

## 1. このマニュアルの目的

この「空き家等相談対応マニュアル」は、近年空き家等に関する諸問題が注目されている中で、地域住民から直接相談を受けることの多い市町村の各職員が、空き家等に関する相談を受けた際に、その対応の一助となることを主な目的として作成されたものです。

また、本書を宮城県土木部住宅課 HP に掲載することにより、県民の方へ広く周知し、県民や民間事業者等が閲覧することにより、空き家等に関する悩みをどこに相談したらよいか、直接担当窓口へアプローチできるよう配慮しています。

## 2. 空き家等相談対応の方法

### ■ 対象とする「空き家等」

特措法では、「空家等」とは「建築物またはこれに付属する工作物であっ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」と定義され、空き住宅だけでなく、空きビルや空き店舗等の建築物も含まれます。また、「使用がなされていないことが常態である」ことの基準の例として、基本指針には「概ね年間を通して、建築物等の使用実績が無いこと」が示されています。

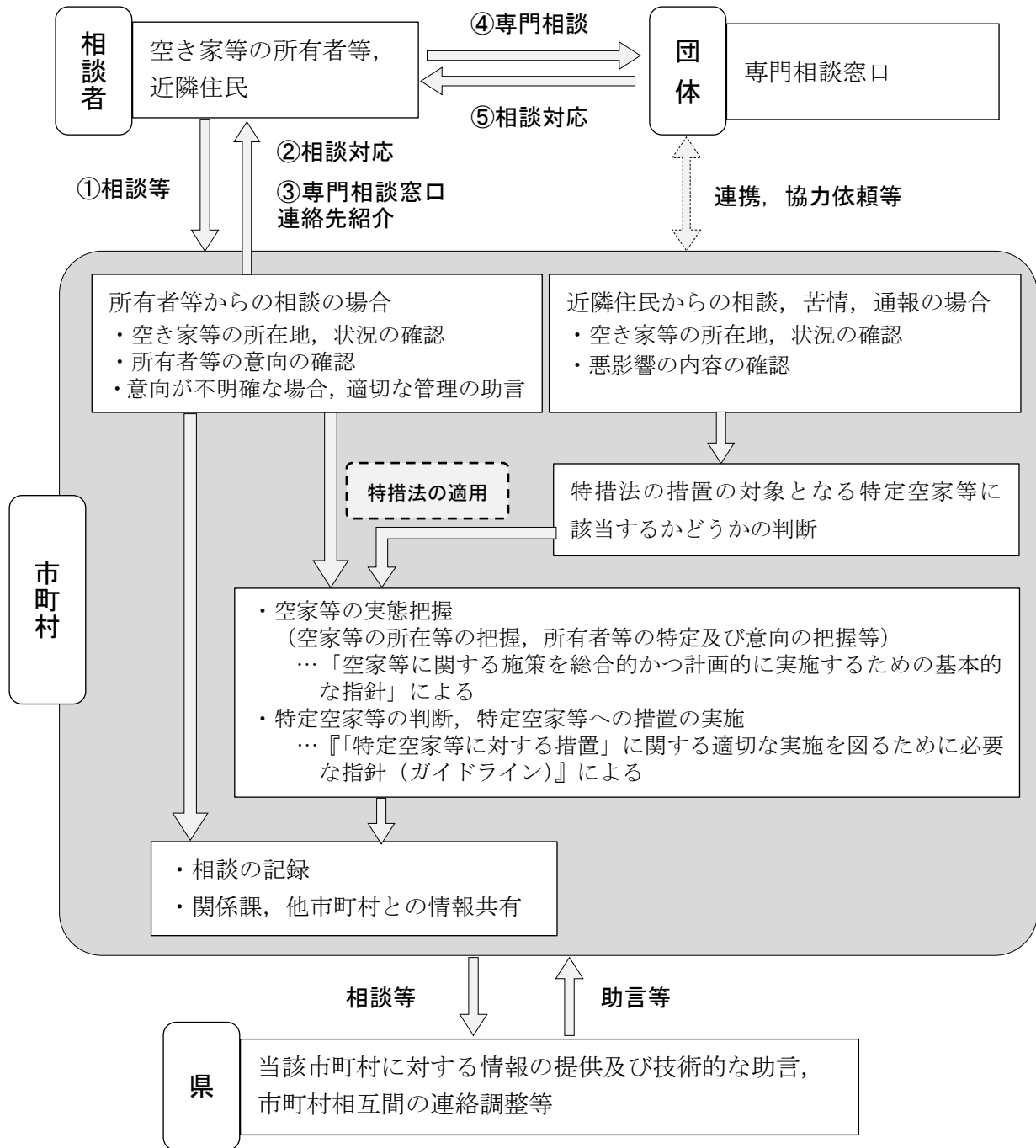
特措法の対象となる空家等はこれとおりますが、このマニュアルで対象とする空き家等は、法律上の定義よりも広く、空き家等だと思われるとして県民から相談のあった建築物や、現在は居住実態があってもこれから空き家等になることが見込まれる建築物等も対象とします。

### ■ 空き家等相談対応のフローの概要

空き家等に関する相談は、始めに県民に最も身近な相談窓口である市町村へ寄せられることが多いと想定されます。

市町村相談窓口では、空き家等をどのようにしたらよいか意向を確定できない所有者等からの相談も考えられます。相談対応を通じて、意向の方向性が定まってきたら、相談者の意向を具体化するために、専門の関係団体を紹介する等の対応が考えられます。

なお、このマニュアルには専門の関係団体一覧が掲載されていますが、掲載されていない団体等を相談者へ紹介することを妨げるものではありません。



■ 相談対応の記録の蓄積について

市町村の相談窓口で受けた相談内容を記録し、対応のフォローアップや、今後の相談対応の参考事例として有効に活用しましょう。(付録の「空き家等相談対応票」参照)

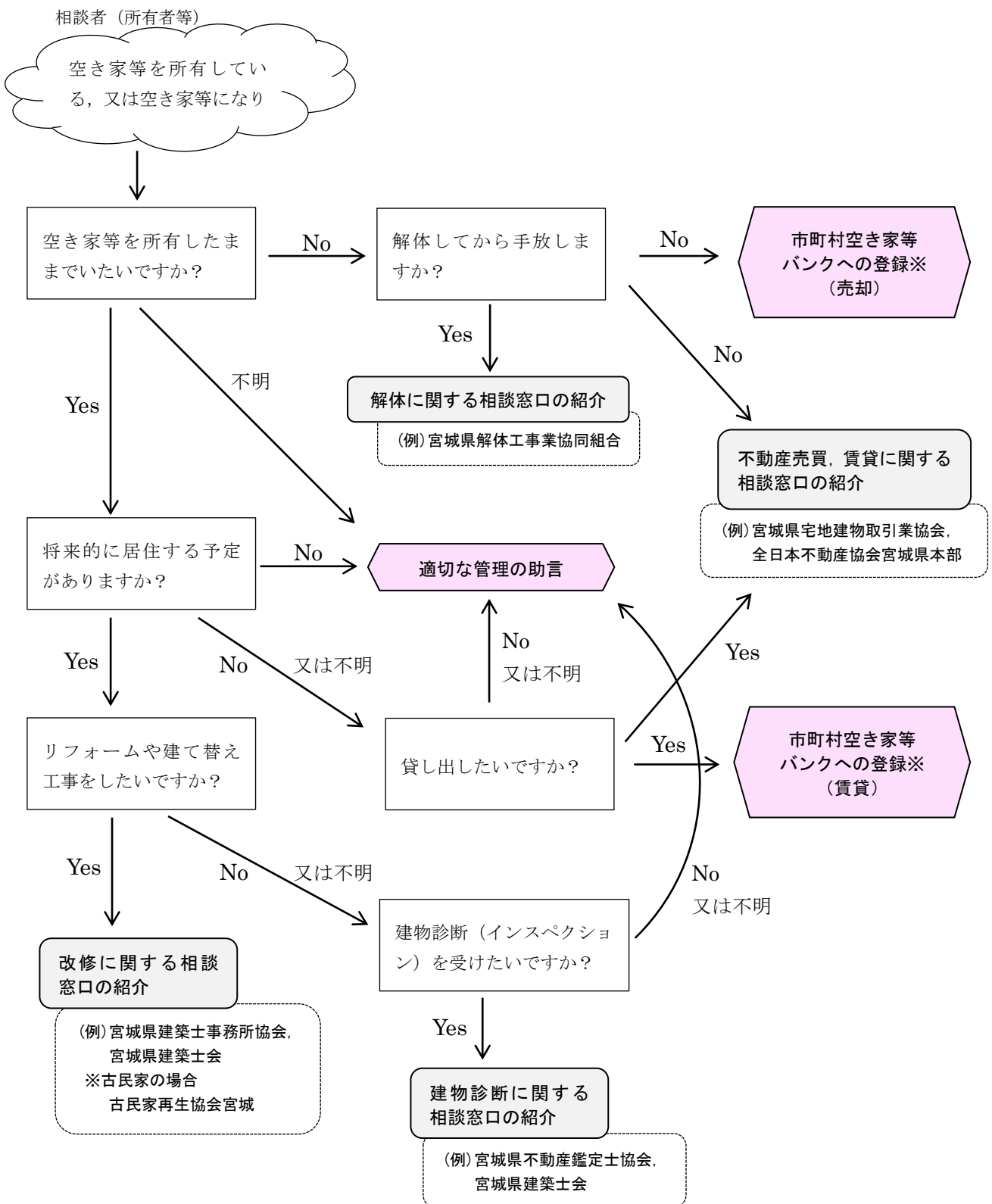
また、県全体で空き家等相談への対応方法を共有し、互いに今後の相談対応業務に役立てていくことも効果的なので、記録の作成と保存に努めましょう。

#### ■ 適切な管理の促進について

空き家等の所有者等がすぐに空き家等を利活用する意向がない場合、また空き家等のまま維持する意向がある場合は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう管理を行う責務があることを説明し、適切な維持管理を促す必要があります。

また、危険な空き家等の増加を予防するため、窓口等で周知用のチラシを住民に配付する対応も考えられます。（付録の「住民向け周知用チラシ」参照）

■ 想定される対応フロー（所有者等の意向が不明確な場合）



※空き家等バンクは市町村により実施状況が異なります

■ 専門相談の紹介窓口例（所有者等の意向が明確な場合）

質問内容	窓口
・解体したいので、業者を知りたい。	・宮城県解体工事業協同組合
・相続等の法律関係の相談をしたい。	・宮城県行政書士会 ・宮城県司法書士会 ・仙台弁護士会
・土地の境界や面積等の調査をしたい。	・宮城県土地家屋調査士会
・賃貸，売買したい。	・公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 ・公益社団法人 全日本不動産協会 宮城県本部
・賃貸，売買ができる空き家等かどうか相談したい。	
・建物診断（インスペクション）を受けたいので，診断士（インスペクター）を紹介して欲しい。	・一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会 ・一般社団法人 宮城県建築士会
・建物診断（インスペクション）を受けた上で，活用方法を相談したい。	・一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
・建物診断（インスペクション）を受けた上で，改修方法を相談したい。	・一般社団法人 宮城県建築士会 ・一般社団法人 宮城県建築士事務所協会
・リフォームや建て替えをしたい。	・一般社団法人 宮城県建築士事務所協会 ・一般社団法人 宮城県建築士会
・古民家として活用したい。	・一般社団法人 古民家再生協会宮城