

# 空家対策の取組状況について

令和3年3月17日

# 空家等対策の取組状況について

---

- ①空家の苦情相談、所有者への対応依頼
- ②空家バンクの登録受付
- ③空家対策に係る各種補助金制度の利用促進
- ④空家等対策に係る協力事業者の募集
- ⑤専門家団体との連携
- ⑥特定空家への対応

# ①空家の苦情相談、所有者への対応依頼

- ・ 令和元年度における空家等に関する苦情相談件数は67件であった。  
平成29年度から横ばい状況だが、管理人不在等により対応されていないことによる再苦情・再相談もある。
- ・ 苦情・相談の大半は「庭木や雑草の繁茂による、隣地への張り出し」であり、そのほか屋根やブロック塀の崩壊の危険性を指摘されたもの等がある。  
周辺環境に著しく影響を与える過年度からの空家相談も継続して受け付けた。
- ・ 対応の流れ  
現場確認⇒所有者情報の収集⇒対応依頼文の送付

空家管理に関する相談件数(累計)

| 年度                    | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 |
|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|
| 相談件数                  | 29  | 44  | 43  | 71  | 63  | 67 | 46 |
| 管理通知の発送件数<br>(再発送を含む) | -   | 16  | 14  | 30  | 31  | 47 | 39 |

※令和3年2月1日現在



## ②空家バンクの登録受付

- ・空家バンクとは、一定の基準を満たした売り貸しできる空家を日進市の登録物件として認定し、市HP等で周知することで、空家の利活用を促す制度（H28～）  
※売買、賃借の契約には関わらず、物件紹介の1つのツールとして利用していただくもの。
- ・現在の空家バンクの登録物件は0件。平成30年度に1件登録はあったが、年度内に物件の交渉は成立している。  
制度策定当初から空家バンク制度に関する問い合わせは随時頂いているため、引き続きHP等での周知を図る。

### ■空家バンク制度に関する問合せ件数

|                      | H29 | H30 | R1 | R2 | 計  |
|----------------------|-----|-----|----|----|----|
| 空家所有者<br>(売りたい・貸したい) | 17  | 20  | 3  | 1  | 41 |
| 利用希望者<br>(買いたい・借りたい) | 22  | 20  | 4  | 9  | 55 |

※令和3年2月1日現在

### ③空家対策に係る各種補助金制度の利用促進

- ・日進市空家バンク定住促進リフォーム補助金(平成28年11月25日施行)  
⇒空家バンク登録物件を市外の方が購入し、リフォームして居住する際に交付する補助金(上限:30万円)
- ・日進市空家バンク子育て世帯定住促進補助金(平成29年3月27日施行)  
⇒空家バンク登録物件を市外の子育て世帯の方が購入して居住する際に交付する補助金(上限:30万円)
- ・日進市空家バンク仲介手数料等補助金(平成29年3月27日施行)  
⇒空家バンクの登録物件の売買又は賃貸借契約が成立した時、売主等又は買主等が媒介契約者に支払った仲介手数料に対する補助金(上限:2万5千円)
- ・日進市不良空家除却促進補助金(平成30年4月1日施行)  
⇒老朽化等で構造又は設備が著しく不良な空家の除却経費の一部に対する補助金(上限:90万円) ※今年度初実績あり。



### ③空家対策に係る各種補助金制度の利用促進

#### 不良空家の除却前



### ③空家対策に係る各種補助金制度の利用促進

#### 不良空家の除却後



# ④空家等対策に係る協力事業者の募集

- ・ 昨年度から空家等対策に係る協力事業者登録制度を取り入れ、図のとおり、現在は空家の管理を行う 16事業者が登録している。
- ・ 空家所有者宛てに草木の伐採等の対応依頼文を送付する際には同封し、事業者紹介をしている。

■日進市空家対策に係る協力事業者一覧

令和2年12月28日時点

| No. | 名称                        | 登録事業の種類                     |                      |                                    |      |                           | 所在地                            | TEL           | FAX          | MAIL                               | HP                            | 備考 |
|-----|---------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|------|---------------------------|--------------------------------|---------------|--------------|------------------------------------|-------------------------------|----|
|     |                           | 空家の管理                       | 空家の処分                | 空家の利活用                             | 総合相談 | その他                       |                                |               |              |                                    |                               |    |
| 1   | (株)谷一仙                    | ○<br>・草刈・庭木管理<br>・修繕・メンテナンス | ○<br>・解体             | ○<br>・リフォーム                        | ○    | —                         | 名古屋市天白区向が丘三丁目1001              | 052-847-3477  | 052-847-3478 | contact@tani-sen.co.jp             | http://www.tani-sen.co.jp     |    |
| 2   | 日本緑地(株)                   | ○<br>・草刈・庭木管理               | —                    | —                                  | —    | —                         | 日進市野方町後口82-2                   | 0561-73-1263  | 0561-73-1270 | ponyoku-44@bridge.ocn.ne.jp        | —                             |    |
| 3   | (有)伸和緑苑                   | ○<br>・草刈・庭木管理               | —                    | —                                  | —    | —                         | 日進市折戸町寺脇25                     | 0561-73-5511  | 0561-73-5512 | —                                  | —                             |    |
| 4   | (株)梅森造園日進支店               | ○<br>・草刈・庭木管理               | —                    | —                                  | —    | ○<br>・造園工事                | 日進市梅森台一丁目136                   | 052-803-1128  | 052-805-4428 | umemori-zohen@gamma.ocn.ne.jp      | —                             |    |
| 5   | (株)大幸造園土木                 | ○<br>・草刈・庭木管理               | —                    | —                                  | —    | —                         | 日進市北新町二段場991                   | 0561-74-1871  | 0561-74-1894 | —                                  | —                             |    |
| 6   | 高木建設(株)                   | ○<br>・草刈・庭木管理               | ○<br>・解体作業           | —                                  | —    | ○<br>・造園工事                | 日進市北新町相野山1356-1                | 0561-73-2035  | 0561-72-3545 | takakikensetu@md.ccnw.ne.jp        | —                             |    |
| 7   | 日進コンクリート興業(株)             | ○<br>・草刈・庭木管理               | —                    | —                                  | —    | —                         | 日進市岩崎町西ノ平60-2                  | 0561-72-0865  | 0561-73-0495 | nissin-conkurito@kir.biglobe.ne.jp | —                             |    |
| 8   | 庭愼(株)                     | ○<br>・草刈・庭木管理               | —                    | —                                  | —    | —                         | 日進市米野木町北山1-166                 | 0561-56-2840  | 0561-56-2841 | h-sakata.com1-166@ab.uaone-net.jp  | —                             |    |
| 9   | ファミリティーテック(株)             | ○<br>・見回り                   | ○<br>・解体作業           | ○<br>・リフォーム                        | ○    | —                         | 豊田市新町四丁目48-1<br>ナイスワン新町1階      | 0565-33-8617  | 0565-63-5727 | rhome15@yahoo.co.jp                | http://www.rhome-toyota.com/  |    |
| 10  | (株)コウエーホーム                | ○<br>・見回り<br>・メンテナンス        | ○<br>・解体作業           | ○<br>・リフォーム<br>(介護リフォーム)           | ○    | ○<br>・家財整理                | 東海市富木島町伏見二丁目23-5               | 052-693-5640  | 052-693-5641 | info@koue-h.com                    | http://www.koue-h.com/        |    |
| 11  | (株)Tホーム                   | —                           | —                    | ○<br>・リフォーム                        | ○    | —                         | 名古屋市中区岩塚町一丁目98-1               | 052-412-1188  | 052-414-4196 | kk.thomkt@gmail.com                | —                             |    |
| 12  | (株)東海中央建設<br>(空家管理レスキュー隊) | ○<br>・草刈・庭木管理               | —                    | ○<br>・修繕、リフォーム                     | ○    | —                         | 豊明市二村台二丁目17-8<br>プラザ二村台1-E     | 0562-57-6926  | —            | tokai-tyuo@nagoya.nifty.jp         | —                             |    |
| 13  | 住まいの便利屋 たま屋               | ○<br>・草刈・庭木管理<br>・修繕、メンテナンス | —                    | —                                  | —    | ○<br>・室内片付、不用品処分、清掃、害虫駆除等 | 日進市香久山二丁目2005-2                | 090-3250-2416 | —            | tamayacom585@gmail.com             | —                             |    |
| 14  | 石川司法書士・行政書士事務所            | —                           | —                    | ○<br>所属NPO法人(不動産の承継を成功させる会)への仲介・紹介 | ○    | ○<br>・不動産の登記関係、行政への届け出等   | 日進市浅田町上ノ山1番地11<br>グランレイム赤池1402 | 052-846-3207  | 同左           | kinichi@shikawa@xqd.biglobe.ne.jp  | https://shikawa-jmusyo.jp/    |    |
| 15  | (株)WIT                    | —                           | ○<br>・解体作業           | ○<br>・リフォーム                        | —    | —                         | 名古屋市守山区大字下志段味字穴ヶ洞2271-268      | 052-725-8081  | 052-725-8091 | uy2271wit@gmail.com                | —                             |    |
| 16  | 有限会社カンテック                 | ○<br>・草刈・庭木管理<br>・修繕、メンテナンス | ○<br>・解体作業<br>・家財の処分 | ○<br>・修繕、リフォーム                     | —    | —                         | 日進市赤池町箕ノ手2番地420                | 052-801-6936  | 052-801-6951 | kan109@mh.ccnw.ne.jp               | https://kantec.cloud-line.com |    |



## ⑤ 専門家団体との連携

- ・本市の空家等対策を推進するため、専門家団体との連携協力協定を結んでいる。
- ・そのほかにも大学研究への協力を行い、市民の空家等に関する意識分析等の実績がある。

### ■ 連携協力協定の締結状況

- ◎ 愛知県宅地建物取引業協会東名支部
- ◎ 愛知県司法書士会
- ◎ 日進建築士グループ
- ◎ 愛知県弁護士会

- ◎ 愛知県土地家屋調査士会
- ◎ 地方創生に係る包括連携協力に関する協定（銀行5行）
- ◎ 名古屋税理士会
- ◎ 愛知県行政書士会



**H31 (R1)新たに協定締結**

### 1) 主な活用実績

#### ■ 業務委託

- ◎ 特定空家等判断支援業務委託（日進建築士グループ）
- ◎ 空家対策に係る相続人調査業務（愛知県司法書士会）

#### ■ 相談業務

- ◎ 不動産無料相談（愛知県宅地建物取引業協会東名支部）
- ◎ 空き家問題110番（愛知県弁護士会）
- ◎ 空家無料相談（愛知県司法書士会）
- ◎ 建築相談（日進建築士グループ）

### 2) 大学研究への協力

#### ■ H30年度実績

- ① 名古屋学院大学（上山研究室）
- ② 金城学院大学（加藤研究室）

#### ■ H31 (R1) 年度実績

- ① 金城学院大学（加藤研究室）



## ⑥特定空家への対応

### ■ 特定空家等判断基準の作成

#### ○ 特定空家等の認定までの流れ

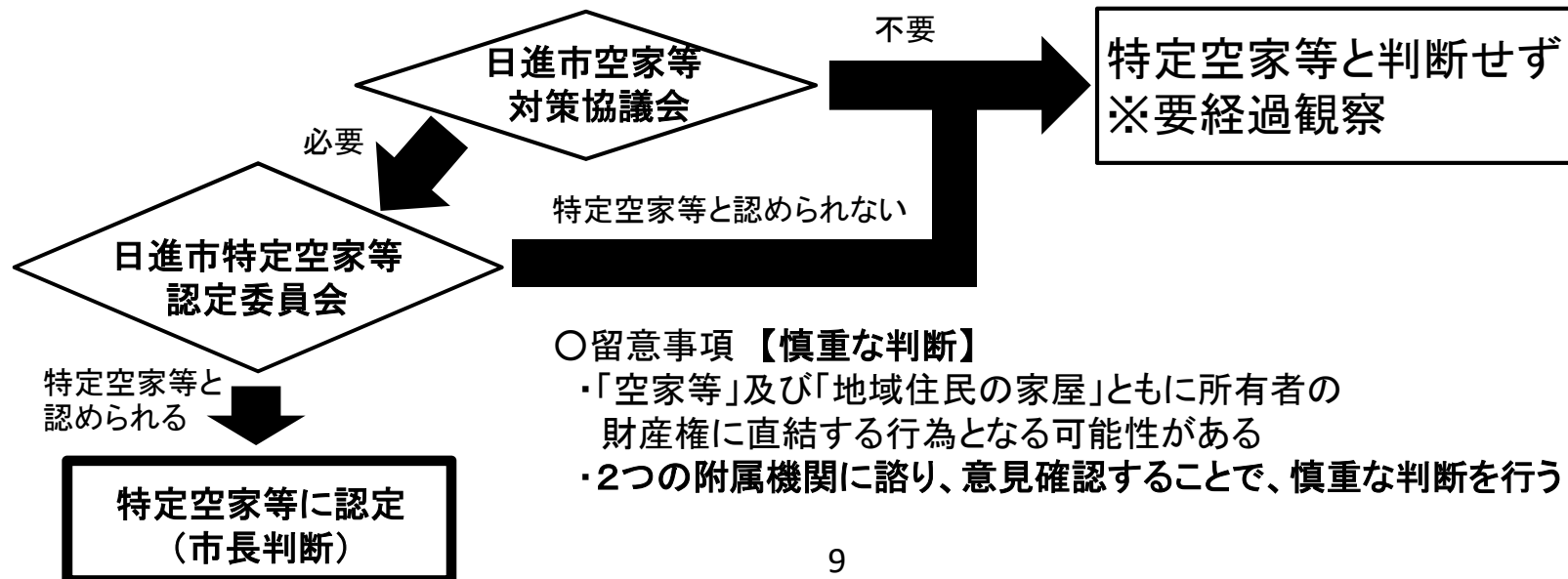
(1) 現地調査を行い、基準の内容を確認

- ・空家等の立入調査または外観調査
- ・区、自治会、地域住民への聞き取り 等

特定空家等にあたるかどうか判断

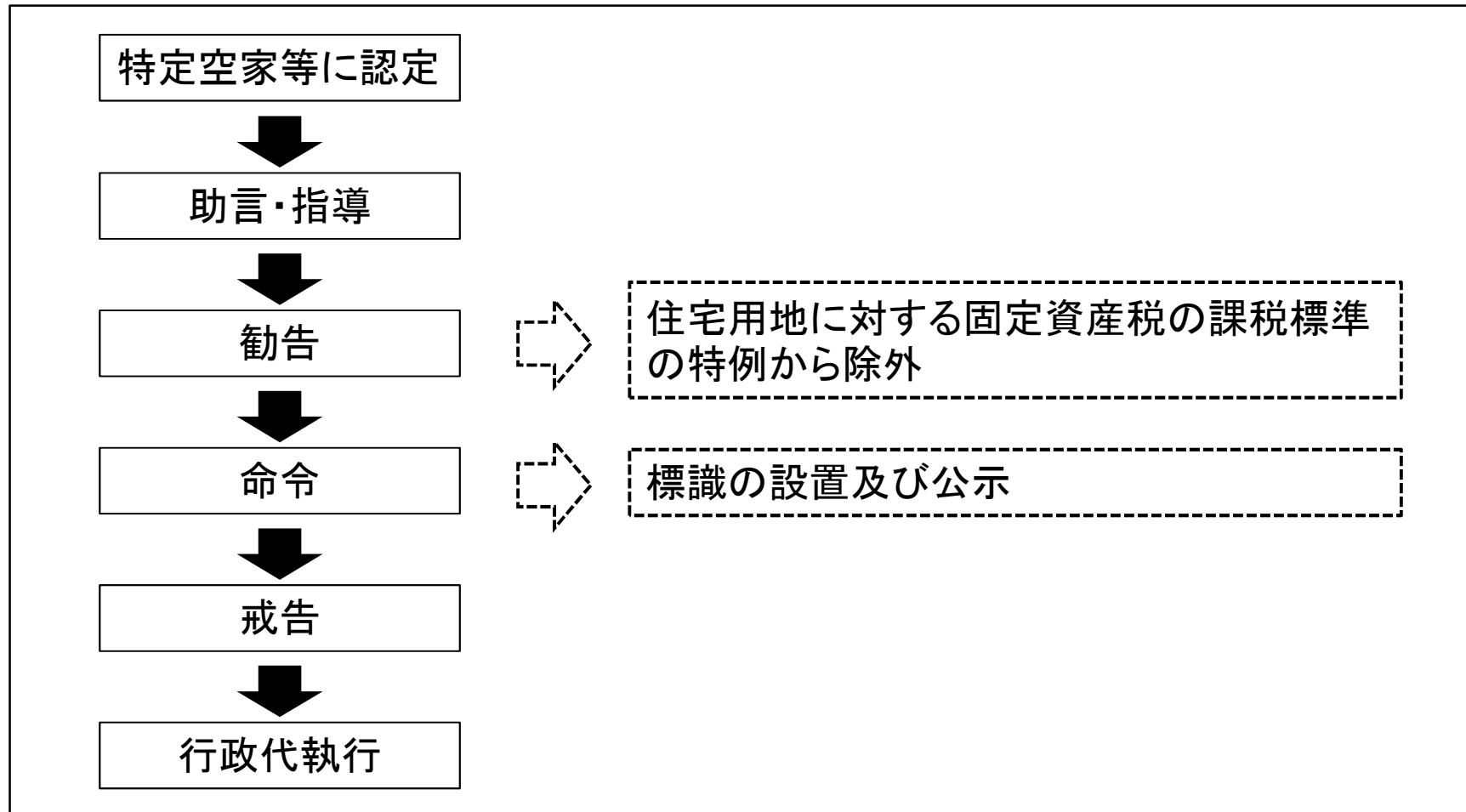
(2) 基準に照らし合わせ、総合判断

(3) 日進市空家等対策協議会や日進市特定空家等認定委員会で「特定空家等の判断」に対する意見等確認



## ⑥特定空家への対応

### ■ 特定空家等又は特定類似空家等に認定後の流れ（概要）



○「空家等」及び「地域住民の家屋」ともに所有者の財産権に直結する行為となる可能性がある

## ⑥特定空家への対応

### (1)所在地及び土地・家屋情報

日進市浅田町某所。

外観写真

#### 〈土地情報〉

|       |         |
|-------|---------|
| 市街化区分 | 市街化区域   |
| 用途区域  | 第一種住居区域 |
| 建ぺい率  | 60%     |
| 容積率   | 200%    |

#### 〈家屋情報〉

|        |            |                        |
|--------|------------|------------------------|
| 建物登記状況 | あり         |                        |
| 建築年月日  | 昭和41年10月1日 |                        |
| 家屋の概要  | 種類         | 居宅                     |
|        | 構造         | 木造瓦葺2階建                |
|        | 床面積        | 1階:48.87㎡<br>2階:16.52㎡ |



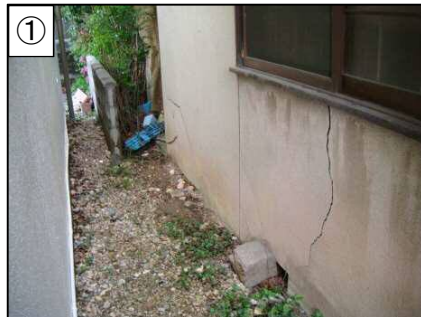
## ⑥特定空家への対応

### (2)外観目視による家屋等の現況

- ・当該空家の現況(外観目視)は以下のとおり。
- ・家屋の外壁に亀裂が生じているほか、壁材等の剥落、敷地外への樹木の張り出し等が確認できる。

#### 〈現況概要〉

- ・複数個所にわたり外壁に亀裂が生じている。
- ・バルコニー部分の腐食や劣化、トタン屋根の剥落が生じている。
- ・敷地外周部のブロック塀の損壊、物置の腐朽など、隣接敷地への影響が懸念される。
- ・敷地内の樹木が繁茂し、隣地への越境が見られる。



## ⑥特定空家への対応

### (3)その後について

- ・ 特定空家等認定委員会（令和元年10月18日）にて審議し、翌月1日に特定空家に認定。
- ・ 特定空家認定後、所有者により令和2年1月中旬には建物の除却が完了されたため、特定空家の認定を取り消すものとした。



外観写真

