を含めて業務内容を、所有者等に十分説明する。
- 3) 専門事業者は、所有者等への接触時に、契約に関する書面等を提示し、双方合意の上で業務に関する契約を締結する。その結果は、専門家団体の世話役に報告する。
- 4) 専門事業者が複数で業務を実施する場合は、必要があれば専門事業者間で十分に調整して業務を実施する。
- 5) プラットホーム事務局から専門家団体の世話役を通じて業務に関する意見照会があった場合は協力する。
- 6) 所有者等との問題が生じた場合は、専門家団体の世話役を通じて速やかにプラットホーム事務局に報告する。
- 7) 業務終了後、専門事業者は専門家団体の世話役に速やかに完了報告し、専門家団体の世話役は、プラットホーム事務局に連絡する。また、業務が不足の日数を要している場合にもプラットホーム事務局に連絡する。その時点で問題等が発生している場合は、関係団体会議で対応策について協議する。
- 8) 契約に基づく履行に際して苦情等が発生したときは、双方協議の上、速やかに解決を図る。その際、必要に応じて専門家団体がトラブルの解決に向けた支援を行う。なお、所有者等と専門事業者の間で発生したトラブル等については、責任を持って解決すること。

6. その他

この運営マニュアルに定めるもののほか、必要な事項はプラットホーム事務局と関係団体会議が協議して定める。

個人情報の提供に関する同意書

平成 年 月 日

榎原市長 様

私は、下記の説明事項の内容を理解した上で、個人情報を提供することに同意します。

住 所 _____

氏 名 _____ 印○

電 話 _____

1. 空家等についての希望。(複数可)

- 賃貸 売却 日常管理 解体手順 解体後の売却 修繕方法
修繕後の賃貸、売却 相続・権利関係の整理 再建築条件 隣地境界の確定
その他 (_____)

2. 空家等状況等

申込者の所有関係	・所有者 ・相続人 ・相続人代表 ・その他		
空家の所在地	榎原市	町	※地番まで記入ください
空家等の状況 (わかる範囲でお書きください。)	構 造	・木造 ・鉄骨造 ・RC造 階建	
	土地面積	㎡	
	延べ面積	㎡ (1階 ㎡、2階 ㎡)	
	建築時期	年 月頃	
	その他附帯施設	(車庫等)	
空家等になった時期	昭和・平成	年	月頃
現地調査	敷地内の現地調査について了解する。		

----- 記 -----

空家等情報の提供に関する榎原市説明事項

(目 的)

榎原市(以下、「市」)及び市と協定を締結した専門家団体で構成される榎原市空家等対策プラットフォーム(以下、「プラットフォーム」)による市内の空家等の流通促進を図るため、空家等に関する情報を提供いただきます。

裏面に続く

(情報の提供先)

- ・プラットフォームの関係団体会議。
- ・所有者が専門家団体との交渉を希望された場合には、専門家団体に登録された専門事業者。

(交渉・契約等)

空家等の売買、賃貸、管理、工事及びその他の交渉・契約等については、専門事業者と所有者等又は所有者等から委任を受けた者（以下、受任者）の間で直接、行うものとします。

市は空家等に関する情報について上記の範囲内で提供を行いますが、空家等の売買や賃貸、その他の交渉・契約等については、直接これに関与いたしません。

なお、プラットフォームからの回答は、必ずしも空家等の売買や賃貸契約の成立、その他課題の解決等を保証するものではありません。

また、契約に関するトラブル等については、当事者間でご解決願います。

(費用の発生)

相談、依頼等の内容に応じて、費用が発生する場合があります。費用の有無及び金額については、事前に所有者等又は受任者より専門事業者へ直接、ご確認ください。

(個人情報の安全管理)

空家情報等の個人情報については、必要なセキュリティ対策を講じ、安全に管理します。

別表1 プラットホームに参画する専門家団体 一覧

	団 体 名	(五十音順)
1	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	
2	橿原市建設業協会	
3	橿原商工会議所	
4	福祉社団法人橿原市社会福祉協議会	
5	公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部	
6	公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会	
7	一般社団法人奈良県解体工事業協会	
8	奈良県建築協同組合	
9	一般社団法人奈良県建築士会	
10	一般社団法人奈良県建築事務所協会	
11	奈良県司法書士会	
12	奈良県土地家屋調査士会	
13	公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会	

以上

- 添付書類
位置図
建築計画概要書
登記簿（建物）
登記簿（土地）

事務局記入日：

関係団体会議：

物件情報カルテ

物件 情報	所在地		
		登記簿	建築計画概要書
	敷地面積	m ²	m ²
	建築面積	-	m ²
	延床面積	m ²	m ²
	構造		
	建築年	年 月	年 月 確認
	市街化区域	<input type="checkbox"/> 市街化区域（用途地域： ） <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 （建築可能要件などが分かれば記入： ）	
	地区計画	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	前面道路	<input type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道 前面道路が建築基準法上の道に <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> 非該当	
	近隣情報	<input type="checkbox"/> あり（内容： ） <input type="checkbox"/> なし	
	建物図面	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	空家等実態 調査対象	<input type="checkbox"/> 調査対象である（調査 ID： ） <input type="checkbox"/> 調査対象でない	
	登記簿	<input type="checkbox"/> 土地・建物あり <input type="checkbox"/> 建物なし	
	建築計画概要書	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
	完了検査済証	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	
空家等になった時期		管理頻度	
所有者 情報*	所有形態	<input type="checkbox"/> 単独 <input type="checkbox"/> 共有（土地所有者数： 、建物所有者数： ）	
	登記関係	<input type="checkbox"/> 登記上の所有者である <input type="checkbox"/> 登記上の所有者ではない（所有者との関係： ）	
申込者 情報	所有者*との関係	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> その他（ ）	
	居住地	<input type="checkbox"/> 市内 <input type="checkbox"/> 県内（ ） <input type="checkbox"/> 県外（ ）	
	同意取得状況	<input type="checkbox"/> 所有者全員から取得（単独の場合を含む） <input type="checkbox"/> 所有者の一部から取得 （取得者数（土地）： 、取得者数（建物）： ）	
	同意取得日	年 月 日	
現地 写真	調査日： 年 月 日		
	別紙		

※登記上の所有者ではなく、実際に所有権を有する（と推定される）所有者

同意 経緯/ 活用 意向		
流通 阻害 要因	事前調査後の事務局の考え	専門家団体からの意見、考え
	(人・建物・立地) ←影響の大きいものに ○	
流通 促進の 方針		
対応状 況・結果		

対象物件リスト

物件 NO	所在地	同意取得日	対応状況	対応団体
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	
		年 月 日	<input type="checkbox"/> 未対応 <input type="checkbox"/> 関係団体会議初回実施済 <input type="checkbox"/> 2回目以降実施済 <input type="checkbox"/> 専門事業者対応中	

記入日：
(NO.)

物件対応状況報告シート

対応者情報	対応者 1	所属 団体名		対応事 業者名	
	対応者 2				
	対応者 3				
	対応者 4				
契約の 状況	対応者 1	契約日 (契約予 定日)			
	対応者 2				
	対応者 3				
	対応者 4				
経過報告・ 課題	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
対応結果					
成果に 対する 振り返り					

様式第5号
檀原市長 様

秘密保持に関する誓約書

私は、檀原市空家等対策プラットホームの関係団体会議で提案された対策方針に基づいて行う業務（以下「本取り組み」という。）を実施するために、下記物件について檀原市より提供された秘密情報の取扱いに関し、以下を誓約いたします。

記

対象物件：(No. 0000) 檀原市●●町△△番地

- 一 檀原市の許可なく、本取り組みに関して檀原市が提供した情報を、本取り組みの参画者以外の者に対し開示し、又は本取り組み遂行の目的以外に使用しないこと
- 二 本取り組みに関して檀原市が提供した情報を、公知になったものを除き、本取り組み終了後も、不正に開示又は不正に使用しないこと
- 三 本取り組みに関して、檀原市が提供した情報を使用する必要がなくなった場合は、速やかに返却または、廃棄すること
- 四 本取り組みに関して檀原市が提供した情報を目的外に使用し、所有者等に損害を与えた場合は、その者の責任において、損害を賠償すること。

以上

年 月 日

住所 〒

氏名

