

A-14 空き家等相談体制整備事業			
事業主体	岐阜県住宅供給公社		
対象地域	県内全域		
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・岐阜県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、不動産、建築、解体等の民間団体、市町村及び県と連携して整備 ・総合相談窓口1箇所（公社）を設置し、民間団体が設置する専門相談窓口と連携を図りながら全県の相談に対応 		
相談体制件数の目標	空き家所有者本人及びその家族等からの相談件数	空き家利用希望者からの相談件数	合計
平成25年度の実績	一件	一件	一件
本事業期間内の成果 (H27年2月27日時点)	20件	10件	30件

1. 事業の背景と目的

全国的に空き家等が増加傾向にある中、県内においても適正に管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に影響を及ぼす事例が発生している。

岐阜県内の空き家については、平成5年に約6万2千戸（空き家率：9.2%）であったものが、平成25年には約13万3千戸（空き家率：15.2%）と20年間で2倍を超える増加となり、空き家率は全国平均の13.5%を大きく上回った。

また、特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」についても、平成25年では県内に約5万8千戸存在し、空き家総数に占める割合は約43.2%となっており、全国平均の38.8%を上回り高い水準となっている。

このため、特定空家等を増やさないための具体的な予防策として、空き家所有者等に対して公平かつ中立的な立場で実施する相談窓口を県住宅供給公社に設置し、民間団体等との連携のもと、売買・賃貸、適正管理、解体など幅広いニーズに対応する相談体制を整備することとした。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

1) 相談業務に必要となる基礎調査

岐阜県内の空き家に係るサービス提供事業者等の実態把握及び空き家の所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握について、相談体制を整備するために不動産、建築、解体等の民間団体等から構成する「空き家等相談窓口運営委員会」（以下「運営委員会」という。）を設置し、各民間団体へヒアリングや文書照会等により調査を実施した。

表1 空き家等相談窓口運営委員会構成団体

建築	(一社) 岐阜県建築士事務所協会	管理等	岐阜県不動産コンサルティング協会
	(公社) 岐阜県建築士会	解体	岐阜県土木建築解体事業協同組合
	(一社) 岐阜県建設業協会		岐阜県解体・建廃事業協同組合
	(一社) 岐阜県建築工業会	県	岐阜県（公共建築住宅課）
売買 賃貸	(公社) 岐阜県宅地建物取引業協会	事務局	岐阜県住宅供給公社
	(公社) 全日本不動産協会岐阜県本部	—	—

2) 相談員の研修・育成

①相談員向け研修

相談員の人選は、各民間団体へ豊富な知識を要する人材の推薦を求め、相談員向けの研修は、運営委員会を構成する各民間団体が実施する研修会を活用し、不動産、リフォーム等相談業務に資する研修会を実施した。

②相談マニュアルの作成

相談員の役割、相談業務の流れ、受付から処理までの方法、情報提供の内容等の手順等を定めた「相談対応マニュアル」の作成にあたり、相談員が的確な相談対応を実施していけるよう、「空き家等相談対応マニュアル検討部会」を設置し、相談員が主体的に「相談対応マニュアル」の作成に携わる体制とした。

3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

管理、活用、解体等の相談項目別のよくある質問（Q&A）や空き家に係る基礎情報について、各民間団体へのヒアリングや照会により、「相談対応マニュアル」の一部として作成した。

4) 相談事業の実施

空き家の所有者等を対象とした相談窓口を県住宅供給公社に設置し、総合相談員が住宅供給公社職員のサポートを受けながら、空き家の管理、活用（売買、賃貸）、解体等に関する相談事業を実施している。

なお、空き家の売買や解体見積もり相談など、相談項目が絞られた場合は、各民間団体が設置する専門相談窓口を引き継ぐ体制としている。

(2) 事業の手順

交付決定（6月23日）から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように定めた。

対象事業	細項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
① 相談業務に必要な基礎情報調査	1) 地域のサービス提供事業者の実態把握に係る調査・リスト整理									
	2) 市町村の担当窓口・支援制度等に係る調査									
	3) 空き家等の所有者が管理等に取組む際の留意点等の把握									
② 相談員の研修・育成	1) 相談員向け研修					●	●	●	●	
	2) 相談マニュアルの作成					●	●	●	●	●
③ 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成	1) 所有者等向けパンフレットの作成									※27年度作成予定
	●相談員候補者の選定									
④ 相談事務の実施	・相談員の人選など相談窓口の運営方法の検討									
	・相談窓口の周知広報(市町村広報紙・プレス提供・新聞掲載等)									● 新聞広告(イベント)
	・相談事業の実施									● 周知用チラシ作成
空き家等相談窓口運営委員会		●							●	●
空き家等相談対応マニュアル等検討部会						●	●	●	●	●

(3) 事業内容

1) 相談業務に必要となる基礎調査

①県内のサービス提供事業者等の実態把握

・県内のサービス提供事業者等の実態把握及び空き家の所有者が管理等に取り組む際の留意点等の把握について、相談体制を整備するために設置した「空き家等相談窓口運営委員会」の構成団体である不動産、建築、解体等の民間団体等へのヒアリングや文書照会等により調査を実施した。

売買・賃貸、診断、リフォーム、解体等に係る県内のサービス提供事業者のリスト化については、相談員による相談者への情報提供が可能な名簿情報（業者名、所在地、連絡先等）を、各団体に依頼し、事業者情報として整理し相談窓口に置いている。

なお、建物管理サービスについては、県内に関連団体が設置されていない等の理由から、今年度は県内事業者の全体状況を把握するまでには至っていない。

各分野のサービスの概要、費用の目安など基礎情報全般を整理し、相談対応マニュアルに掲載している。

表 2 基礎情報として相談者へ提供する内容の例（売買分野）

項目	内容
サービスの概要	<p>■ 価格査定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格査定によって宅建業者から提示される「査定価格」とは、中古市場の取引相場や動向を考慮した上で、売主が売り出し価格を決定するための目安となる妥当な価格であり、その価格で市場に出した場合には、おおむね3カ月以内に成約するであろう価格とされている。 <p>■ 媒介契約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者へ売却業務の仲介を依頼する際の媒介契約には以下の3つの種類がある。それぞれに特徴があるため、違いを理解した上で希望にあったタイプの媒介契約を結ぶことが重要である。 <ul style="list-style-type: none"> ○一般媒介契約：複数の宅建業者へ重ねて依頼できる。 ○専任媒介契約：特定の宅建業者（1社）のみ仲介が依頼できる。なお、依頼者が自ら取引の相手方を発見した場合には直接取引することができる。（自己発見取引） ○専属専任媒介契約：特定の宅建業者（1社）のみ仲介が依頼できる。なお、依頼者が自ら取引の相手方を発見した場合でも、宅建業者の媒介を通じて契約しなければならない。
費用の目安	<ul style="list-style-type: none"> ・仲介の依頼に基づく取引が成立した場合には、依頼者は宅建業者へ仲介手数料を支払うことになる。この仲介手数料は国土交通省の告示によって、その上限が下記のように定められている。 <p>売買金額が、</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 200万円以下の場合・・・・・・・・・・・・・5.4% ② 200万円を超え400万円以下の場合・・・・・・・・・・・・・4.32% ③ 400万円を超える部分・・・・・・・・・・・・・3.24% <p>なお、売買金額が、400万円以上の場合には、消費税抜き売買価格×3.24%+64,800円で計算しても同じである。 （仲介業者が課税業者の場合）</p>
事業者等の情報	<p>公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会 右記ホームページに会員名簿あり。 http://www.gifu-takken.or.jp/</p> <p>公益社団法人全日本不動産協会岐阜県本部 右記ホームページに会員名簿あり。 http://www.gifu.zennichi.or.jp/</p>
専門相談窓口	<p>公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会 公益社団法人全日本不動産協会岐阜県本部</p>
行政等の支援制度	<p>■ 空き家バンク</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者と空き家活用希望者を結びつける仕組みとして空き家バンク制度を設けている市町村がある。（p47参照） <p>■ 空き家等にかかる支援制度（p48～52参照）</p>
各種制度（税制等）の内容	<p>■ 譲渡所得税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家を売却して譲渡所得が生じた場合には、他の所得と分離して所得税と住民税が課税される。 ・一定の要件を満たす居住用財産を売却した場合には、様々な特例を利用することで税負担を軽減することができる。 ・居住用財産とは、現に居住の用に供している家屋とその敷地のことを指す。特例として、過去に居住の用に供していた家屋とその敷地で、居住の用に供しなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡するものも含まれる。

②市町村の空き家担当窓口・支援制度の把握

・各市町村に、地域住民からの空き家等に係る苦情相談を受け、当該情報等により特定空家の解消に向けて、本事業の相談窓口へ取り次ぎ等を行う担当窓口の設置を進め、県窓口の担当部署（公共建築住宅課）と共に、リスト化を図った。

空き家等対策における各市町村の取組状況については、各種支援制度・空き家バンク制度について、文書照会を実施し、地域別、市町村別に分類し相談対応マニュアルに整理している。

表3 空き家等の情報を受け付ける県及び市町村の総合窓口一覧

■県窓口					平成27年1月8日現在
自治体名	部名	課名	係名	〒	所在地
岐阜県	都市建築部	公共建築住宅課	企画係	500-8570	岐阜市藪田南2-1-1
■市町村窓口					
自治体名	部名	課名	係名	〒	所在地
■岐阜圏域					
岐阜市	まちづくり推進部	まちづくり推進政策課	政策係	500-8701	岐阜市今沢町18番地
		建築指導課	指導管理係		
羽島市	市民部	防災交通課	生活安全係	501-6292	羽島市竹鼻町55番地
各務原市	企画総務部	防災安全課	防災安全係	504-8555	各務原市那加桜町1-69
山県市	-	建設課	住宅係	501-2192	山県市高木1000番地1
瑞穂市	都市整備部	都市開発課	-	501-0392	瑞穂市宮田300-2
本巣市	総務部	総務課	総務係	501-1292	本巣市文殊324番地
岐南町	総務部	総務課	-	501-6197	岐南町八剣7丁目107番地
笠松町	総務部	総務課	庶務行政担当	501-6181	羽島郡笠松町司町1
■西濃圏域					
垂井町	-	企画調整課	生活安全係	503-2193	不破郡垂井町1532-1
関ヶ原町	-	総務課	危機管理係	503-1592	不破郡関ヶ原町大字関ヶ原894-58
神戸町	民生部	住民環境課	環境衛生係	503-2392	安八郡神戸町大字神戸1111
輪之内町	-	住民課	環境衛生係	503-0292	輪之内町四郷2530-1
安八町	-	総務課	-	503-0198	安八郡安八町米取161
揖斐川町	総務部	総務課	危機管理係	501-0692	揖斐郡揖斐川町三輪133番地
大野町	産業建設部	建設課	都市計画係	501-0592	揖斐郡大野町大野80
池田町	建設部	建設課	都市計画係	503-2492	揖斐郡池田町六之井1468番地の1
■中濃圏域					
関市	建設部	都市計画課	建築係	501-3894	関市若草通3丁目1番地
美濃市	民生部	市民生活課	廃棄物対策係	501-3756	美濃市1350
可見市	建設部	都市計画課	都市政策係	509-0292	可見市広見一丁目1番地
郡上市	総務部	総務課	行政係	501-4297	郡上市八幡町島谷228番地
坂祝町	-	産業建設課	建設係	505-8501	加茂郡坂祝町取組46-18
富加町	-	総務課	行政グループ	501-3392	加茂郡富加町滝田1511
川辺町	-	基盤整備課	庶務担当	509-0393	加茂郡川辺町中川辺1518-4
七宗町	-	総務課	防災対策係	509-0511	加茂郡七宗町上麻生2442-3
八百津町	-	建設課	建築住宅係	505-0392	加茂郡八百津町八百津3903-2
白川町	-	企画課	企画係	509-1192	加茂郡白川町河岐715
東白川村	-	総務課	企画財政係	509-1392	加茂郡東白川村548
御嵩町	総務部	総務防災課	防災安全係	505-0192	可見郡御嵩町御嵩1239番地1
■東濃圏域					
多治見市	企画部	企画防災課	防災グループ	507-8703	多治見市日ノ出町2-15
中津川市	生活環境部	防災安全課	生活安全係	508-8501	中津川市かやの木町2番1号
瑞浪市	まちづくり推進部	市民協働課	定住サポート係	509-6195	瑞浪市上平町1丁目1番地
恵那市	総務部	防災情報課	防災交通安全係	509-7292	恵那市長島長正家1-1-1
土岐市	総務部	総務課	防災係	509-5192	土岐市土岐津町土岐口2101
■飛騨圏域					
飛騨市	総務部	総務課	行政係	509-4292	飛騨市古川町本町2-22
下呂市	建設部	建築課	-	509-2595	下呂市萩原町萩原1856番地
白川村	-	総務課	庶務係	501-5692	大野郡白川村鳩谷517

※他6市町は平成27年1月8日時点では未設置

③空き家所有者等が管理等に取り組む際の留意点等の把握

・空き家所有者が建物の利活用や維持管理等における留意点を、各団体等への事例照会等によりQ&Aの形態で取りまとめ、相談対応マニュアルにて整理している。

2) 相談員の研修・育成

・相談員は、各民間団体へ豊富な知識を要する人材の推薦を求めた結果、岐阜県建築士会、岐阜県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会岐阜県支部、岐阜県不動産コンサルティング協会の各団体から推薦をいただき、相談窓口開設時に、住宅供給公社が7名に相談員としての委嘱を行っている。

①相談員向け研修

・相談員向け研修は、空き家等相談窓口運営委員会を構成する各民間団体が実施する研修会を活用し、不動産、リフォーム等相談業務に資する研修会を実施するとともに、高齢者・子育て世帯の住み替え支援を、総合相談窓口や市町村の総合窓口において情報提供するため、J T Iの「マイホーム借上げ制度」に関する研修会を実施した。

表4 研修会内容

1	研修会名	マイホーム借上げ制度に関する研修会（岐阜県住宅供給公社）
	開催日時	平成26年10月23日（木）／11月27日（木）
	会場	岐阜県水産会館・岐阜ヒマラヤアリーナ（岐阜市）
	内容	J T Iのマイホーム借上げ制度の仕組み等について
	出席者	10/23（相談員予定者3名）11/27（相談員予定者4名）
2	研修会名	空き家の実態と総合相談の役割 （岐阜県不動産コンサルティング協会）
	開催日時	平成26年12月2日（火）
	会場	岐阜県住宅供給公社（大垣市）
	内容	空き家の実態、建物管理ビジネス等について
	出席者	相談員予定者7名
3	研修会名	住宅リフォームセミナー（（公社）岐阜県建築士会）
	開催日時	平成26年12月13日（土）
	会場	ワークプラザ（岐阜市）
	内容	住宅リフォームの進め方、減税制度等について
	出席者	相談員予定者7名

写真1 研修会の様子(12/2)



写真2 マニュアル検討部会の様子(11/6)



②相談マニュアルの作成

相談員の役割、相談業務の流れ、受付から処理までの方法、情報提供の内容等の手順等を定めた「空き家等相談対応マニュアル」を作成した。

マニュアル作成のため、総合相談員予定者等からなる「空き家等相談対応マニュアル等検討部会」を設置し、相談員が主体的に相談対応マニュアルの作成に携わる仕組みを構築した。

(マニュアル等検討部会は計5回開催)

表5 「岐阜県空き家等相談対応マニュアル」の構成(目次)

目次	
1	総合相談とは..... 1
2	総合相談員の役割、心構え..... 2
3	総合相談業務の流れ、受付から処理までの方法
(1)	全体の流れ..... 3
(2)	電話受付(住宅供給公社職員)..... 4
(3)	総合相談(総合相談員)..... 7
(4)	専門相談..... 11
4	情報提供の内容
(1)	売買..... 15
(2)	賃貸..... 16
(3)	診断..... 17
(4)	リフォーム..... 18
(5)	管理..... 20
(6)	解体..... 21
5	その他参考となる事項
■	空き家等の適正管理・利活用の流れ..... 25
6	空き家相談Q&A
■	空き家所有者から
A1	空き家等の利活用..... 26
A2	空き家の維持管理..... 27
A3	空き家の賃貸..... 31
A4	空き家の売却・処分..... 33
A5	空き家の解体..... 34
A6	空き家の相続..... 36
■	空き家等の利用希望者から
B1	空き家を買いたい..... 38
B2	空き家を借りたい..... 38
B3	空き家のリフォーム..... 40
B4	空き家の診断..... 40
7	その他基礎情報
(1)	空き家の現状..... 41
(2)	空き家の管理責任..... 43
(3)	空き家対策の動向..... 44
(4)	岐阜県内市町村の空き家対策に関わる制度..... 47
(5)	全国の空き家等相談窓口、担当部署..... 54
(6)	空き家等対策の推進に関する特別措置法..... 56

- 2) 相談者には、相談窓口の利用に先立ち、窓口の役割や相談内容の個人情報の取扱いなどについて説明し、事前に同意書に署名をしていただく方式とした。

図3 利用者への同意書

空き家・すまい総合相談室のご利用にあたって

空き家・すまい総合相談室
(岐阜県住宅供給公社 内)

本相談室は、空き家の適正管理、利活用（売却・賃貸）、解体など、公平かつ客観的な立場から、相談者が最善な選択や意思決定を行えるような適切な助言をすることを目的としています。相談室を利用される方は、以下の説明へのご同意の上、相談していただきますようお願いいたします。

①相談対象とするのは下記の方々です

- ・空き家等の所有者等（所有者の親族や、成年後見人など空き家所有者の空き家の管理業務に密接に関係している者を含む）
- ・空き家等利用希望者（居住者以外も含む）

※空き家等の所在地は他都道府県にあるものも含む

②相談対象とする空き家等とは

- ・建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用が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。（例：空き家となっている住宅、空き倉庫及び空き工場等）

③相談への助言はあくまでも参考として捉えてください

- ・空き家問題への選択肢は1つではありません。それぞれにメリット、デメリットが考えられます。相談員はそれぞれのケースについて想定されることについての助言を行います。これらを参考に最終的な意思決定は相談者ご自身で判断してください。

④必要に応じて専門相談先をご紹介します

- ・相談者のご希望を踏まえ、より専門的な相談をご希望の場合には、適正管理、利活用（売却・賃貸）、解体などの専門相談先をご紹介します。その際、本日お伺いした相談内容を専門相談員に伝えます。
- ・但し、専門相談など相談先との間にトラブル等が生じた場合について、責任は負いかねます。

以上の内容について、同意します。

平成 年 月 日

署名： _____

3) 専門相談への引き継ぎ

相談対応する中で、相談者のニーズが把握でき、相談項目が絞られ、専門相談に引き継いだ方が望ましいと考えられる場合には、専門相談に引き継ぐ流れとしている。

表6 専門相談窓口

相談項目	専門相談先	相談項目	専門相談先
管理・利活用	岐阜県不動産コンサルティング協会	リフォーム	岐阜県建築士事務所協会
売買・賃貸	岐阜県宅地建物取引業協会		岐阜県建築士会
	全日本不動産協会岐阜県本部		岐阜県建築工業会
診断	岐阜県建築士事務所協会	解体	岐阜県土木建築解体事業協同組合
	岐阜県建築士会		岐阜県解体・建廃事業協同組合

4) 専門相談

専門相談で対応できる相談内容等については、各民間団体へのヒアリングや照会等を行い、「表4」の各団体の連絡先、対応時間、対応できる相談内容や情報提供の内容等を整理した。

なお、専門相談における個別事業者の紹介等の取扱いについては、一部団体を除き、公平性の点から基本的に特定の事業者の紹介や推薦は行わないこととしている。

表7 専門相談窓口の連絡先・相談内容の例（診断・リフォーム分野）

1	名称	建築 安心 110番 ぎふ （一般社団法人 岐阜県建築士事務所協会）		
連絡先	所在地	岐阜市六条南2丁目13番2号		
	電話番号	058-272-1411	FAX	058-277-9212
	ホームページ	http://www.gaaf.or.jp/		
対応時間		第2、4土曜日 13:30～16:30 ※事前予約制		
対応できる相談内容		・電話相談 無料 ・その他 有料 ・出張調査 可能		
その他		現在行っているのは一般の方を対象とした建築に関する相談窓口		
2	名称	公益社団法人 岐阜県建築士会建築相談		
連絡先	所在地	岐阜市藪田南五丁目14番12号 岐阜県シンクタンク庁舎4階		
	電話番号	058-215-9361	FAX	058-215-9367
	ホームページ	http://www.gifukenchikushikai.or.jp/		
対応時間		平日（月曜日～金曜日）の午前8時30分から午後5時まで		
対応できる相談内容		・基本的には電話・面談による相談とし、無料 ・見積依頼、現地調査等は有料となりますが、料金はケースにより異なる		

4 情報提供の内容

「売買」・「賃貸」・「診断」・「リフォーム」・「解体」の各分野については、サービス概要、費用の目安、事業者名簿等の情報について、各民間団体へのヒアリングや照会及びインターネットからの情報収集等により整理した。

なお、「管理」分野である空き家管理サービスについては、関連団体等も作られておらず、信頼できる事業者としてマニュアル上で紹介できる個別業者の把握にまでは至らなかった。

また、一般廃棄物の取扱いにおける相談者への情報提供は必須と考えており、相談者のニーズがどのような場合においても、「一般廃棄物」の処分については密接に関係することから、各市町村の一般廃棄物担当課及び清掃団体からヒアリング等を行った上で、一般情報とともに相談窓口について紹介する取扱いとした。

○不要家財等の処理

空き家に残された不要家財等は「一般廃棄物」となる。市町村のごみ出しルールに従って、市町村が委託又は許可した「一般廃棄物収集運搬業者」に排出する必要がある。

○浄化槽内の最終清掃及びくみ取り便槽の最終くみ取りは、「市町村の浄化槽清掃業及び一般廃棄物収集運搬業の許可をもつ者」しか取り扱うことができない。

○相談先

- ・不要家財 → 市町村
- ・浄化槽内の最終清掃及びくみ取り便槽の最終汲み取り → 市町村
- ・解体工事 → 岐阜県土木建築解体事業協同組合
岐阜県解体・建廃事業協同組合

6 空き家相談Q & A

相談窓口において、適切な相談業務を実施するためには、相談者からの相談事項に対して適切に対応及び助言等を行っていくことが求められる。

そのため、関係団体への照会等により空き家等所有者及び空き家等の利用希望者から空き家の購入や賃貸、リフォーム分野ごとに様々な相談ケースを想定してもらい、パターン別に分類した、よくある質問（Q & A）を作成した。

なお、Q & Aは、有意な相談事業を行うために必要不可欠であると捉えており、今後とも相談対応の積み上げにより内容を充実させていく。

<空き家所有者から>

- | | |
|-------------|--------------|
| A1 空き家等の利活用 | A2 空き家の維持管理 |
| A3 空き家の賃貸 | A4 空き家の売却・処分 |
| A5 空き家の解体 | A6 空き家の相続 |

<空き家等の利用希望者から>

- | | |
|--------------|-------------|
| B1 空き家を買いたい | B2 空き家を借りたい |
| B3 空き家のリフォーム | B4 空き家の診断 |

表8 空き家相談Q & Aの例（「空き家の解体」からの抜粋）

A5 空き家の解体

①空き家を解体するのにどのくらいの費用がかかるか。

→住宅の規模によって単価は異なり、規模が大きいほど単価は安くなりますが、一般的には木造住宅の場合2.3~2.8万円/坪程度です。ただし、前面の道路が狭く、大型車両や重機を持ちこむことができない場合は価格が高くなります。

②空き家の解体を求められているがその費用がない。どうすればよいか。

→自治体の中には、地震に対して倒壊の恐れがあると診断された住宅を対象に地域の防災の観点から除却費の一部を補助する制度を有しているところがあります。岐阜県内では東白川村が「東白川村老朽危険空き家解体支援事業」を実施しています。

老朽化が著しく周辺に危険を及ぼす恐れのある住宅については、早急に解体する必要があります。解体費用がない場合にはその土地を売却し、その売却費で解体する方法があります。

③空き家の解体と一緒に不要な家具等の処分も一緒にやってもらうことはできるのか。

→できません。

空き家に残された不要家財等は「一般廃棄物」となります。不要家財等の所有者が市町村のごみ出しルールに従って、市町村が委託又は許可した「一般廃棄物収集運搬業者」に依頼する必要があります。解体工事の開始までに不要家財等の処理を行い工事ができるようにしておく必要があります。

④解体を依頼するのに信頼できる業者を紹介してくれないか（どのようにして探せばよいか）。

→個別の業者の紹介は行っておりません。解体に関しては、岐阜県解体・建廃事業協同組合、岐阜県土木建築解体事業協同組合に所属する事業者依頼することができます。

⑤空き家の解体を求められたが、空き家をどうしようとそれは所有者の勝手ではないのか。空き家をそのままにしておくと何か問題があるのか（罰せられたりするの）。

→所有者には建物の管理責任があり、建物が倒壊したり、物が落下するなどして近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合、民法の規定により、その建物の所有者は損害賠償などで管理責任を問われることがあります。

市町村によっては空き家条例により、空き家の適切な管理を義務づけているところもあります。また、新たに制定された空家等対策の推進に関する特別措置法では、空家等の所有者等に、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めることが責務としてあげられています。

私有財産といえども周辺に悪影響が生じるような事態が許されることはありません。

⑥空き家を解体したいが、役所等への手続きはどのようにしたらよいか。

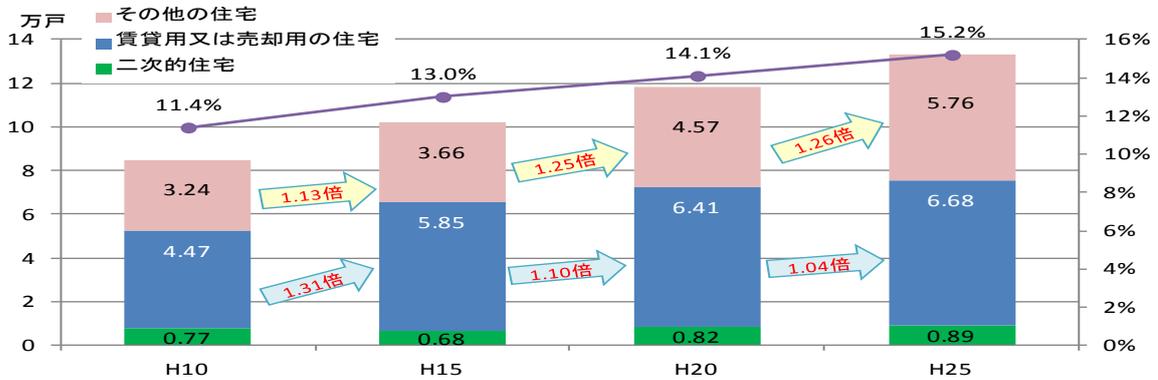
→解体建物が80㎡以上の場合、あらかじめ建設リサイクル法に基づく届け出が必要です。通常は解体事業者が代行してくれます。

7 その他基礎情報

本県における空き家の現状、県及び市町村の空き家対策に関わる助成制度、市町村の相談窓口について整理した。

なお、空き家等を他都道府県内に所有する県民からの相談については、情報提供や空き家の適正管理方法など基本的な相談には対応するが、物件固有の相談は、全国の空き家対策の担当部署又は本事業（空き家管理等基盤強化推進事業）により他県で設置されている空き家等相談窓口を紹介することとし、これらの窓口一覧をとりまとめた。

図6 岐阜県における空き家数・空き家率の推移



二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築、中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

図7 岐阜県における空き家の内訳

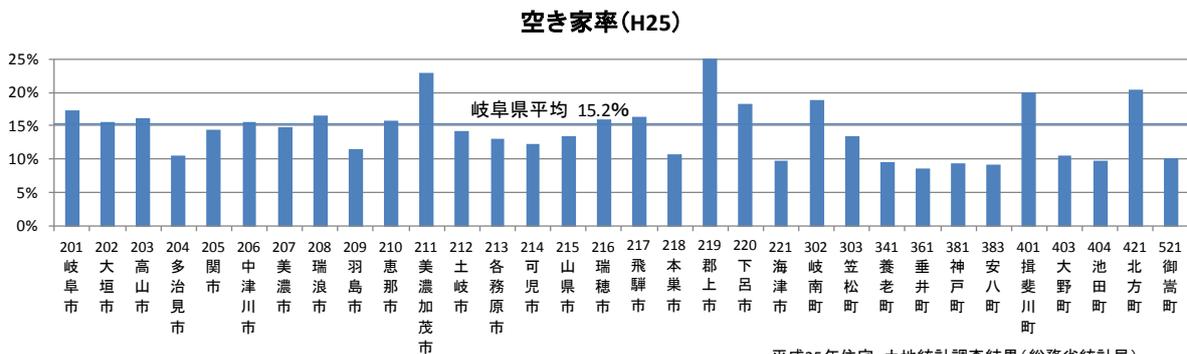
平成 20 年

平成 25 年



住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

図8 岐阜県における空き家率(岐阜県)



平成25年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

3) 空き家等の所有者への情報提供に資する資料等の作成

- ・今年度は、相談対応マニュアルの作成を優先し、所有者向けパンフレットは次年度に取組む予定。

4) 相談事業の実施

①総合相談窓口の設置と専門相談機関との連携

空き家の所有者等を対象とした相談窓口を、平成27年1月14日（水）に県住宅供給公社に開設した。相談窓口は「空き家・すまい総合相談室」と命名し、設置日には、関係団体及び総合相談員の出席のもと開所式を行い、7名の総合相談員へ相談員としての委嘱状も交付した。

なお、同日から総合相談への電話予約の受付を開始し、同1月23日から総合相談業務を始めている。

写真3 開所式の様子（1/14）



写真4 住宅供給公社の相談ブース

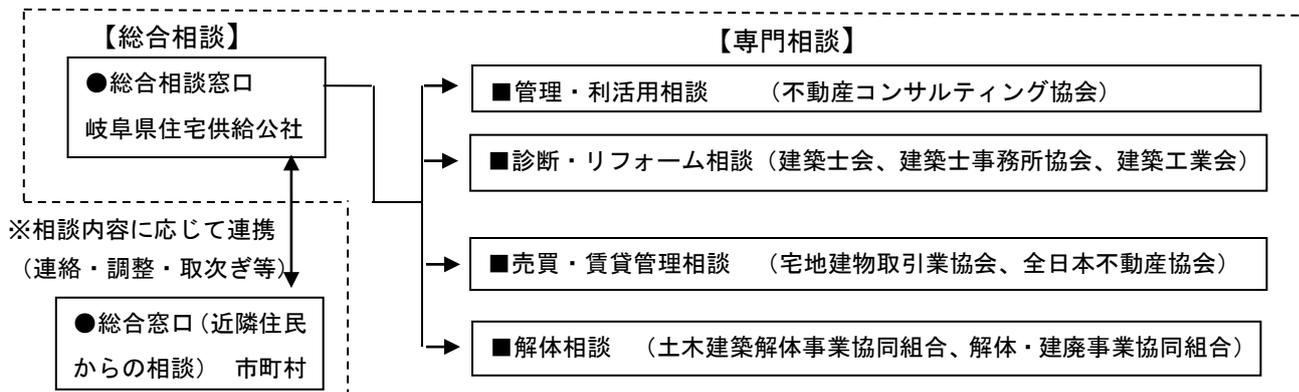


相談対応の流れは、県住宅供給公社職員が相談の電話受付を行い、相談者からの簡易な問い合わせや相談等についてはそのまま対応するが、基本的には総合相談としての予約を受け付ける。

総合相談は、原則毎週2回（火、金曜日）の午後に実施しており、総合相談員が電話もしくは面談にて相談者から話をよく聞き、公平かつ客観的な立場から相談者が最善な選択や意思決定を行うこと、特定の専門分野に関する具体的相談、問い合わせ等については、必要に応じて各専門機関の相談先を紹介するなどをマニュアル化しており、相談者の信頼確保に努めた体制としている。

なお、相談の実施方法については、電話又は面談方式により行っており、相手の真意を把握するのが困難等の理由から、現時点ではメールによる相談は受付けていない。

図9 相談体制図



②窓口の周知

相談窓口について、以下により広く周知を図った。

- ・空き家所有者等への周知用のチラシを作成（21,000部）し、市町村、関係団体及び県建築担当部局の現地機関に配布をしている。
- ・県政記者クラブへ情報提供を実施（「空き家・すまい総合相談室」の開設について）（1/9）
- ・県内市町村広報紙等への掲載
- ・新聞広告への掲載（2/19 中日新聞 朝刊）
- ・住宅イベント（住まいとくらしの総合フェア）への出展（2/21・2/22）

図10 相談窓口の周知用チラシ

写真5 住宅イベントへ出展（2/21～22）



写真6 相談対応時の様子



図 1 1 相談窓口の記者発表資料

平成27年1月9日(金) 県政記者クラブ配布資料

「空き家・すまい総合相談室」の開設について

近年、全国的に空き家が増加傾向にあり、岐阜県内においても適切に管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に影響を及ぼす事例が発生しています。
 このため、空き家の所有者等から、適正な管理、利活用(売買・賃貸)、解体など、様々な相談に対応する窓口を岐阜県住宅供給公社に開設します。
 ついては、下記により開所式を開催します。

記

1 日 時 平成27年1月14日(水) 10:00~10:15

2 場 所 岐阜県住宅供給公社 相談窓口ブース
 (大垣市今宿6-52-18 ワークショップ24 6F)

3 次 第 ・岐阜県挨拶(都市建築部次長 ^{さこう よしのぶ} 酒向 仁恒)
 ・相談員へ委嘱状を交付
 ・岐阜県住宅供給公社挨拶(専務理事 ^{たかはし ひろかず} 高橋 博和)

◆「空き家・すまい総合相談室」の概要

(1)相談開始日: 平成27年1月23日(金)

(2)開 設 日 時: 毎週火・金曜日 13時~16時(祝祭日を除く)

(3)場 所: 岐阜県住宅供給公社 相談窓口ブース
 (大垣市今宿6-52-18 ワークショップ24 6F)

(4)相 談 方 法: 「電話」又は「来所」による相談 ※どちらも電話による事前予約制
 { 予約受付時間: 9時~17時(土日祝祭日を除く)
 予約先: 岐阜県住宅供給公社 TEL 0584-81-8511 }

(5)料 金: 無料

(6)相談体制等: 建築や不動産関係の専門家(各相談日とも1名体制)により対応

図 1 2 新聞広告 (中日新聞)

空き家の 相談窓口の ご案内

空き家の所有者等を対象に、適正管理や活用(賃貸・売却)、もしくは解体などにかかる、様々な相談に対応できる空き家の相談窓口を開設しています。

相談無料

空き家に関する相談を受け付けます

- 🏠 空き家を売りたい、買いたい
- 🏠 空き家をリフォームしたい
- 🏠 空き家の管理をどうしたらいいか
- 🏠 空き家を壊したい
- 🏠 空き家に居住したい

空き家に関する相談窓口
空き家・すまい
総合相談室

【岐阜県住宅供給公社内】 ☎0584(81)8511

〒503-0807 大垣市今宿4-42-18ワークショップ24 6階

毎週火曜日・金曜日
13時~16時

※土曜日の受付も実施しています

空き家に関する相談内容や
お申し込みの形態によって異なります。

③相談実績

表9 相談者及び相談内容別・相談方法別の相談件数

集計開始時期：平成26年1月15日

		相談方法					
		電話	メール	来訪	相談会	その他 ^{※4}	計
空き家所有者本人	管理						
	売買	1					1
	賃貸	1				1	2
	解体	1					1
	上記以外 ^{※2}	1		7		1	9
	複合 ^{※3}			1			1
	小計	4		8		2	14
所有者本人以外 ^{※1}	管理						
	売買						
	賃貸						
	解体						
	上記以外 ^{※2}	2		3			5
	複合 ^{※3}			1			1
	小計	2		4			6
空き家利用希望者	管理						
	売買						
	賃貸	10					10
	解体						
	上記以外 ^{※2}						
	複合 ^{※3}						
	小計	10					10
合計	管理						
	売買	1					1
	賃貸	11				1	12
	解体	1					1
	上記以外 ^{※2}	3		10		1	14
	複合 ^{※3}			2			2
	計	16		12		2	30

空き家利用希望者は、相談窓口が空き家の入居斡旋を行っていると思い、問い合わせをしてくる。

そのような問い合わせに対して、市町村の空き家バンク制度や不動産団体の相談窓口の紹介を行っているが、全市町村に空き家バンク制度があるわけではないため、その後の把握や相談者へのフォローが十分できる体制を採っていくことが必要と考える。

空き家所有者の相談内容は大きく二つに分けることができ、一つは、はっきりと方向性を決めており業者を紹介して欲しいという相談。

もう一方は、上の表の上記以外に該当するもので具体的な方向性は決めていないが、一度相談員と会って話をし、考えるというものである。

空き家所有者のほとんどが何かアクションを起こさなければと考えてはいるが、どこに相談したらいいのか分からないといった方が多く、この事業をきっかけに空き家の問題を考える人が増えればと考える。

表 10 相談者が相談窓口等を知った方法

集計開始時期：平成 26 年 1 月 15 日

	相談者の内訳	具体的な方法								合計
		事業主体等のホームページ	窓口周知チラシ、パンフレット	都道府県・市町村の広報誌	都道府県・市町村窓口からの紹介	連携団体からの紹介	開催した空き家セミナー、勉強会等	新聞・雑誌・テレビ等のメディア情報	その他※1	
相談窓口	都道府県内在住者	1		11				16	2	30
	都道府県外在住者									
	計	1		11				16	2	30
出前相談会等	都道府県内在住者									
	都道府県外在住者									
	計									

相談者が相談窓口を知った方法としては、地域が発行し全戸配布などがされているフリー冊子や市町村の広報誌等による場合が多いことが分かった。

表 11 住宅供給公社での相談事例

相談者	相談内容	相談員回答
女性 (所有者)	○賃貸したいが、汲み取り式の為入居者が見つからない。 駅から近いので立地は良い。	□内装の見積もりと賃料との兼ね合いもあるが、リフォームを提案。 □駅から近いという事なので駐車場にする事も提案。 ただし、収容できる台数と固定資産税が増えることによる収支バランスを検討する必要はあると説明。
女性 (所有者)	○空き家を売りたい。	□不動産業者に相談する事を提案。業者を知らないとの事だったので、全日本不動産協会と、宅建協会の連絡先を教える。 □マイホーム借上げ制度についても提案し説明。
男性 (所有者)	○借地上の建物を壊したい。 ○但し、相続放棄をしている。	□相続関係が複雑な為、弁護士への相談を薦める。また、解体については業者を知らないのであれば、解体組合を紹介する事はできると説明。

表 1 2 住宅供給公社での相談事例（抜粋）

「空き家・すまいの総合相談室」 相談等受付簿						
受付番号	受付日	整理番号	相談者氏名	空き家所在地	主な相談内容	結 果 等
H26-001	H27. 1. 15	H26-001	〇〇〇〇	岐阜市内	今後の方針等について	総合相談を受付 1/23 13:00～(電話)
H26-002	H27. 1. 15	H26-002	〇〇〇〇	大垣市	解体	専門相談へ引継 解体組合等を紹介
H26-003	H27. 1. 16	H26-003	〇〇〇〇	大垣市	今後の方針等について	総合相談を受付 1/27 13:00～(来社)
H26-004	H27. 1. 16	H26-004	〇〇〇〇	羽島市内	相談業務について	今度、ご本人から電話を していただく
H26-005	H27. 1. 21	H26-005	〇〇〇〇	北方町・岐南町	今後の方針等について	総合相談を受付 2/3 13:00～(来社)
H26-006	H27. 1. 22	H26-006	〇〇〇〇	大垣市	今後の方針等について	総合相談を受付 1/23 14:00～(来社)
H26-007	H27. 1. 26	H26-007	〇〇〇〇	大垣市	所有している賃貸マンション の入居率を上げたい	相談対象外の為、お断り する
H26-008	H27. 1. 26	H26-008	〇〇〇〇	大垣市	今後の方針等について	総合相談を受付 2/6 14:30～(来社)
H26-009	H27. 1. 26	H26-009	〇〇〇〇	—	岐阜市内にある空き家を 紹介してほしい	岐阜市まちづくり推進部 を紹介
H26-010	H27. 2. 2	H26-010	〇〇〇〇	養老町	空き家になってしまった 時の管理方法	総合相談を受付 2/24 13:00～(来社)

3. 事後評価

(1) 相談業務に必要となる基礎調査

今回、相談窓体制を整備するために、年度当初から「空き家等相談窓口運営委員会」を設置し、不動産、建築、解体等の民間団体と連携して、必要となる基礎調査等を実施する体制を図ることができた。

相談項目に該当する各分野の事業者情報として、売買・賃貸、診断、リフォーム、解体等に係る県内のサービス提供事業者のリスト化については、相談員による相談者への情報提供が可能な名簿情報（業者名、所在地、連絡先等）のリストを相談窓口に配置している。

建物管理サービス分野については、関連団体等も作られていない等の理由から、今年度はインターネット検索等により県内で事業展開している任意の事業者の把握レベルに留まり、リスト化には至らなかった。

今後の建物管理サービス分野について、不動産関係の各団体を通して、宅地建物取引業者のうち建物管理サービス事業も行っている事業者や警備業、シルバー人材センターなど本業の延長線上で取り組んでいる事業者等についても基礎調査等を行い、事業者のリスト化を図っていく。

また、外観点検や庭の草取りなど、サービスの内容についても、併せて調査を行い項目別に整理を行っていく必要があると考えている。

(2) 相談員の研修・育成

相談員向け研修は、初年度の今年度は、不動産、建築、解体等の民間団体等が、会員等を対象とした研修会や勉強会を活用し、空き家問題の実情や建物管理サービスの知識等を中心に、実施してきた。

今後は、相談事業を開始したことにより、その内容等から特に必要と判断される知識やスキル等について、相談員を対象としたニーズ照会等を行い、研修の実施に繋げていく。

空き家等相談対応マニュアルの作成においては、総合相談員予定者にも参画いただき、計5回の検討部会を実施したことにより各専門分野の垣根を越えた議論もできたため、マニュアル内容の充実及び総合相談員予定者の資質の向上に繋げることができたと考えている。

(3) 空き家の所有者への情報提供に関する資料等の作成

空き家の所有者へ情報提供する資料については、来年度は建物管理など空き家の適正管理に係る基礎情報の充実等を図っていく。

なお、空き家の所有者等向けパンフレットの作成については、基礎情報の収集等に留まっており、次年度に取り組む予定。

(4) 相談事業の実施

窓口周知については、①周知用チラシを作成（空き家の相談窓口のご案内）し、県、市町村、関係団体等へ配布 ②県政記者クラブへの情報提供 ③市町村広報紙等への掲載 ④住宅イベント（住まいとくらしの総合フェア）への出展等により、県民からの相談件数も30件あったことから、周知活動による一定の効果はあったと捉えている。

相談対応件数の目標の達成状況について、今年度は、各民間団体との間における相談体制の整備に向けた調整や、相談対応マニュアルの内容を充実させるため、計画より多くの期間を要し、相談窓口の設置が1月となったことで、相談事業に十分な期間を確保することができなかったが、件数目標は概ね達成することができた。

4. 今後の課題

(1) 相談窓口の周知・PR方法

窓口の周知については、マスコミへの情報提供、チラシ、市町村広報紙、新聞広告、関連イベントへの出展など各種の広報媒体を活用しPRに努めてきたが、窓口の継続的な活用が図られるよう、周知頻度や方法の多様化及び住宅供給公社1箇所での窓口対応だけでなく、市町村とタイアップした地域での出前相談の実施など、相談体制の充実に向けた検討が必要であると考えている。

(2) 基礎調査の実施

基礎情報の把握につき、建物管理サービス分野の事業者情報においては、信頼性や網羅性の点から県内事業者の全体状況を把握できておらずリスト化もしていないため、相談時での対応等に向けて調査等が必要であると考えている。

(3) 市町村や専門機関との連携

相談窓口の役割を今後とも継続的に果たすためには、対住民との接点を持つ市町村との連携が必要不可欠であると考えているが、市町村の総合窓口は近隣とのトラブルの相談が多く、市町村が把握する空き家に関する情報で、相談窓口での対応に繋がる案件等について、一体的に対応できるよう市町村担当窓口との連携を密にしていくことが必要である。

また、不動産相続や資産管理分野での相談対応における司法書士会など、相談分野における他団体との連携も広げていく必要がある。

(4) 相談事業の実施

相談事業の実施においては、相談件数の充実を図ると共に具体的な成果や結果が出るような仕組みを作ることが重要である。相談を漫然と受けるだけで、相談者の要望に応じた相談対応が果たせなければ、信頼性は得られず相談窓口の継続を図ることは困難である。

そのため、相談体制を支える各民間団体及び相談員が、相談実例を基にした意見交換等を随時実施し適切な相談対応方法を探求して、結果が出るような仕組みづくりを構築していくことが重要であると考えている。

(5) 相談事業の実施方法

相談の実施方法については、電話又は面談による方法としておりメールによる相談は受け付けていない。

理由として、メール相談は文面だけに頼るため、相談内容や目的等が把握しづらい、相談者が求める的確なアドバイスが行えない、伝えにくい等の意見が「マニュアル検討部会」で出されたことによる。

一方で、相談体制の充実を図っていくため、多様な手段に対応することも必要であり、現行の電話と面談だけでなく、メールによる相談対応も図れるよう検討を行っていく。

5. 今後の展開

(1) 窓口の周知の強化

来年度は、引き続き空き家の相談窓口を広く周知に努めるとともに、空き家の適正管理、普及発券等に向けて、住宅供給公社に空き家相談に係るホームページを新規に開設する。

ホームページには、各民間団体が設置する専門相談窓口や市町村の総合窓口の所在や支援制度のほか、良くある質問（Q&A）、公表可能な事業者リスト、適正管理等のためのポイントの紹介など各種情報の提供に向けて準備を進めていく。

(2) 基礎情報調査の実施

建物管理事業者の情報を把握するため、不動産関係の各団体を通して、宅地建物取引業者のうち建物管理も行っている事業者や、警備業、シルバー人材センターなど本業の延長線上で取り組んでいる事業者の有無等について把握、基礎調査等を行い、事業者のリスト化を図っていく。

また、外観点検や庭の草取りなど、対応する管理サービスの内容、料金の目安、サービス実績等についても、併せて整理を行っていく。

(3) 空き家の所有者への情報提供に関する資料等の作成

空き家の所有者等向けパンフレットについては、今年度は基礎情報の収集等にとどまっており、来年度に、空き家の適正管理から活用、解体までのポイントや手順などを整理した上で作成していく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和41年4月		
代表者名	松井 博		
連絡先担当者名	西出 建二		
連絡先	住所	〒503-0807	岐阜県大垣市今宿 6 丁目 52 番18号
	電話	0584-81-8503	
ホームページ	http://juko.gifu-djr.or.jp/		