

高知県空き家活用専門家グループ運用ガイドライン

制定 令和5年3月17日

1 はじめに

当ガイドラインは、高知県空き家活用専門家グループ（以下、「専門家グループ」という。）制度要綱（以下、「要綱」という。）において定められた事項について、要綱第11条第3項の規定に基づき、その実際の登録や運用に際しての基準や手順など、従うべき事項を定めたものである。

2 専門家グループの登録について

(1) 専門家グループの種類と位置づけ（要綱第2条関係）

これまでの専門家グループの中に、令和4年7月に開設した「高知県空き家相談窓口」（以下、「相談窓口」という。）と連携して業務を支援する「高知県空き家再生・活用促進専門家グループR」（以下、「グループR」という。）を令和5年度より新設。右図のように、これまでの専門家グループの中にグループRがあるという位置づけ。



位置づけのイメージ図

① 専門家グループ…従来どおり

② グループR…専門家グループに属し、従来の業務に加えて相談窓口と連携した業務を行う

(2) グループRの業務（要綱第3条関係）

これまでの専門家グループと同じ業務（要綱第3条第1項）を行うことに加えて、要綱第3条第2項に規定された相談窓口と連携した業務を行うこととする。具体的には以下のとおり。

① 相談窓口より依頼のあった物件の現地調査

② ①で調査を行った物件の提案資料（概算見積書など）の作成及び相談窓口への提出

なお、当業務については、相談窓口の対応の一環という位置づけであるため無料で実施し、業務に関連して発生した諸経費（調査時の交通費、資料作成費及びそれに伴う人件費）については、業務を行った専門家グループの負担となることを了承のうえ、グループRへの登録をすること。

(3) グループRの登録要件（要綱第4条関係）

グループRの登録に際しては、要綱第4条の規定に加えて、以下の要件を満たすこと。

① 活動エリアの設定

- ・ 相談窓口からの依頼案件を公平に登録グループに振り分けるため、相談窓口からの依頼を受ける権利を有する活動エリアを、代表事業者の主たる事業所があるエリア（主エリア）及びその隣接エリアに制限（注：通常の営業活動エリアについて制限するものではない）
- ・ 主エリアは必須とし、隣接エリアの申請は任意（隣接エリアのみの申請は不可）
- ・ グループR登録時に活動するエリアを申請（下記例参照）

例) 代表事業者の主たる事業所が高知市にある場合

⇒登録エリア：高知市、物部川 ◎（隣接エリアすべてを登録する必要はない）

登録エリア：高知市のみ ◎（主エリアのみでも可）

登録エリア：仁淀川のみ ×（隣接エリアのみの申請は不可）

・市町村のエリア分けと隣接エリアの考え方については、次のとおり

※エリア分けと市町村

- ①高知市
- ②東部……室戸市、安芸市、東洋町、奈半利町、田野町、安田町、北川村、馬路村、芸西村
- ③物部川……南国市、香南市、香美市
- ④嶺北……本山町、大豊町、土佐町、大川村
- ⑤仁淀川……土佐市、いの町、仁淀川町、佐川町、越知町、日高村
- ⑥高幡……須崎市、中土佐町、梶原町、津野町、四万十町
- ⑦幡多……宿毛市、土佐清水市、四万十市、大月町、三原村、黒潮町

※代表事業者の主たる事業所があるエリアと隣接エリアの考え方

主エリア 隣接エリア

- ①高知市……③物部川、④嶺北、⑤仁淀川
- ②東部……③物部川
- ③物部川……①高知市、②東部、④嶺北
- ④嶺北……①高知市、③物部川、⑤仁淀川
- ⑤仁淀川……①高知市、④嶺北、⑥高幡
- ⑥高幡……⑤仁淀川、⑦幡多
- ⑦幡多……⑥高幡

②複数グループへの登録の制限

- ・要綱第4条第1項に規定する者については、1者1エリア1グループの登録とする（例①②）
- ・グループ同士の活動地域が重複しない場合は、複数グループへの登録も可（例①③）
- ・従来どおり1グループ内で1者が複数の構成員となることは可（例④）
- ・要綱第4条第3項に規定する構成員については、複数グループへの登録含め制限なし

例)

	専門家グループ	構成員			登録 エリア
		建設業	宅建業	建築士	
①	甲グループ	A社	B社	C社	高知市
②	乙グループ	A社	D社	E社	高知市
③	丙グループ	A社	F社	G社	高幡
④	丁グループ	H社	H社	H社	物部川

⇒①と重複するためA社登録不可

⇒①とはエリアが重複しないため可

⇒H社が要綱の規定を満たせば可

(4) 専門家グループの責務（要綱第11条）

令和5年3月の要綱等の改正に伴い、グループRの新設や相談窓口業務の支援が始まるなど、空き家所有者等から見れば専門家グループは「高知県が紹介・推奨する事業者集団」という見え方が強まると思われる。つまり、何かトラブルがあった場合、当該グループ及び構成員のみならず、高知県の空き家対策全般においてイメージの低下を招くおそれが高いため、専門家グループの責務はこれまで以上に重いものとなる。

特にグループRに登録された専門家グループは、実質的に相談窓口業務の一翼を担い、全国的に社会問題となっている空き家対策の事業に携わる者としての自覚を持ち、コンプライアンスの遵守、相談窓口から提供された所有者情報等の守秘義務など、空き家所有者等が安心して依頼できるように誠意を持って良心的に

業務を履行しなければならない。また、「空き家所有者等を個別に訪問しての執ような営業」、「不安をあおる」、「誤解を与える」、「強引な契約」などの行為は絶対に行ってはならない。そのためには、現在の空き家の状態について、所有者等に正確な情報を提供し、空き家活用又は処分の必要性を理解しやすいように丁寧に説明しなければならない。

(5) 登録の取り消し（要綱第12条）

要綱の規定に該当する行為や違反が確認された場合は、原則として登録を取り消すことになると考えられる。また、相談窓口からの依頼による案件で所有者等とトラブルになったような場合などは、その内容いかんによっては要綱第11条に規定する専門家グループとしての責務を全うしていないとみなし、要綱第12条第1項第3号の規定に基づき登録を取り消す場合がある。

なお、専門家グループがグループとして規定に該当する場合だけではなく、専門家グループの構成員のいずれかのみが該当する場合も対象となるため、要綱第4条第3項に規定する構成員も含めて規定に該当する行為等がないよう留意すること。

その他具体的には、以下に該当するとき（その構成員のいずれかのみが該当する場合を含む。）は、登録を取り消すことがある。

- ①空き家活用事業等において、補助金交付要綱に定める所要の要件を満たさない改修工事等を行ったとき。
- ②差押え、仮差押え、仮処分、競売の申立て又は租税滞納処分その他公権力の処分を受けたとき。
- ③破産、会社更生若しくは民事再生手続その他これらに類する手続の申立てをし、又は申立てをされたとき。
- ④自ら振り出し、若しくは引き受けた手形又は小切手につき、不渡り処分を受ける等支払停止状態に至ったとき。
- ⑤暴力団（高知県暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）であると認められるとき。
- ⑥役員等（次に掲げる者をいう。以下この項において同じ。）が暴力団員等であると認められるとき。
 - ア 法人にあっては、代表役員等及び一般役員であって経営に事実上参加している者
 - イ 法人以外の団体にあっては、代表者、理事その他アに掲げる者と同等の責任を有する者
 - ウ 個人にあっては、その者及びその使用人（支配人、本店長、支店長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、事業所の業務を統括する者（事業所の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にある者を含む。）
- ⑦役員等が、業務に関し、暴力団員等であることを知りながら当該者を使用し、又は雇用していると認められるとき。
- ⑧暴力団又は暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
- ⑨役員等が、自己、その属する法人等（法人その他の団体をいう。）若しくは第三者の利益を図り、又は第三者に損害を加えることを目的として、暴力団又は暴力団員等を利用していると認められるとき。
- ⑩役員等が、いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他財産上の利益を与え、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- ⑪役員等が、業務に関し、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与していると認められる業者であることを知りながら、これを利用していると認められるとき。
- ⑫上記のほか、役員等が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる

とき。

3 グループRによる相談窓口への業務の支援について

(1) 現地調査における担当グループ選定の考え方

グループRに登録している専門家グループは、申請した活動エリアに所在する空き家に係る相談窓口からの依頼を受けることになるため、次の手法により、担当する専門家グループを公平に選定する。

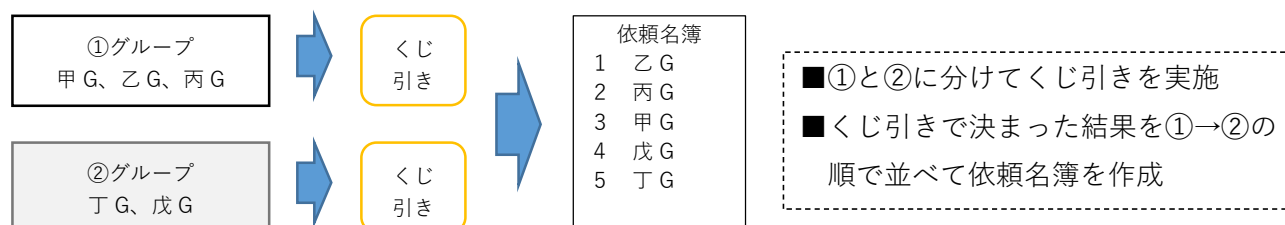
エリア	選定方法
登録グループが1つのみのエリア	登録しているグループに依頼
上記以外のエリア	・ 依頼順を決めるくじ引きをあらかじめ実施、決定した順序で相談窓口からの依頼を受ける ・ 当該エリアに主たる事業所を置くグループを優先する形を取る

(2) 選定手法

選定手法としてくじ引きを実施するが、案件のたびに実施するのは非効率であることと、選定手法の透明性を担保する必要があることから、下記を基本として実施することとする。

- ・ 当該エリアに登録しているグループRの代表事業者（又はその代理の構成員）全員が出席する抽選会を開催（抽選会は県と相談窓口が主体となり実施）
- ・ ①当該エリアに主たる事業所を置くグループと、②隣接エリアからの登録グループの2つに分けてくじ引きを実施
- ・ 専門家グループの名簿順（又はその逆順）にくじを引き、引いた番号を依頼順としたエリアごとの依頼名簿を作成、名簿順は①→②とし、相談窓口はエリアごとの依頼名簿の順に従って案件の現地調査等を依頼
- ・ 名簿作成後に当該エリアに新規グループの追加登録がなされた場合は、その都度依頼名簿の最後に追加
- ・ 依頼名簿の更新（順番の入れ替え）は、追加登録が多い場合など必要に応じて実施

※くじ引き・名簿作成のイメージ



(3) 相談窓口からの依頼にあたっての運用ルール

相談窓口で相談のあった案件で、現地調査が必要なものについては、空き家所有者等の承諾を得たうえで相談窓口から当該エリアの依頼名簿の順にグループRに調査を依頼することになるが、その際の運用については以下のとおりとする。

- ・ 依頼名簿を基に相談窓口から依頼されたグループRは、原則として依頼を受諾し調査その他の支援を行わなければならないが、業務多忙等のしかるべき理由により依頼を辞退することは認められる

- ・ 辞退が生じた場合は、自動的に名簿順で次のグループRに依頼することとする
- ・ 万が一、当該エリア内の全グループが辞退した場合は、県と相談窓口で協議のうえ、隣接エリアの依頼名簿を基に依頼することとする

4 活動における留意点

(1) 事業全般における留意点

- ① 県に登録された専門家グループであることを自覚し、空き家の再生・活用に係る業務に対して、誠意を持って良心的に支援をすること。
- ② 当事業で知り得た空き家の情報や調査した資料等を空き家所有者等の同意なく他に漏らさないこと。
- ③ 受託又は請負契約にあたっては、事業主体との間で契約書を作成すること。

(2) 空き家の調査、実態の把握に関する業務の支援における留意点

- ① 空き家所有者等に危険が無いよう注意し事故防止に努めるとともに、当該空き家や周辺施設、植物等を破損又は毀損しないように十分な注意を払うこと。
- ② 空き家の調査、実態の把握にあたっては、委託契約書及び委託業務仕様書に基づくものとする。

(3) 空き家の改修設計及び改修工事に関する技術的な業務の支援における留意点

- ① 空き家の改修工事等は耐震性能を有するものとする。
- ② 改修箇所、改修方法及び改修後の住宅性能の目標設定を明確にすること。
- ③ 改修後の住宅が利用者のニーズとマッチングするように考慮すること。
- ④ 改修工事等の見積もりは、正確で分かりやすいものとする。
- ⑤ 補助の対象となる金額と補助対象外のコストを明確に区分すること。

(4) 高知県空き家相談窓口が実施する業務の支援における留意点

- ① 現地調査にあたっては、空き家所有者等に危険が無いよう注意し事故防止に努めるとともに、当該空き家や周辺施設、植物等を破損又は毀損しないように十分な注意を払うものとする。
- ② 概算見積書等提案資料の作成にあたっては、的確でわかりやすいものとし、原則調査日から1週間以内に作成した資料等を高知県空き家相談窓口へ提出すること。
- ③ 業務の支援にあたっては、高知県空き家相談窓口と十分に連携のうえ、空き家所有者等の意向を尊重し、誠意を持って良心的に対応すること。
- ④ 当事業で知り得た空き家所有者等の情報を空き家所有者等の同意なく他に漏らさないこと。

5 その他の事項について

(1) 研修会について（要綱第4条第2項関係）

グループRに登録している専門家グループについては、相談窓口からの依頼案件におけるサービスの標準化を図るため、県が主催する研修会に年度内に最低1回以上出席することをグループR登録の必須条件とする。なお、研修会への出席は要綱第4条第1項に規定する者（①建築士事務所として登録を受けている者、②建設業の許可を受けている者、③宅地建物取引業の免許を受けている者）とし、要綱第4条第3項に掲げる構成員及びグループRに登録していない専門家グループについては任意とする。

また、グループRに登録している専門家グループにあって、年度内に研修会への出席がなかった場合は、翌年度からのグループR登録を取り消す場合がある。

(2) 登録の抹消（要綱第8条関係）

専門家グループが要綱第4条の要件を満たさなくなった場合や、自己都合によりグループを解散する必要がある場合などには、別記第4号様式の提出により自ら登録の抹消を申請することができる。