

第 5 回 和歌山県空家等対策推進協議会資料

平成 30 年 5 月 21 日 14:10～ アバローム紀の国 鳳凰の間

議題「空家等相談体制の整備・充実についての進め方等について」

1. 空家等相談に係る体制の整備・充実について P1～P5
参考添付：和歌山県における空家等相談体制の整備・充実に関する協定書
2. 団体等が公表する専門相談員・相談窓口フォーマット案 P6～P7
3. 協議会が公表する地域毎の相談体制フォーマット案 P8
4. （仮称）和歌山空き家の利活用・相談マニュアル構成案 P9～P10
5. 相談シート案 P11

様々な分野の専門家等と和歌山県空家等対策推進協議会の連携による相談体制の充実

(1) 法務・不動産・建築等の**専門家と協議会(平田会長(和歌山大学))との連携体制の構築(7者協定)**

- (一社)和歌山県建築士会、和歌山県司法書士会
- (公社)和歌山県宅地建物取引業協会、和歌山県土地家屋調査士会
- (一社)和歌山県不動産鑑定士協会、(一社)ミチル空間プロジェクト

・協定締結式 平成30年5月21日(月)
アバローム紀の国

(2) 空き家に関する多様な相談に対応できる**相談体制の充実**

- ・各団体が**専門相談員等を整備**、協議会が**総合相談員を養成・登録**
- ・協議会が**相談マニュアルを策定**するとともに**各種研修を実施**

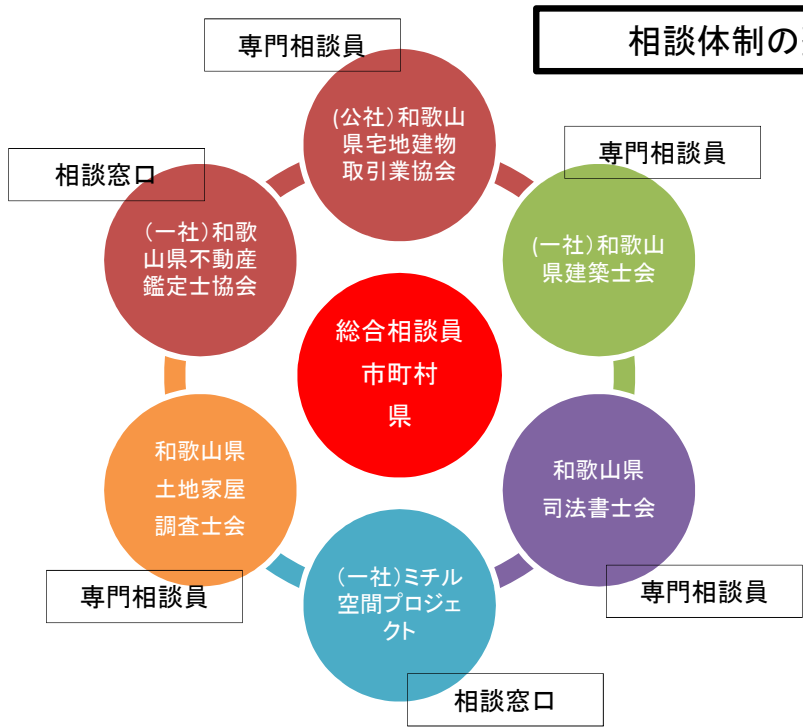
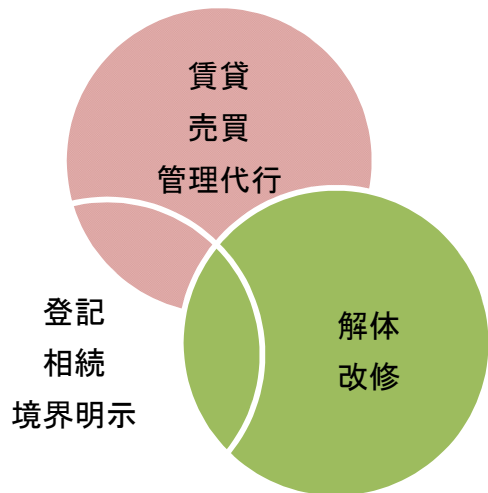
・団体による相談員等のリストアップ 6月
 ・相談員等に対する研修 7月
 ・振興局単位での相談体制の公表 8月

(3) 県内全域において、**振興局管内ごとに相談に応じる体制整備**

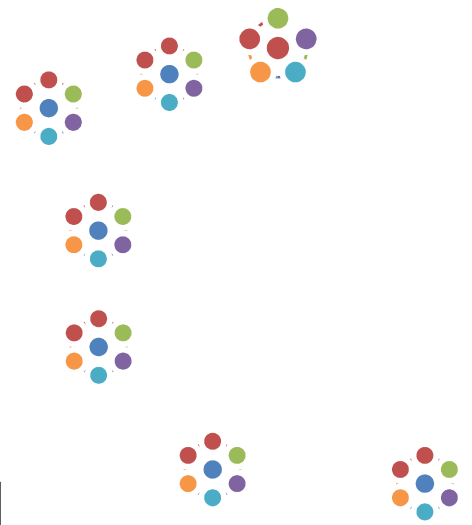
- ・地域の実情を把握した総合・専門相談員等が協力し相談に対応
- ・協議会による振興局単位での相談体制の公表と定期相談会の開催

・定期相談会 平成30年10月～
偶数月の第2火曜日 各振興局等で開催

多様で複雑な空き家相談



相談体制の整備



和歌山県における空家等相談体制の充実に関する協定に基づく相談窓口

作成日

平成30年6月〇日

| | |
|------------------------------|--|
| 相談窓口名 | |
| 相談分野 | |
| 団体名 | |
| 団体所在地 | |
| 連絡方法 電話 FAX メールアドレス | |
| 対応する者の資格 | |
| 相談方法 | |
| 相談費用 | |
| その他 | |

和歌山県における空家等相談体制の充実に関する協定に基づく専門相談員名簿

作成日

平成30年6月〇日

作成団体名
 相談員の資格
 相談分野
 連絡方法
 相談方法
 相談に係る費用

| 相談員氏名 | 所属事業所名 | 事業所所在地 | 電話 | FAX | メールアドレス |
|---------------------------------|----------|-------------|--------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| (和歌山市、海南市、紀美野町) | | | | | |
| 前山 勝彦 | 〇〇建築士事務所 | 和歌山市小松原通1-1 | 073-441-3184 | 073-428-2038 | e0808001@pref.wakayama.lg.jp |
| (紀の川市、岩出市) | | | | | |
| (橋本市、かつらぎ町、九度山町、高野町) | | | | | |
| (有田市、湯浅町、広川町、有田川町) | | | | | |
| (御坊市、美浜町、由良町、日高町、印南町、みなべ町、日高川町) | | | | | |
| (田辺市、白浜町、上富田町、すさみ町) | | | | | |
| (新宮市、那智勝浦町、太地町、古座川町、北山村、串本町) | | | | | |

和歌山県における空家等相談体制の整備・充実に関する協定書

一般社団法人和歌山県建築士会、和歌山県司法書士会、公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会、和歌山県土地家屋調査士会、一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会、一般社団法人ミチル空間プロジェクト及び和歌山県空家等対策推進協議会は、和歌山県内における空家等に関する相談体制を整備・充実させるため、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 この協定は、県民生活の安全・安心を確保するとともに地域の活性化を図るため、構成団体が相互に連携・協力し、空家等に関する相談体制の整備・充実を図り、所有者等からの相談に対応することにより、空家等の発生未然防止、適正管理、除却及び流通・活用等の対策を推進することを目的とする。

(定義)

第2条 この協定における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 建築物又はこれに付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(常態となるおそれを含む。)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。
- (2) 所有者等 空家等の所有者又は管理者若しくはその関係者をいう。
- (3) 構成団体 本協定を締結するそれぞれの者をいう。

(取組事項)

第3条 構成団体は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項について相互に協力し取り組むものとする。

- (1) 空家等に関する相談体制の整備・充実に関すること。
- (2) 所有者等からの相談に対する助言に関すること。
- (3) 空家等の対策に必要な情報の共有及び発信に関すること。
- (4) 空家等の対策に必要な事業の提案及び実施に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項に関すること。

(相談体制)

第4条 構成団体は当該構成団体に属する者の内から、その専門分野に関し、所有者等からの相談に応じる者(以下、「専門相談員」という。)を一定の地域毎に定めて公表するものとする。

2 前項の公表が困難な構成団体は、その専門分野に関し、所有者等からの相談に応じる窓口を設置し公表するものとする。

3 和歌山県空家等対策推進協議会(以下、「協議会」という。)は、第1項に規定する専門相談員で一定の条件を満たす者若しくは前項に規定する相談窓口を設置する構成団体が会員の内から推薦する者を空家等に関して総合的な相談に対応する者(以下、「総合相談員」という。)として登録し公表する

ものとする。

- 4 協議会は、相談体制の整備・充実に関し、必要となるマニュアルの整備、第1項に規定する専門相談員、第2項に規定する相談窓口及び前項に規定する総合相談員（以下「相談員等」という。）に対する研修会及び所有者等に対する相談会の実施・運営を行うものとする。
- 5 協議会以外の構成団体は、前項に掲げる事項について協力するものとする。
- 6 構成団体は、前各項に掲げる取組事項についてホームページ、チラシ、SNS等による啓発に努めるものとする。

（個人情報等の保護）

第5条 構成団体及び相談員等は、所有者等の個人情報及び相談内容（以下、「個人情報等」という。）について、本人の同意を得て、他の構成団体及び相談員等に情報を提供するものとする。

（苦情の解決）

第6条 構成団体は、所有者等から相談員等の相談業務に関する苦情について解決の申出があったときは、その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、その苦情に係る事情を調査するとともに、相談員等に対しその苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

（他の協定との関係）

第7条 この協定は、構成団体が空家等対策に関して既に締結している協定及び今後、個別に締結する協定を妨げるものではない。

（経費の負担）

第8条 構成団体は、この協定の履行に関して必要となる当該構成団体に属する相談員等の派遣等に要する経費をそれぞれの構成団体が原則、負担するものとする。

（協定の有効期間）

第9条 この協定の有効期間は、平成30年5月21日から平成31年3月末日までとし、有効期間の満了日までに更新に関する協議を行うものとする。

（協議）

第10条 この協定に定めのない事項については、構成団体が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書7通を作成し、構成団体がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成30年5月21日

和歌山市卜半町 38

一般社団法人 和歌山県建築士会
会長

和歌山市岡山丁 24

和歌山県司法書士会
会長

和歌山市太田 143-3

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会
会長

和歌山市四番丁 7

和歌山県土地家屋調査士会
会長

和歌山市七番丁 17

一般社団法人 和歌山県不動産鑑定士協会
会長

和歌山市十二番丁 9

一般社団法人 ミチル空間プロジェクト
理事長

和歌山市小松原通 1-1

和歌山県空家等対策推進協議会
会長

3. 各地域の相談体制

各団体等が整備した相談員等を取りまとめ、協議会が以下の一覧表を整理し公表
例) 海草（和歌山市、海南市、紀美野町）管内の相談体制

| 氏名 | 事業所名 | 所在地 | 電話 | F A X |
|------------------------------------------------------------------|------|-----|----|-------|
| 総合相談員：「どうすべきか」悩んでいる方 ⇒ 各種方法をアドバイス | | | | |
| ●● ●● | | | | |
| ▲▲ ▲▲ | | | | |
| 専門相談員：「どうしたいか」決まっている方 ⇒ 具体的なアドバイス | | | | |
| 司法書士 所属団体：司法書士会 相談内容：相続・登記、財産管理、成年後見等に関する事 | | | | |
| ▲▲ ▲▲ | | | | |
| □□ □□ | | | | |
| 宅地建物取引士 所属団体：(公社)和歌山県宅地建物取引業協会 相談内容：売買、賃貸、管理代行サービス等に関する事 | | | | |
| ○○ ○○ | | | | |
| △△ △△ | | | | |
| 建築士 所属団体：(一社)和歌山県建築士会 相談内容：利活用に係る調査、リフォーム、リノベーション、解体、建築等に関する事 | | | | |
| ●● ●● | | | | |
| ■ ■ | | | | |
| 土地家屋調査士 所属団体：和歌山県土地家屋調査士会 相談内容：敷地境界、表題登記等に関する事 | | | | |
| ★★ ★★ | | | | |
| ☆☆ ☆☆ | | | | |

団体等が整備する相談窓口

| 団体名 | 課室名 | 所在地 | 電話 | F A X |
|--------------------------|-------------------|----------|--------------|-------|
| 不動産の鑑定評価、住宅ファイル制度等に関する事 | | | | |
| 和歌山県不動産 鑑定士協会 | 空き家相談 | | | |
| 空き家の利活用に係る総合相談に関する事 | | | | |
| ミチル空間プロジェク ト | 空き家相談セン ターわかやま | | | |
| 地方公共団体：各種支援制度、空き家法等に関する事 | | | | |
| 和歌山市 | 空家対策課 | | 073-435-1091 | |
| 海南市 | 都市整備課 | | 073-483-8480 | |
| 紀美野町 | まちづくり課 | | 073-495-3462 | |
| 和歌山県 | 建築住宅課 | 小松原通 1-1 | 073-441-3184 | |

(仮称) 和歌山空き家の利活用・相談マニュアル
(構成案)

平成 30 年 7 月(予定)

和歌山県空家等対策推進協議会

■本マニュアルの活用方針等（ダイジェスト） 【構成概要案】

所有者等からの多様な相談に関し、様々な分野の専門家が連携し、以下の観点から各種提案を行うことにより、物件の状態に応じた対策を促進

1. 中古住宅の流通促進 ⇒ 「どンドンつかう」
2. 空き家の適正管理 ⇒ 「そのままキープ」
3. 管理不十分な空き家の除却・修繕 ⇒ 「新しく使う」

家関係団体の皆様と学識経験者・県・市町村で組織する「和歌山県空家等対策推進協議会」が相互に連携し、県内全域において地域の実情に精通した相談員等が空き家所有者等からの多様な相談に応じる体制を整備するとともに相談員が一定の考え方に基づき適切な助言をするために必要な情報を整備。

相談に際しては、相談者にわかりやすく説明するため、本マニュアルの他、対策の必要性や制度の説明等を盛り込んだ既存のリーフレット「空き家を所有または管理されている皆様へ」（県作成）や関係市町や関係団体が作成したもの等を活用するものとする。

協議会は、相談員及び相談窓口に対し、相談に必要なリーフレット等の配付や情報提供するとともに相談員や相談窓口が対応した相談内容の情報共有に努める。

本マニュアルは、相談員や相談窓口からの意見や相談事例等を踏まえ、一定期間ごとに更新する

1. 相談体制

(1) 空き家等に関する県内の地域毎の相談体制

県内を7ブロック（郡市単位）にわけて、それぞれの地域で相談体制を整備

- ①各市町村相談窓口、県相談窓口（建築住宅課、各振興局建設部）
- ②専門相談員（各専門分野に関し、ブロック毎に2名以上）

協定締結団体（専門家団体）が整備するそれぞれの専門分野に関する相談員

- ③総合相談員（ブロック毎に2名以上）

多様な分野の相談に応じる者として、協議会が登録した相談員

(2) 空き家等に関して団体が整備する相談窓口

(1)の地域毎の相談体制の整備が困難な団体については、団体として窓口を整備

(3) 相談体制の体系等

多様な相談に対し、地域の実情を把握している相談員等が相互に連携して対応

2. 相談対応

- ①空き家所有者等からの多様な相談に対し、相談者の立場にたって寄り添い、リー

フレットなどを用い適切な助言に努める。

②相談事項以外に留意すべき事項について、積極的に情報提供する。

③専門分野以外の助言が困難な事項については、他の相談員等に確認し助言する、若しくは取り次ぐ。

④相談者の相談に係る労力の負担軽減を念頭に対応する。

3. 空き家等に関する現状と対策の必要性

空き家所有者等に対し、その対策の必要性の説明を行う場合には、以下の観点を踏まえた説明に努める。

(1) 現状と将来予測

空き家は、高齢者世帯数の増加の伴い、今後、飛躍的に増加
増加予測、地域の実情を踏まえれば、空き家の利活用や処分の促進が必要

(2) 空き家が及ぼす悪影響を周知

放置された空き家は、保安、衛生、生活環境などの悪影響を及ぼす。

(3) 空き家所有者の責務等

第一義的には、空き家所有者は自らの責任において対策を講ずる必要がある。

(4) 空き家法に基づく助言・指導、勧告、命令等

市町村は必要に応じ、法に基づき所有者等に対応を求める
指導に応じず勧告に至った特定空家等の土地の固定資産税は上がる。

4. 空き家対策に係る手法と経費

想定される手法の提案やそれに係る経費の提示等に関し、相談員等は本マニュアルに例示する手法や価格を参考とするほか、業界の動向や地域の実情を踏まえた提案に努める。

(1) 解体、リフォーム

(2) 売却、賃貸、権利整理、敷地境界確定

(3) 空き家の管理

(4) その他

5. 空き家の利活用のための各種制度

各種制度についてリーフレットやチラシを用いた説明に努める。

(1) JTI 制度

(2) インспекション

(3) 空き家バンク制度

(4) 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

(4) その他

6. 空き家対策に係る各種支援制度

各種制度についてリーフレットやチラシを用いた説明に努める。

- (1) 税制
- (2) 補助制度
- (3) 融資制度
- (4) その他

7. 専門分野に係る事業者の紹介を求められた場合の対応
地域性等を踏まえ、極力、少数の者の紹介に努める。

8. 相談 QA

相談内容毎に事例の収集に努め、一定期間ごとに更新

| | |
|---------|-----------------------------------------|
| 空き家等相談票 | 相談番号 ☆☆○○○○○○ (☆=所在市町村 ○○=300515 当初相談日) |
|---------|-----------------------------------------|

相談者

| | | | | | |
|---------|--|------|---------------|---------|--|
| 相談者氏名 | | 性別 | | 年齢 (任意) | |
| 相談者住所 | | | | | |
| 連絡先 TEL | | 連絡方法 | 相談者から ・ 相談員から | | |

相談対象となる空き家・土地

| | | | | | |
|---------------------------------|------------|--------|-------------|------|------|
| 所在地 | | | | | |
| 建物 | 所有者 | () | 所有者と相談者との関係 | | |
| 土地 | 所有者 | () | 所有者と相談者との関係 | | |
| 建設年 | | 空き家の期間 | | 管理状況 | |
| 構造・規模 | 木 S RC その他 | | 階数 | | 延べ面積 |
| 上記に係る根拠など 登記事項証明書 ・ 登記図面 ・ 聞き取り | | | | | |

相談内容

| | | | | | | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|-----------|--|-----|--|
| 当初対応 | 相談員 | 所属 | | 氏名 | | TEL | |
| 相談日・時間 | 平成 年 月 日 ~ | | | | | | |
| 内容 | <input type="checkbox"/> 全般 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 管理 <input type="checkbox"/> その他 () | | | | | | |
| 手段 | <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 面談 (面談場所) | | | | | | |
| 概要 (相談資料 | <input type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 (建物・土地) <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> () | | | | | | |
| 助言 | (提供資料) | | | | | | |
| 取次先相談員 | | | | 意見を聴いた相談員 | | | |

1. 相談情報の提供先 空き家相談に関し協定を締結している団体
(和歌山県空家等対策推進協議会 (県・市町村・学識者で組織)、(一社)和歌山県建築士会、和歌山県司法書士会、(公社)和歌山県宅地建物取引業協会、和歌山県土地家屋調査士会、(一社)和歌山県不動産鑑定士協会、(一社)ミチル空間プロジェクト) 及びその空家等に係る相談員
2. 提供情報 相談のあった空家に関する情報と相談内容
3. 提供目的 相談に関する助言、相談情報の事例化及び統計処理 (個人情報に関する部分を除く)

平成 年 月 日 本相談に関し、上記1～3について同意する。
住所 氏名

| | | | | | | | |
|--------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|---|-----|--|
| 2次対応 | 相談員 | 所属 | | 氏名 | | TEL | |
| 相談日・時間 | | 平成 | 年 | 月 | 日 | ～ | |
| 内容 | | <input type="checkbox"/> 全般 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 管理 <input type="checkbox"/> その他 () | | | | | |
| 手段 | | <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 面談 (面談場所) | | | | | |
| 概要 | | <input type="checkbox"/> 相談資料 <input type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 (建物・土地) <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> () | | | | | |
| 助言 | | (提供資料) | | | | | |
| 取次先相談員 | | | | 意見を聴いた相談員 | | | |

| | | | | | | | |
|--------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|---|-----|--|
| 3次対応 | 相談員 | 所属 | | 氏名 | | TEL | |
| 相談日・時間 | | 平成 | 年 | 月 | 日 | ～ | |
| 内容 | | <input type="checkbox"/> 全般 <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 管理 <input type="checkbox"/> その他 () | | | | | |
| 手段 | | <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 面談 (面談場所) | | | | | |
| 概要 | | <input type="checkbox"/> 相談資料 <input type="checkbox"/> 建物図面 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書 (建物・土地) <input type="checkbox"/> 公図 <input type="checkbox"/> () | | | | | |
| 助言 | | (提供資料) | | | | | |
| 取次先相談員 | | | | 意見を聴いた相談員 | | | |