

白石市空家等対策計画

(第2期)



令和4年3月

(平成29年3月：当初作成)

白 石 市

はじめに

近年、全国的に人口減少や高齢化などにより、社会全体の構造が大きな転換期を迎えている中、空家等が増加しており、今後も拡大していくことが予測され大きな社会問題となっております。

本市におきましては、平成30年住宅・土地統計調査によりますと市内に立地する住宅数の約15%にあたる約2,200戸が空家となっております。

もちろん、すべての空家が問題となるわけではありませんが、防災、防犯、衛生、景観等において、地域住民の生活環境に、深刻な影響を及ぼすおそれがあり、何より地域の活力を阻害する原因になるかもしれません。

そこで本市では、平成26年11月に成立しました「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年1月に白石市空家等対策協議会を立ち上げ、専門的な知見を有する方々から、積極的なご意見ご提案をいただいて本計画を策定し、空家対策における施策を実施してまいりました。

しかし、計画期間の満了を迎えることや、平成25年住宅・土地統計調査結果から5年間で580戸の住宅が増加したものの、空家はそれを上回る690戸が増加したことから、より実効性を有する次期計画を策定するものです。

空家等対策としましては、「空家等の発生抑制」、「空家等の有効活用」及び「管理不全な空家等の解消」に取り組み、市民の皆様とともに、白石市を「人と地域が輝き、ともに新しい価値を創造するまち しろいし」の実現に向け取り組んでいきたいと考えております。

最後に、本計画の策定にあたり、白石市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

また、今後の本計画の実現に向けて、皆様からの一層のご理解ご協力をいただきますようお願い申し上げます。



宮城県白石市長

山田 裕一

目次

はじめに

第1章 空家等対策計画の主旨	1
1. 背景.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
第2章 空家の現状と課題	5
1. 用語の定義.....	5
2. 住宅・土地統計調査からみた空家の状況.....	6
3. 白石市の空家の状況.....	8
4. 空家における課題.....	11
第3章 空家対策における施策	15
1. 空家等対策に関する基本的な方針.....	15
2. 計画期間.....	15
3. 対象とする地区.....	16
4. 対象とする空家の種類.....	16
5. 空家の調査に関する事項.....	16
6. 所有者等による空家の適切な管理の促進に関する事項.....	17
7. 空家及び除却した跡地の活用の促進に関する事項.....	19
8. 特定空家等に対する措置等に関する事項.....	20
9. 住民等からの空家に関する相談への対応に関する事項.....	23
10. 空家に関する対策の実施体制に関する事項.....	30
11. その他空家に関する対策の実施に関し必要な事項.....	32

第1章 空家等対策計画の主旨

1. 背景

近年、全国的な人口減少や高齢化、都市化の偏重により、住宅を中心とした空家が年々増加しています。適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせることもあり、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこともあるため、早急な対策の実施が求められております。

こうした背景から、国では、この空家問題の解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」といいます。）を施行し、国・県・市町村・所有者及び管理者それぞれの責務を定め、空家等の対策を総合的に推進していくこととしております。

白石市では、市民の生活環境の保全や空家問題について市の考え方を明確にし、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、平成29年3月に「白石市空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を作成しました。

今後も空家等の増加やそれに伴う問題の発生が予想される中、第1期計画の取組や課題を踏まえつつ、空家等に関する対策をさらに充実し、計画的に推進するため、「白石市空家等対策計画（第2期）」（以下、「本計画」という。）を策定します。

また、本計画に掲げた施策を推進することにより、SDGsに掲げられている「11 住み続けられるまちづくりを」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」のゴールへの達成に資するものとします。



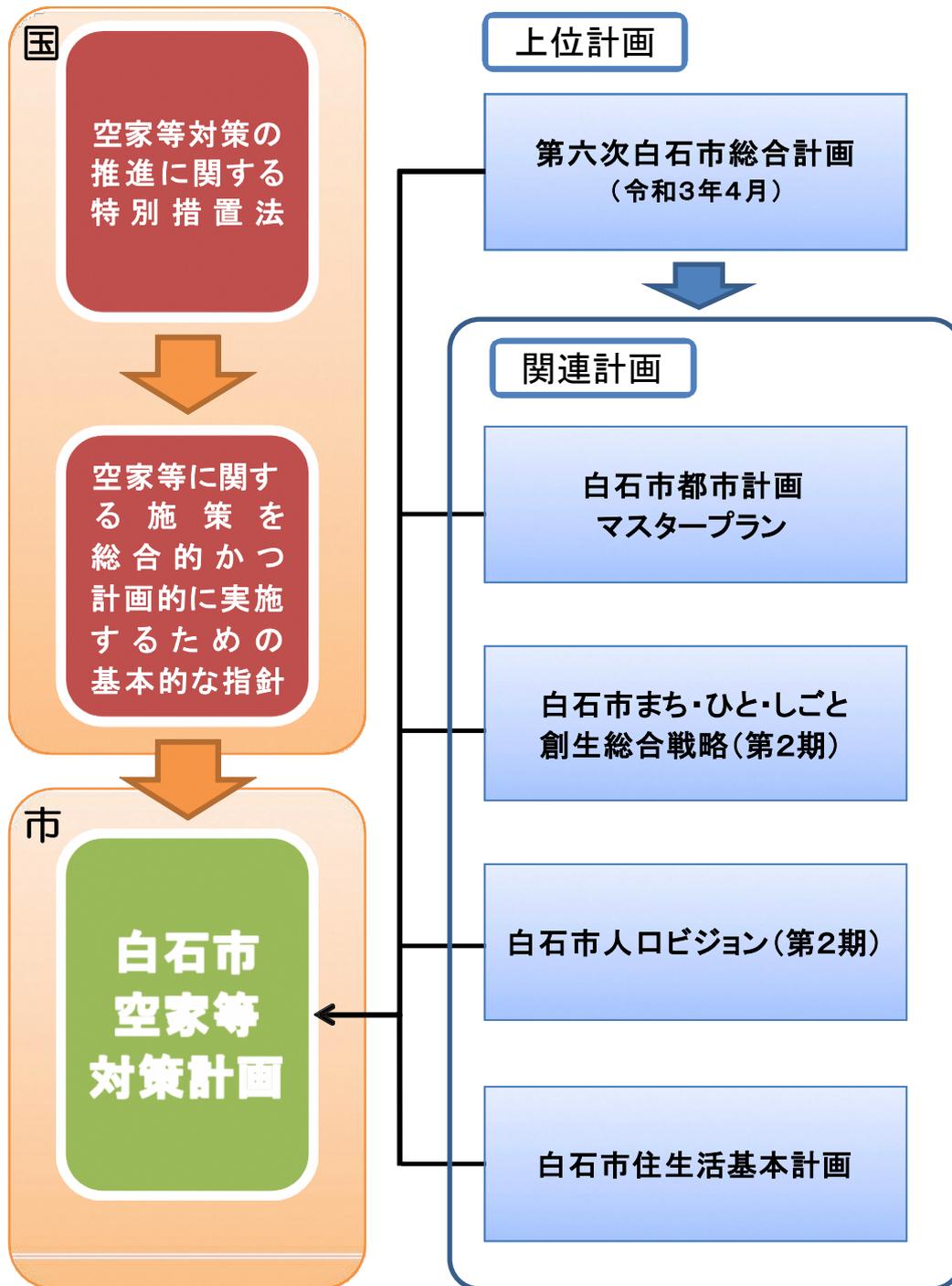
2. 計画の位置づけ

「本計画」は、空家管理の適正化を促進することによって市民の安全な生活を維持するとともに、空家の利活用を促進することによって地域の活性化を目的とするもので、空家特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものです。

本市では、空家等対策を第六次白石市総合計画における「快適な生活環境の構築」の実現に向けた施策に位置づけ、本市の実情に合わせて効果的に実施するものとします。

なお、計画の策定にあたっては、最上位計画である第六次白石市総合計画に基づいて策定した、白石市都市計画マスタープラン等の関連計画と連携しながら、計画を推進していきます。

図表1：本計画の位置づけ





第2章 空家の現状と課題

1. 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」については、空家特措法に以下のとおり定められています。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についても、この条文の定めに基づき準拠するものとします。

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

※本計画における「空家」・「空家等」などの表現について

主に第1章・第2章において、使用されていない住宅などについて一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」等の統計資料などにおける表現、調査時点の対象家屋などについては、一般名称であることや、過去の調査報告書等との整合性に配慮し、「空家」という呼称を主に使用しています。

また、主に第3章において、空家特措法の内容や空家特措法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」・「特定空家等」を主に使用しています。

2. 住宅・土地統計調査からみた空家の状況

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）による全国、宮城県及び白石市の空家率は図表2、3及び4のとおりです。

宮城県の空家率は、平成20年から平成25年にかけて大きく減少していますが、これは東日本大震災の影響と考えられます。平成30年は増加に転じており、今後も人口減少とともに空家が増加することが懸念されます。

白石市の空家率も宮城県と同様、平成20年から平成25年にかけて大きく減少していますが、平成30年には大きく増加しています。

なお、「住宅・土地統計調査」の空家率は、二次的住宅¹や新築物件等を含む数値です。

図表2：国・県・市の住宅総数

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全 国	50,246,000戸	53,890,900戸	57,586,000戸	60,628,600戸	62,420,000戸
宮 城 県	886,100戸	942,300戸	1,013,900戸	1,034,100戸	1,087,800戸
白 石 市	13,300戸	13,610戸	15,060戸	14,340戸	14,920戸

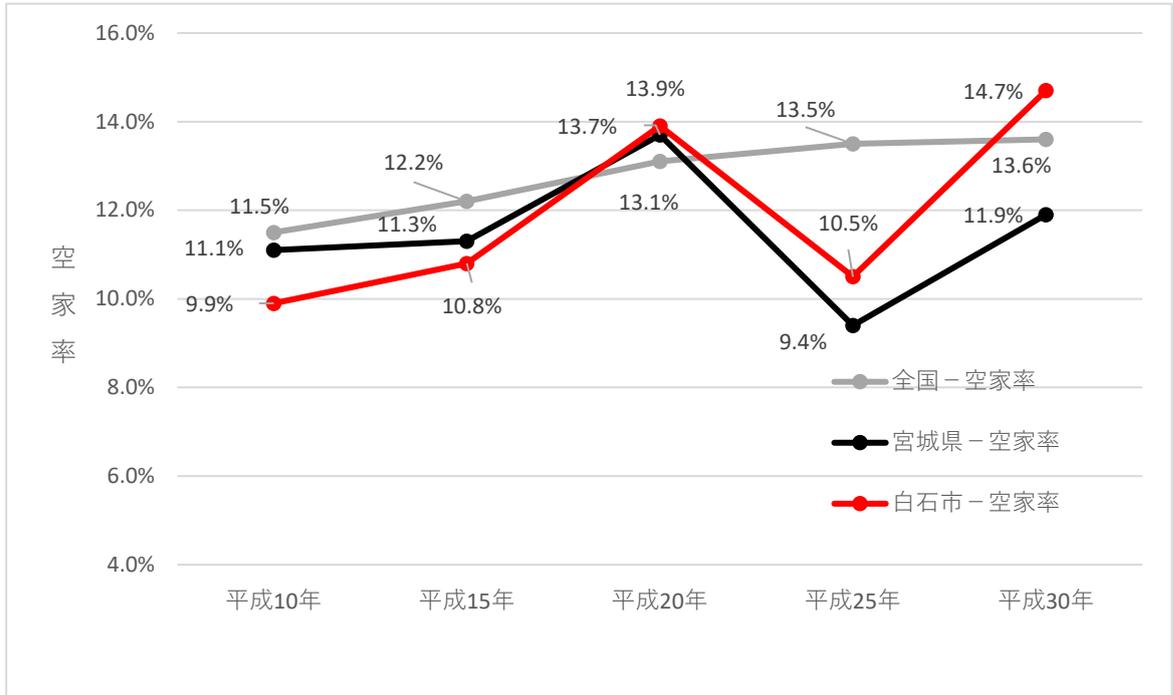
図表3：空家総数（別荘、賃貸用住宅、売却用を含むすべての空家の数）

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全 国	5,764,100戸 (11.5%)	6,593,300戸 (12.2%)	7,567,900戸 (13.1%)	8,195,600戸 (13.5%)	8,460,100戸 (13.6%)
宮 城 県	98,600戸 (11.1%)	106,300戸 (11.3%)	138,400戸 (13.7%)	96,900戸 (9.4%)	129,700戸 (11.9%)
白 石 市	1,320戸 (9.9%)	1,470戸 (10.8%)	2,090戸 (13.9%)	1,510戸 (10.5%)	2,200戸 (14.7%)

※()内は住宅総数に占める割合

¹ ふだんは人が住んでおらず、休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅である「別荘」と、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅である「その他」を含む。

図表4：空家総数の割合（空家総数／住宅総数）



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

3. 白石市の空家の状況

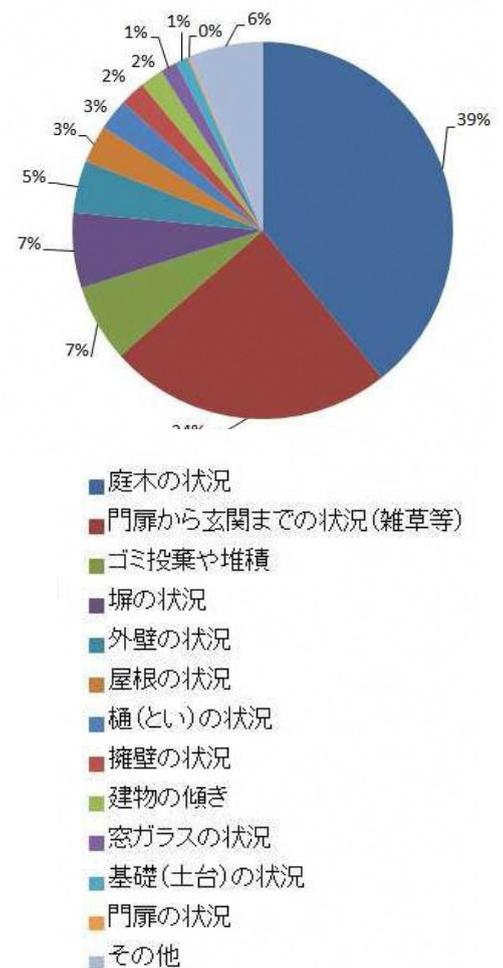
(1) 空家の状況

本市では、平成28年度に「第1期計画」を策定する際、空家特措法及び「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」における空家の判定基準例を参考に、外観目視による建物実態調査を実施した結果、831棟の空家候補を確認しました。

このうち、雑草等の越境や、建物の破損箇所等により、道路の通行者や隣接地利用者等の第三者に危害を与えている可能性のある建物を377棟（延558箇所）把握しました。

図表5：現地調査による「第三者に危害を与えている可能性のある」部位別集計

部 位	箇所数	構成比
庭木の状況	219	39%
門扉から玄関までの状況（雑草等）	135	24%
ゴミ投棄や堆積	37	7%
塀の状況	36	7%
外壁の状況	25	5%
屋根の状況	18	3%
樋（とい）の状況	15	3%
擁壁の状況	12	2%
建物の傾き	11	2%
窓ガラスの状況	8	1%
基礎（土台）の状況	6	1%
門扉の状況	1	0%
その他（ベランダ、カーポート等）	35	6%
合 計（延べ箇所数）	558	100%



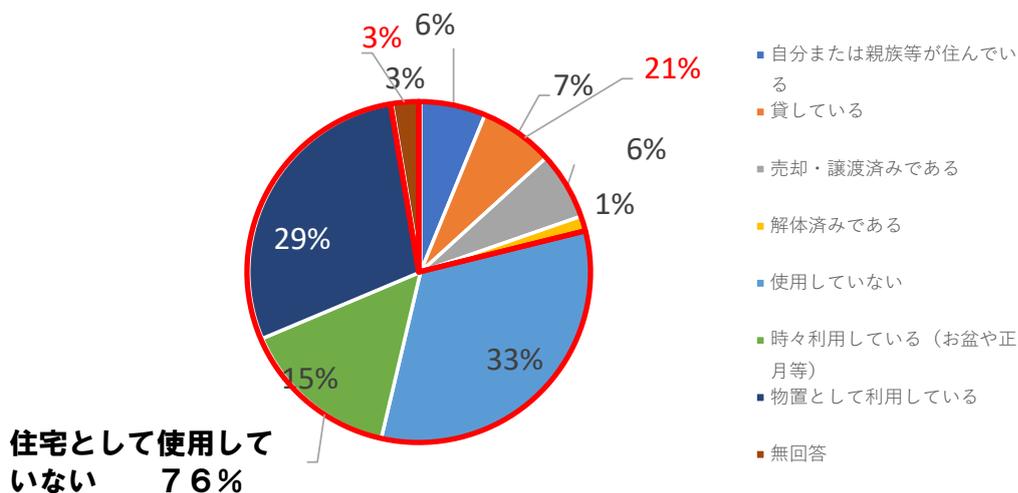
資料：外観目視による建物実態調査

管理不全になっている空家については、所有者や管理者（以下「所有者等」といいます。）へ管理の適正化を促していく必要があります。

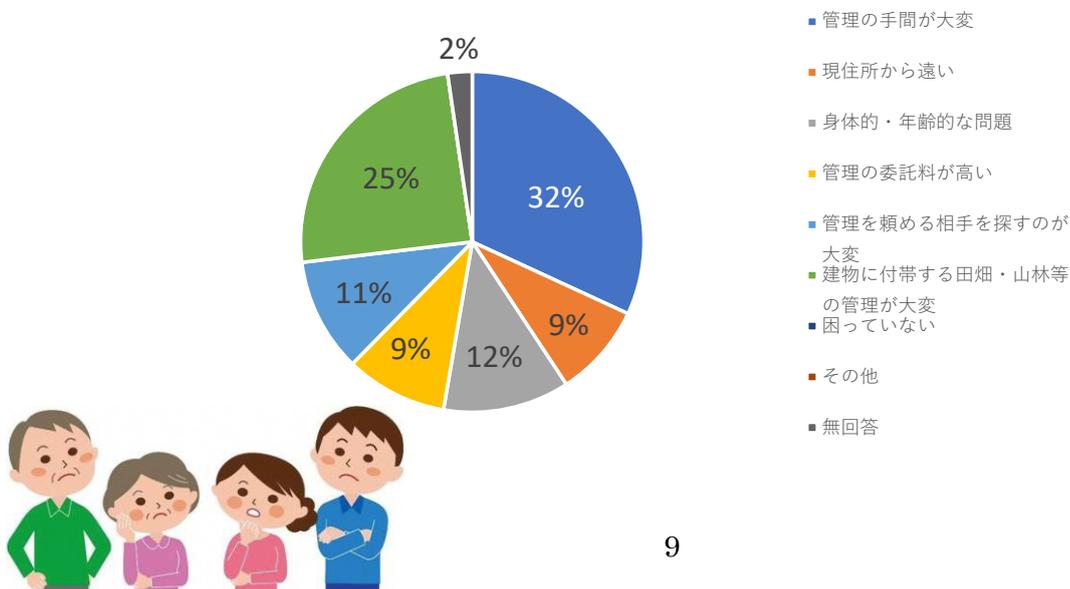
このため、道路の通行者や隣接地利用者等の第三者に危害を与えている可能性のある建物（377棟）について、第1期計画期間中に登記簿等により所有者等を調査し、空家等を管理する上で困っていることを把握しました。

その結果、全体の約76%の所有者等が住宅として使用していない状況にあり、その空家等を管理する上で困っていることは「管理の手間が大変」が32%、次いで「建物に付帯する田畑・山林等の管理が大変」が25%、「身体的・年齢的な問題」が12%となっています。

図表6：空家等の利用の考え方



図表7：空家等を管理する上で困っていること（上記の76%の所有者等を対象）



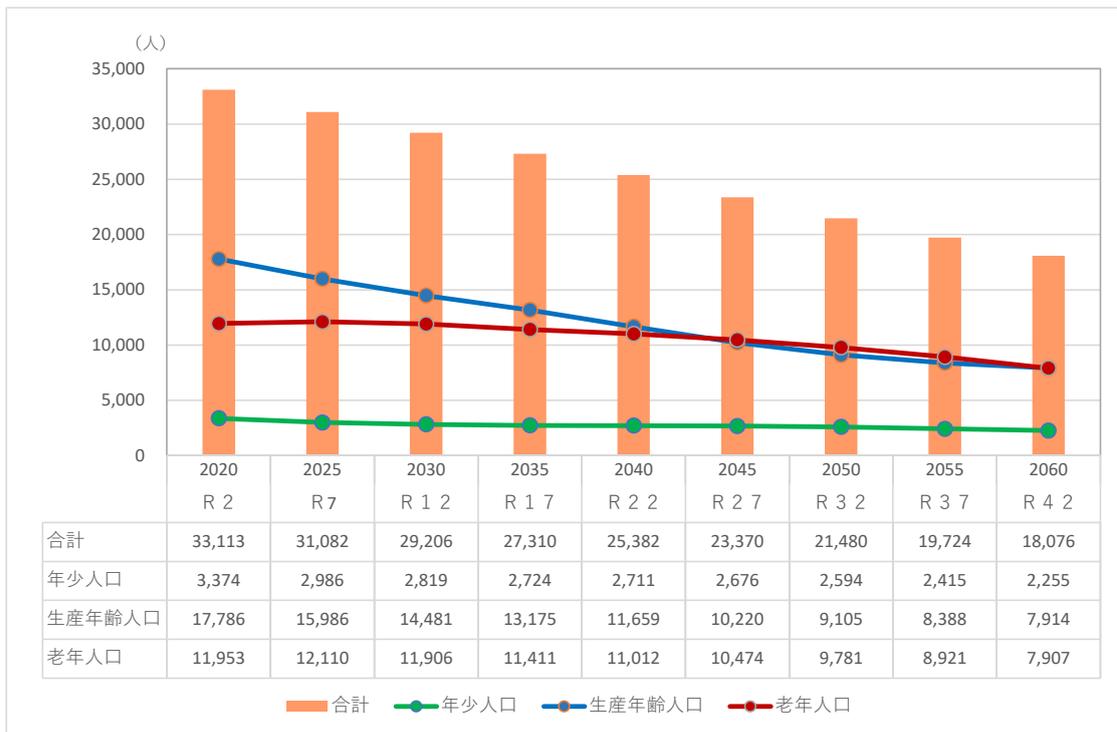
(2) 今後の空家の見込み

「白石市まち・ひと・しごと創生 第2期総合戦略（令和3年3月）」によると、市内の人口は減少が進み、令和42年にはおよそ半減すると予想されています。

このような人口減少に伴い、現在利用されている建築物についても空家化が進み、本市の空家は増加していくことが懸念されます。

また、65歳以上の老年人口の割合は、令和2年で約36%ですが、令和42年には約44%に増加すると予想されており、空家の増加だけでなく、権利関係者の高齢化に伴って、管理水準の低下も懸念されます。

図表8：白石市の年齢区分別人口の推計



資料：白石市まち・ひと・しごと創生第2期総合戦略

4. 空家における課題

全国的な空家に対する問題意識や現地調査の結果等から、市内の空家に関して以下の課題が考えられます。

(1) 空家の現状把握の必要性

本市では、平成28年度に市内の建物の現地調査を行いました。引き続き空家が増加していることから、このような調査を一過性のものとするのではなく、適時、更新等を行い、把握を続けていく必要があります。

また、空家の管理は、第一義的には所有者等が行うべきものです。市では管理を促すべき所有者等を把握する必要があります。空家は、多くが相続をきっかけに発生するものです。登記簿上の所有者が亡くなっている場合には相続人調査等を行う必要があります。

このほか、所有者等に対して、今後、使用する予定があるのかどうか、売却や賃貸等を行う可能性があるかどうか等、意向を聞いていくことも重要と考えられます。

(2) 所有者等への啓発により相続人となり得る当事者の意識の醸成の必要性

所有者等に空家の管理を行っていただくためには、空家の所有者の意識を醸成していく必要があります。

例えば、空家の所有者が遠方に居住し、空家の現状を知らない人、現状は知っていてもそれが第三者の迷惑になっていることに気づいていない人、どのように管理するのか分からない人などが想定されます。

このため、所有者としての当事者意識を高めるため、相続人となり得る家族や親族などの関係者も含めて、早い段階から空家等の適正管理や将来の見通しについて考えてもらうことが必要です。近年は、相続等により急に空家等の所有者になることもあるので、現在の空家等の所有者に限らず幅広い市民を対象に、効果的な情報発信や普及啓発を一層進めることが必要です。

(3) 管理・活用できる支援や相談体制等の環境整備の必要性

所有者等の中には、管理・活用しようとしてもできない事情がある人も多いと思われます。

このような所有者等に対しては、管理・活用しやすい環境を整備する必要があると考えられます。

例えば、管理については、遠方に居住していて空家の管理ができない、高齢で体力的に管理が困難、資金的に管理が困難、管理業者等の情報がないなど、活用については、売れそうにない、貸せそうにないと思っているケース、地元の不動産業者が分からないケース等が想定されます。

このような空家等の管理・解消に向けた明確な意志を持っていない所有者等の漠然とした悩みを聞き取り、専門相談につなげていくことができるように、問題解決のための支援や相談体制の充実などの環境整備をすることが必要と考えられます。

(4) 特定空家等に対する措置の推進の必要性

空家特措法の施行により、市長は特定空家等の所有者に対して、必要な措置を取ることを、助言又は指導、勧告、命令することができるようになりました。また、必要な措置を行うよう命令しても履行がされない場合等には、行政代執行を行うことができることとされているなど、引き続き適切に管理されていない空家等（特定空家等）の解消に向けた対策が必要です。特に、特定空家等の課題は多岐にわたることから、総合的な対策を講じることができるよう、市内の関係機関との連携を深めていく必要があります。

(5) 空家化の予防

全国的に将来的な人口減少が予想されていることから、空家化の予防も図る必要があります。

相続時に空家化することを防ぐため、また、空家化しても管理責任を明確にするとともに、所有者等の自発的な空家等の解消を支援するため、今後も助言・指導、除却補助等の継続支援が必要と考えられます。

(6) 法改正等の動きへの対応

空家等対策で特に課題となっていた所有者不明の土地の発生予防と利用の円滑化の両面から、令和3年4月に空家等対策に関連する関係法令、民法・不動産登記法の改正及び相続土地国庫帰属法が制定されました。

これらの法制度等の運用にあたって、本市独自の条例の制定による制度化や運用システム等の構築は必要ありませんが、空家等対策に関連する新たな法制度等の内容について、今後、具体的な施行日や詳細が判明した時点で早期に周知・啓発し、円滑な空家対策の推進を図る必要があります。

- ① 相続登記・住所変更登記の申請義務化
 - 相続を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務化。
 - 登記名義人の住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請を義務化。
- ② 所有者不明土地・建物の管理制度
 - 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度（裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任）。
 - ※所有者不明土地・建物の管理が効率化・合理化される
- ③ 管理不全土地・建物の管理制度
 - 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度。
 - ※管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる
- ④ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備（裁判所の関与）
 - 不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度。
 - 不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組み。
 - ※不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進める事が可能となる
- ⑤ 遺産分割未了のまま長期間経過した遺産の分割の仕組み
 - 相続開始から10年を経過しても遺産分割が未了の状態である場合には、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組み。
 - ※遺産分割が長期未了状態の解消が促進される
- ⑥ ライフラインの整備設置権等の規律の整備
 - ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備。
 - ※ライフラインを円滑に引込み、土地利用が促進される
- ⑦ 越境した竹木の枝の切取りに係る規定の見直し
 - 越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、一定の条件において、枝を自ら切除が可能。
 - 竹木が共有物である場合は、各共有者が越境している枝の切除が可能。
 - ※管理不全な竹木の枝が越境している場合の問題解決が促進される



第3章 空家対策における施策

1. 空家対策に関する基本的な方針

(1) 空家の適正管理の促進

適切な管理が行われていない空家を放置すると、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

空家特措法第3条において、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものと規定しているため、空家等の管理責任は第一義的には所有者に帰属します。よって本市は、これら所有者が自発的・持続的な適正管理を行うことができるよう、所有者及び管理者への空家の状況の周知、管理受託者の紹介や技術的な助言等の支援を実施します。

(2) 空家の活用・流通促進

空家の活用・流通を促進することにより、空家の管理が適正化されるとともに、市内への移住促進を図ることができます。市では、現在国が進めている全国の情報を統合する「空家バンク」システムを活用し、空家等の活用・流通を促進します。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、「令和4年度から令和8年度までの5年間」とします。
なお、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行っていきます。

3. 対象とする地区

本計画の対象地区は白石市内全域とします。

4. 対象とする空家の種類

本計画で対象とする空家の種類は、空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

5. 空家の調査に関する事項

平成28年度に民間会社に委託し、公道からの外観調査による建物調査を実施しました。その結果831棟の空家候補（外観から使用実態が低いと思われる建物）が見つかり、この空家候補のうち、道路の通行者や隣接地利用者等の第三者に危害を与えている可能性のある377棟（延558箇所）の建物を把握しました。

また、上記の建物について、登記簿等により所有者等を調査するとともに、空家等の現状や管理方針等に関する意向調査（アンケート）を実施しました。

引き続き、円滑な空家等対策を推進するため、定期的な更新等を行い、空家等の経過を把握していく必要があります。



6. 所有者等による空家の適切な管理の促進に関する事項

所有者等による空家の適切な管理を促進するために以下の方策を実施します。

(1) 啓発リーフレットの作成

空家を放置することによるデメリットや、空家特措法の重要性、所有者等の維持管理責任についてのリーフレットを作成し、空家の所有者はもちろんのこと、市内の建物所有者に対して周知を行います。

必要に応じて広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載などを通じ、所有者等への情報提供に努めます。

(2) セミナー、相談会の実施

管理意識の向上や管理するための技術面、事業者との橋渡しを狙いとした所有者等向けセミナー、相談会の実施又は後押しを検討します。

これらセミナー等の実施にあたっては、建築士や弁護士等の資格者との連携を検討します。

(3) 相談窓口の設置

所有者の管理相談や、近隣住民からの情報提供等を受け付ける相談窓口を設置します。

(4) 所有者等と事業者との橋渡し

遠方に居住する方々等、地元の建設会社、不動産業者等の情報が不足している所有者等のために、事業者を紹介する仕組みを検討します。

また、所有者等の承諾を得たうえで、空家情報を事業者に提供する仕組みを検討します。

(5) リフォーム等に関する補助金等の周知、創設の検討

現在、実施している空家のリフォーム等に関する補助金等、新たな補助金や減税制度の検討を行います。

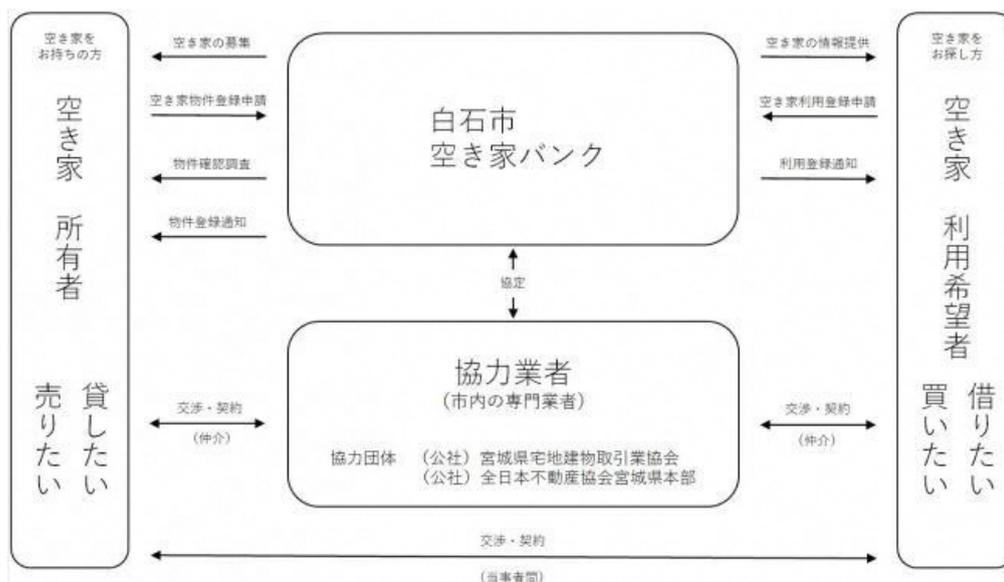
7. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

売却や賃貸が難しい郊外等にも空家が多く存在しているため、以下に示す施策を通じて、所有者等に対して空家の利活用を促します。

(1) 空き家バンクの利用促進

市内で空家となっている住宅の有効活用を目的として、空家を「売りたい・貸したい」方と「買いたい・借りたい」方のマッチングを行う空家情報登録制度を行っており、制度の周知と適切な運用を図っていきます。

図表9：白石市空き家バンク制度の概要



出典：白石市ホームページ

(2) 移住等に関する補助金等の周知、創設の検討

現在、実施している移住に関する補助金の周知を進めるほか、新たな補助金や減税制度の検討を行い、移住者の受け皿としての空家の活用を推進します。

(3) 建物活用場面の創出

国や県において、居住支援協議会や空家の準公営住宅としての活用等の検討を踏まえて、地域主体のまちづくりの支援など、本市独自の空家の活用場面の創出を検討します。

8. 特定空家等に対する措置等に関する事項

特定空家等については、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが多いため、速やかな改善が求められます。よって、早期に助言又は指導を行うことが必要です。したがって、適切な管理が行われない空家の所有者等に対しては、まず当該空家の現状を伝えるとともに、所有者の事情を聴取した上で当該空家の状態の改善について依頼します。その上で改善がみられない場合、(1)の判断基準に則り特定空家等であると判断した空家については(2)に示す手順に則り措置を実施します。

また、特定空家等に該当しない場合でも、近隣に悪影響を及ぼす場合は、市は、空家の所有者等に対して、修繕、除却、立木の伐採、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行い、早期解決に努めます。

(1) 特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するか否かについては、国の示した「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を判断基準とします。

(2) 措置の実施

① 立入調査の実施

市からの助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合、必要と認められる範囲において、職員等は立入調査を実施し、敷地及び建物の状況を把握します。

② 白石市空家等対策協議会での検討

立入調査等の結果を踏まえ、後述する③～⑥の措置を決定するにあたり、白石市空家等対策協議会において意見を求めることとします。また内容の変更を行う場合においても、必要に応じて同協議会において意見を求めるものとします。

③ 特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合、相当の猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

④ 特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

⑤ 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る代執行

命令に係る措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、自ら所有者等が為すべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせます。

⑥ 特定空家等の所有者等が行うべき措置に係る略式代執行

勧告に係る措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知できない場合（過失がなくて助言もしくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者もしくは委任した者に行わせます。

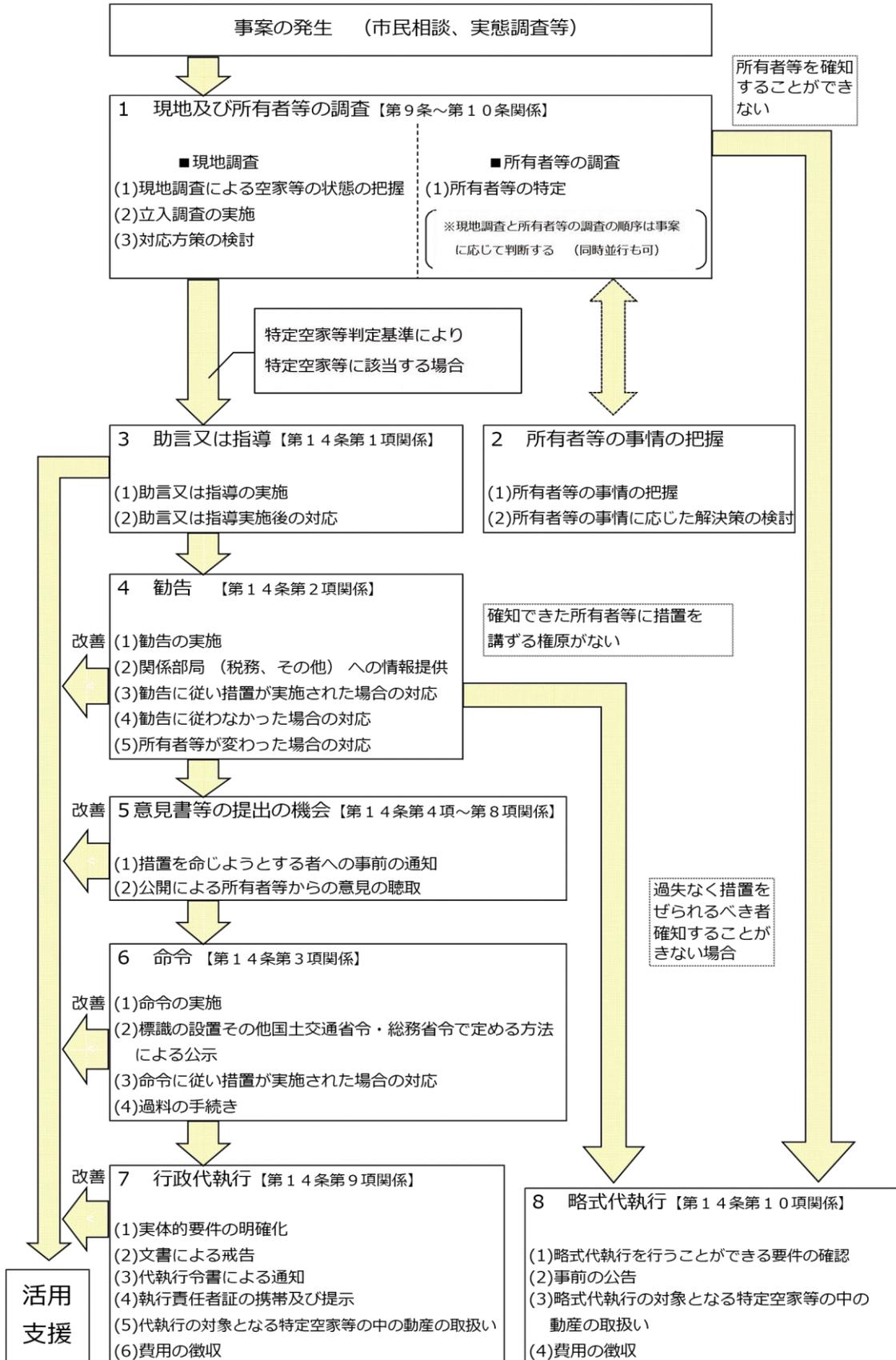
(3) 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例を解除します。

図表10：固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の部分	1/6に軽減	1/3に軽減
一般住宅用地	面積が200㎡を超える部分	1/3に軽減	2/3に軽減

図表11：法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



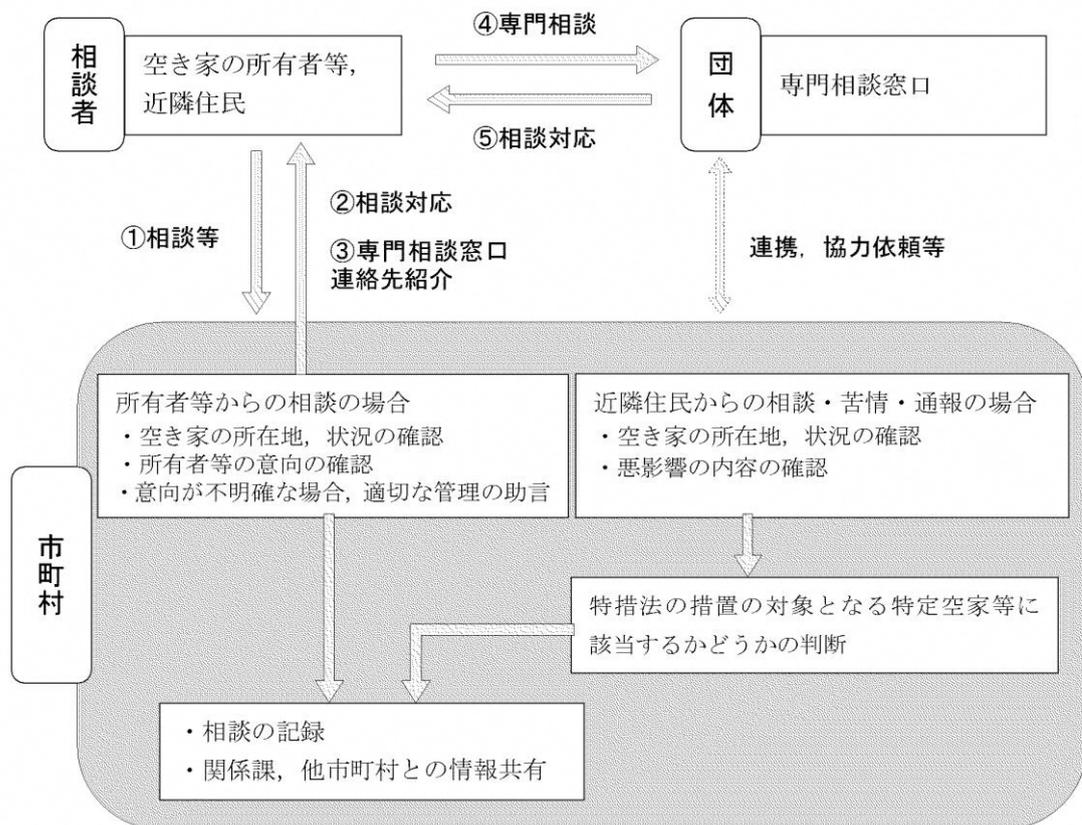
9. 住民等からの空家に関する相談への対応に関する事項

空家に関する相談窓口は建設部建設課とします。

また、関係団体・機関の協力のもと、空家等に係る問題を複数の専門家（宅地建物取引士、司法書士、行政書士、建築士、税理士及び法務局職員）に相談できる体制案について、関係団体と連携しながら検討していきます。

図表12：空家相談対応マニュアル（案）抜粋（宮城県土木部住宅課作成）

■ 空家相談対応のフローの概要



■ 窓口一覧（案）

対 応 内 容	団 体 名
解体に係る相談	宮城県解体工事業協同組合
登記や法律に関する相談	宮城県行政書士会
	宮城県司法書士会
	宮城県土地家屋調査士会
	仙台弁護士会
不動産売買、賃貸に関する相談	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
	一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
建物診断や改修に関する相談	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
	一般社団法人 古民家再生協会

■ 解体に係る相談

団 体 名	宮城県解体工事業協同組合
対応可能な相談内容 (備 考)	解体工事業者のご紹介 ※解体に係る費用は建築物の構造，敷地形状，解体方法等 によって異なるのでお答えしかねます。
対 応 可 能 地 域	県内全域
料 金	無料
電 話 番 号	022-292-3455
所 在 地	仙台市宮城野区東仙台 4-2-76 渥美ビル 300 号
窓 口 時 間	電話相談： 月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9 時～17 時

■登記や法律に関する相談

団 体 名	宮城県行政書士会
対応可能な相談内容 (備 考)	<ul style="list-style-type: none"> ・相続に関する相談 ・ 相続人，所有者不明の調査に関する相談 ・利活用に際して新事業に係る許認可申請手続等に関する相談 ・新会社設立・起業に関する相談 ・各種契約書等文書作成に関する相談 ・所有者・相続人が外国人の場合の相談
対応可能地域	県内全域
料 金	概ね，相談のみ 60 分以内で 5,000 円～10,000 円程度。 ただし，相談内容により金額に変動がある場合もあります。書類作成等は別料金になります。
電 話 番 号	022-261-6768
所 在 地	仙台市青葉区国分町 3 丁目 3-5
窓 口 時 間	月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9 時～17 時

団 体 名	宮城県司法書士会	
	司法書士による民事一般法律相談	
対応可能な相談内容 (備 考)	<ul style="list-style-type: none"> ・売買・贈与・相続等不動産登記 ・多重債務に関する相談 ・成年後見制度 	
対応可能地域	全センターで県内全域に対応可能	
料 金	無料	
宮城県司法書士会 総合相談センター	電話番号	電話相談：0120-216-870，022-221-6870 面接相談の予約受付：022-263-6755（9 時～17 時）
	所 在 地	仙台市青葉区春日町 8-1
	窓口時間	電話相談： 月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13 時～20 時 面接相談： 月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 14 時～16 時（要予約）
宮城県司法書士会 仙南司法書士 相談センター	電話番号	面接相談の予約受付：0224-53-7116（9 時～17 時）
	所 在 地	大河原町大谷字町向 100-9
	窓口時間	面接相談：水，土曜日 （祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 13 時 30 分～16 時 30 分（予約優先）

団 体 名	宮城県土地家屋調査士会
対応可能な相談内容 (備 考)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地家屋調査士による不動産の表示に関する登記 ・土地の境界や面積の調査・調査に関する調査 ・土地境界トラブルに関する相談
対 応 可 能 地 域	県内全域
料 金	無料
電 話 番 号	022-225-3961
所 在 地	仙台市青葉区二日町 18 番 3 号
窓 口 時 間	面接相談： 毎月第 3 木曜日 14 時～16 時（予約制）予約 〆切りは前週の金曜日

団 体 名	仙台弁護士会	
対応可能な相談内容 (備 考)	相続，債務整理などの法律相談 (法律問題全般)	
対 応 可 能 地 域	全センターで県内全域に対応可能	
料 金	震災時，宮城県等にお住まいだった方（法人を除く）を対象に， 県内各地で無料相談を実施しています。それ以外の方は，有料 （30 分 5,000 円＋消費税）。 ※相談は事前予約が可能です。 予約・問い合わせ先：022-223-2383	
仙台弁護士会 法律相談セン ター	電話番号	022-223-2383
	所 在 地	仙台市青葉区一番町二丁目 9-18
	窓口時間	月～金曜日（祝日を除く）：10 時～15 時 月曜日，木曜日は 17 時 30 分～19 時 30 分も実施土曜日（祝 日を除く）：9 時 30 分～12 時
仙台弁護士会 県南法律相談 センター	電話番号	0224-52-5898
	所 在 地	柴田郡大河原町字町 91
	窓口時間	火曜日，木曜日（祝日を除く）10 時～15 時 30 分

■不動産売買，賃貸に関する相談

団 体 名	公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会
対応可能な相談内容 (備 考)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産売買，賃貸に関する相談 ・ 建物診断（インスペクション）に関する相談（不動産売買や賃貸に係る場合に限る） ・ 空家の活用に関する相談
対 応 可 能 地 域	県内全域
料 金	無料
電 話 番 号	022-266-0011(代表)
所 在 地	仙台市青葉区国分町三丁目 4-18 不動産会館内
窓 口 時 間	月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9 時～17 時 30 分

団 体 名	公益社団法人全日本不動産協会 宮城県本部
対応可能な相談内容 (備 考)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産売買，賃貸に関する相談 ・ 建物診断（インスペクション）に関する相談（不動産売買や賃貸に係る場合に限る） ・ 空家の適正管理に関する相談
対 応 可 能 地 域	県内全域
料 金	無料
電 話 番 号	022-266-3358
所 在 地	仙台市青葉区上杉一丁目 4-1 中野プラザビル 4F
窓 口 時 間	月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 10 時～16 時

団 体 名	一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会
対応可能な相談内容 (備考)	・不動産の価格水準，売買・交換，鑑定評価，賃料，権利関係，有効利用などに関する相談 ・建物診断（インスペクション）に関する相談
対応可能地域	県内全域
料 金	無料
電 話 番 号	022-265-7641
所 在 地	仙台市青葉区二日町 6-26 VIP 仙台二日町 208 号
窓 口 時 間	電話相談： 月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9 時～17 時 面接相談：原則として毎月最終月曜日（祝祭日等にあたる場合には，前もって電話でご確認ください）。 10 時～12 時，13 時～15 時（要予約）

■建物診断や改修に関する相談

団 体 名	一般社団法人宮城県建築士事務所協会
対応可能な相談内容 (備考)	・住宅，建築物の耐震診断及び耐震改修に関する相談 ・住宅，土地利用に関する相談
対応可能地域	県内全域
料 金	無料 ※出張相談は有料
電 話 番 号	022-223-7330
所 在 地	仙台市青葉区上杉二丁目 2-40
窓 口 時 間	月～金曜日（祝祭日・年末年始・夏季休暇を除く） 9 時～17 時 (来所相談は予約制)

団 体 名	一般社団法人宮城県建築士会
対応可能な相談内容 (備考)	・建築に関する相談 ・建物診断（インスペクション）に関する相談
対応可能地域	県内全域
料 金	・電話相談：30 分以内無料 ・面接での相談：有料
電 話 番 号	022-298-8037

所在地	仙台市宮城野区二十人町 301 番地の 3 宮城県建設業国民健康保険会館 5 階
窓口時間	・電話相談：毎週水曜日 13 時～16 時（祝祭日・盆休み・年始年末を除く） ・面接での相談は予約制となります。電話で受け付けを行います。

団体名	一般社団法人古民家再生協会宮城
対応可能な相談内容 (備考)	1. 古民家鑑定, 古材鑑定 2. 伝統工法の耐震診断, 床下インスペクション 3. 解体, 古材活用 4. 古材 (空家) を活用した新築, 移築, 増改築, リフォー ム全般
対応可能地域	県内全域
料金	相談においては無料, 古民家鑑定 10 万円, 古材鑑定 3 万円, 床下インスペクション 3 万円, 伝統工法耐震診断 12 万円 (いずれも税別)
電話番号	022-341-4351 (F A X) 022-341-4361
所在地	仙台市泉区泉ヶ丘 5 丁目 20 番 3 号
窓口時間	月～金曜日 9 時～18 時, 土・日曜日 9 時～15 時 (不在時は留守電にて折り返し対応)

10. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等対策を推進するために、本市の建設産業部建設課を所管とするほか、以下の白石市空家等対策協議会を設置し、運営するとともに、関係機関との連携を図ります。

(1) 会議の組織体制及び役割

① 名 称

白石市空家等対策協議会

② 主 旨

空家対策の実施等に関する協議を行うため、有識者等による協議会を設置する

③ 所掌事務

- a 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- b 空家等特措法第9条第1項の規定による空家等の調査及び同条第2項の規定による特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- c 空家が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- d 空家等特措法第14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- e 前各号に掲げるもののほか空家の対策に関し必要と認めること。

(2) 関係機関等との連携

① 不動産関係団体との連携

空家の所有者等から、空家や跡地の利活用について相談があった場合、不動産関係団体と相互に連携して、空家の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家の利活用を推進します。

② 自治会等との連携

地元を良く知る自治会等の協力なくして、空家対策は推進できません。自治会等からの空家に関する情報提供や、跡地の利活用等、相互に連携・協力して、空家対策を推進します。

③ 警察との連携

管理不十分な空家は犯罪の温床となり、危険性を秘めていることは否めません。このため、犯罪防止上必要な限度において、空家の情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

④ 消防との連携

空家の敷地の草木が著しく繁茂した場合には、火災予防上好ましくない状態となります。このため、火災予防上必要な限度において、空家の情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

⑤ その他関係団体との連携

空家対策の推進のため、建築士、司法書士、土地家屋調査士、建設業等の各関係団体と相互に連携を図りながら、空家の問題に取り組みます。



1 1. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画内容の見直し

本計画は、空家対策の実施に関して必要な事項を定めておりますが、地域情勢の変化や市民からのニーズの変化により、新たな空家対策が必要となった場合は、本計画の内容を見直すものとします。

