

# 空家対策の取組状況について

令和4年3月22日

# 空家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相談事例について
- ③空家バンクの登録受付
- ④空家対策に係る各種補助金制度の利用促進
- ⑤空家等対策に係る協力事業者の募集
- ⑥専門家団体との連携
- ⑦特定空家への対応
- ⑧発生予防対策について

# ①空家の苦情相談、所有者への対応依頼

- ・ 令和3年度における空家等に関する苦情相談件数は39件であった。  
平成29年度をピークに減少傾向であるが、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」であるが、中には雨樋や雨戸の戸袋等、建物の一部が損壊している事例も見られた。また、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	R3
相談件数	29	44	43	71	63	67	50	39
管理通知の発送件数 (再発送を含む)	—	16	14	30	31	47	40	26

令和4年2月1日現在

## ②相談事例について

### 事例1

#### (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
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

##### <家屋情報>

建物登記状況	なし	
建築年月日	昭和43年頃 (※)	
家屋の概要	種類	居宅
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積	42.12㎡
空家となった日	平成14年以前	

※周辺住民からの情報提供

平成27年度	市民からの相談
平成27年度 ～令和元年度	建物所有者特定作業
令和2年度 ～令和3年度	土地及び建物所有者と課題解決に向けて対応中



# ②相談事例について

## 事例2

### (1)所在地及び土地・家屋情報

日進市岩藤町某所。

#### <土地情報>

市街化区分	市街化調整区域
用途地域	指定なし
建ぺい率	60%
容積率	200%

#### <家屋情報>

建物登記状況	なし	
建築年月日	不詳	
家屋の概要	種類	—
	構造	木造瓦葺平家建 木造瓦葺2階建
	床面積	—
空家となった日	不詳	

平成30年度	市民からの相談 所有者調査
平成30年度 ～令和2年度	所有者への対応依頼
令和3年度	所有者への対応依頼及び 所有者情報の再調査

外観写真



### ③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、当該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

年度	H29	H30	R1	R2	R3	計
空家所有者 (売りたい・貸したい)	17	20	3	2	5	47
利用希望者 (買いたい・借りたい)	22	20	4	11	8	65

令和4年2月1日現在

## ④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) **※令和元年度実績あり。**
- ・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) **※令和元年度実績あり。**
- ・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) **※令和元年度実績あり。**
- ・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) **※令和2年度実績あり。**



# ⑤空家等対策に係る協力事業者の募集

- 令和元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18事業者が登録している。(今年度2件追加あり)
- 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4年1月24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	・草刈・庭木管理 ・修繕・メンテナンス	・解体作業	・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)	・草刈・庭木管理	-	-	-	-	日進市野方町後口82-2	0561-73-1263	0561-73-1270	ponryoku-44@bridge.ocn.ne.jp	-	
3	(有)仲和緑苑	・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	・草刈・庭木管理	-	-	-	・造園工事	日進市梅森台一丁目136	052-803-1128	052-805-4428	umemori-zohen@gammaocn.ne.jp	-	
5	(株)大幸造園土木	・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)	・草刈・庭木管理	・解体作業	-	-	・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)	・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	庭慎(株)	・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.auone-net.jp	-	
9	フアシリティーテック(株)	・見回り	・解体作業	・リフォーム	○	-	豊田市新町四丁目48-1 ナイスワン新町1階	0565-33-8617	0565-63-5727	fhome15@yahoo.co.jp	http://www.fhome-toyota.com/	
10	(株)コウエーホーム	・見回り ・メンテナンス	・解体作業	・リフォーム (介護リフォーム)	○	・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	-	-	・リフォーム	○	-	名古屋市守山区岩塚町一丁目98-1	052-412-1188	052-414-4196	kk.thomkt@gmail.com	-	
12	(株)東海中央建設 (空家管理レスキュー隊)	・草刈・庭木管理 ・見回り ・修繕・メンテナンス	・解体作業 ・家財の処分	・修繕、リフォーム (介護リフォーム)	○	・屋根壁塗装、防水 工事、造園工事、室内 片付け、不用品処分、 清掃、害虫駆除等	豊明市二村台二丁目17-8 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	・草刈・庭木管理 ・修繕・メンテナンス	-	-	-	・室内片付け、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	-	-	所属NPO法人(不動産 の承継を成功させる会) への仲介・紹介	○	・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 クランレイム赤池1402	052-846-3207	同左	kinichi-ishikawa@xqd.biglobe.ne.jp	https://ishikawa-jimuso.jp/	
15	(株)WIT	-	・解体作業	・リフォーム	○	-	名古屋市守山区大字下志段味字 穴ヶ瀬271-268	052-725-8081	052-725-8091	uy2271wit@gmail.com	-	
16	有限会社カンテック	・草刈・庭木管理 ・修繕・メンテナンス	・解体作業 ・家財の処分	・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@mb.ccnw.ne.jp	https://kantec.cloud-line.com	
17	スリーエス	-	-	-	○	・防水工事(FRP)	日進市藤塚三丁目563番地11	080-1572-1345	-	sss.0117.hide.sato@gmail.com	-	
18	株式会社MIRAI不動産	・草刈・庭木管理 ・見回り ・定期清掃	・解体作業 ・家財の処分 ・売却	・借上げ ・転貸借 ・リフォーム	○	・外壁塗装 ・防水工事	日進市赤池南二丁目1202番地 カルデア赤池102	052-875-8906	052-875-8909	sato@mirai-fudosan.com	http://mirai-fudosan.sesh.estate/	

※提供される事業の内容、料金その他必要な事項についての協議及び決定は、協力事業者と空家所有者等の当事者間で行うものとし、日進市はこれに関与いたしません。  
※相談内容や当事者間の契約に係る何らかの事故や紛争等が発生した場合、全て当事者間で解決するものとし、市は一切の責任は負いません。



## ⑥ 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

### 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）

#### ■ R1年度実績

- ①金城学院大学（加藤研究室）



# ⑦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

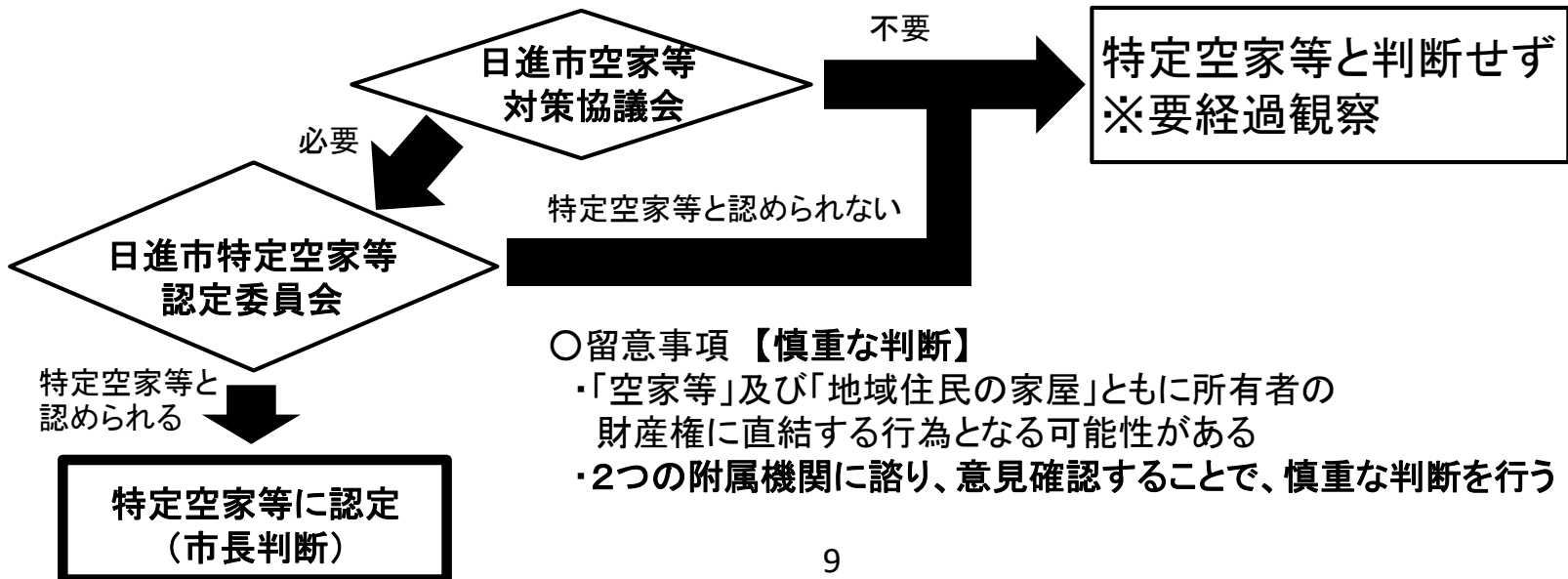
(1) 現地調査を行い、基準の内容を確認

- ・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

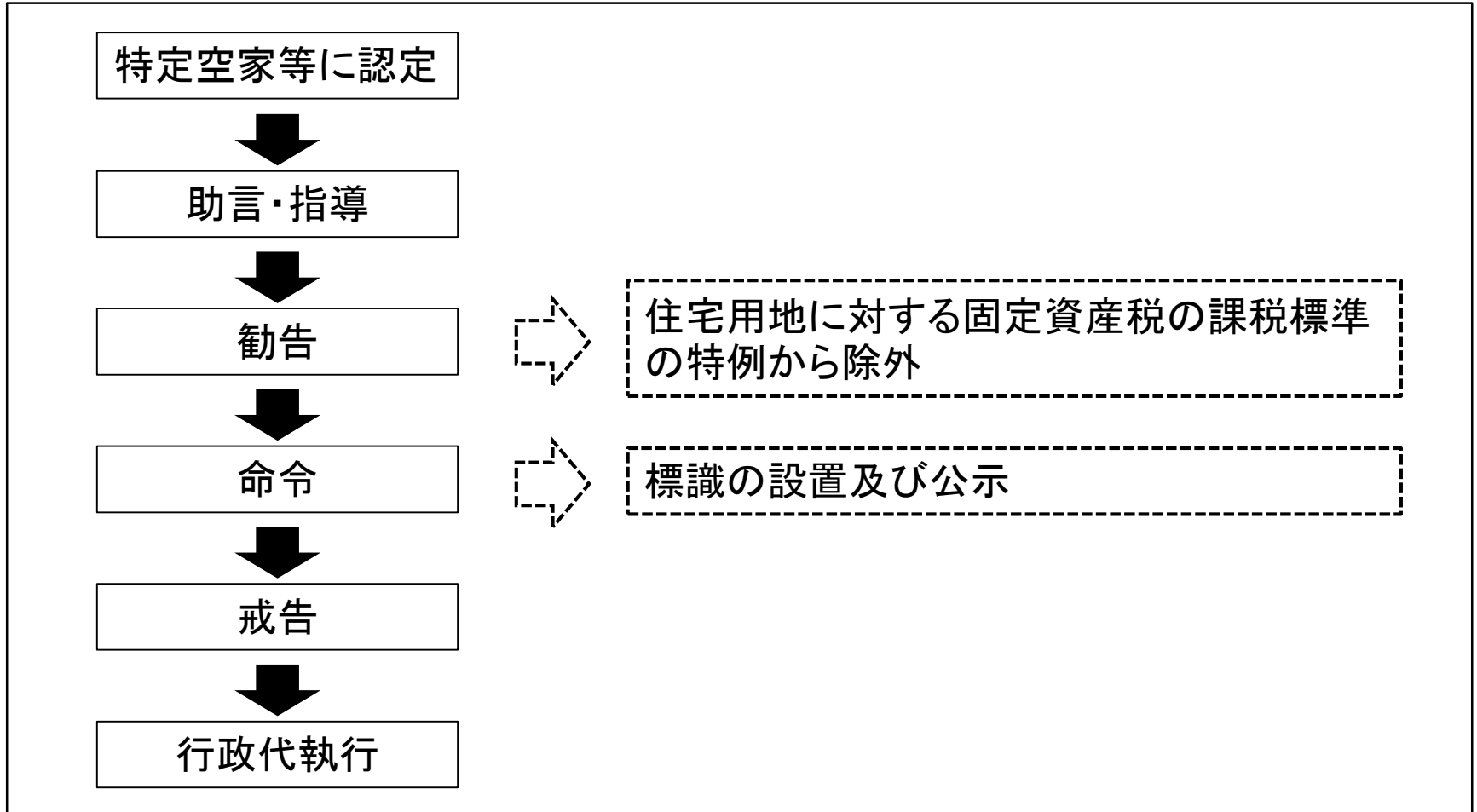


### ○ 留意事項【慎重な判断】

- ・「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
- ・2つの附属機関に諮り、意見確認することで、慎重な判断を行う

## ⑦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

# ⑧発生予防対策について

## 事例集サマリ①

### ○空家等の所有者の注意を喚起するための取組事例集

・管理不全空き家の予防・発生抑制に向けた取組事例

本市での  
取り組み

取組の分類	事例	市区町村	取組事例の概要
高齢者を対象とした予防啓発	1	富山県 砺波市	市の広報誌に空き家対策の特集記事を掲載。 <u>※1</u> 固定資産税の納税通知書に啓発チラシを同封。 <u>※3</u> 高齢者向け出前講座等、高齢者を対象とした予防啓発を実施。
死亡届提出時等 における情報提供	2	秋田県 湯沢市	死亡届の提出時や施設入所等に伴い空き家が生じる場合に、今後管理する者の連絡先等を聴取し、通常の管理のほか、雪下ろし等の対応を依頼。啓発チラシも提供。
	3	新潟県 長岡市	死亡後の手続のため、相続人等が市役所窓口に来庁する機会を捉え、 <u>空き家の適正管理や処分に向けた啓発チラシを提供。</u> <u>※2</u>
	4	石川県 輪島市	<u>空き家になるかならないかを問わず、死亡届提出時に空き家の管理に関する啓発チラシを届出者に提供。</u> <u>※2</u> <u>納税の相続人代表者指定届送付の際にも同様のチラシを同封。</u>
	5	奈良県 橿原市	<u>相続人等による死亡届提出時に、担当窓口課で死亡後に必要な手続をまとめたパンフレットを渡しており、その中で空家等の適正管理の資料を同封。</u> <u>※2</u>



出典：空き家対策における事例集（国土交通省住宅局住宅総合整備課 令和3年3月）

※1「広報にっしん」（資料P12参照）、※2「空家対策啓発チラシ」（資料P13参照）

※3空家バンク登録及び空家の適切な管理を啓発する案内を納税通知書送付用封筒に掲載。（令和2年度まで）

令和3年度は、納税方法の追加事項（スマートフォン決裁アプリ）があり、紙面の都合上、空家啓発の内容は未記載。

# ⑧発生予防対策について

## 広報につしん

・毎年、広報につしん6月号において、空家の適切な管理等に関する特集記事を掲載

### 空家の適切な管理と有効活用について

◎都市計画課 ☎0473-4160 / ☎0473-6211 / toshikakaku@ty.nissin.jp

**空家の適切な管理、有効活用のための支援体制**

空家をおよその敷地の所有者や管理者は、所有する空家が循環するなか、近隣住民の生活環境に影響を及ぼした場合には、その管理責任を問われる恐れがあります。特にこれからの暑い時期は草木が繁茂しやすく、近隣住民や道路通行者などに影響を及ぼす可能性が高くなります。空家およびその敷地を定期的に確認し、日頃から適切な管理をお願いします。

こうした空家問題は、管理不全の空家を発生させないことが重要です。家屋の所有者は、将来の管理や活用について事前に家族と話し合い、将来への備えをお願いします。

また、市は日進市空家の適切な管理に関する条例に基づき、管理不全の空家の適切な管理の促進に努めていますが、安心安全な住環境づくりには地域住民の皆様の協力が欠かせません。お住まいの地域で管理不全の空家がありましたら、市へ情報提供をお願いします。

◆危険です！  
建物やブロック塀などが老朽化して倒壊することにより、周辺に危険を及ぼす恐れがあります。通行人や近隣住民・建物などに被害を与えることのないように、適切に管理してください。

◆地域に迷惑を掛けます！  
雑草・樹木が繁茂し、隣地や道路に枝葉したり、害虫（ハチ、蚊、シロアリなど）の発生源となります。また、ごみの不法投棄の誘発や、放火の危険性もあり、防火上の問題もあります。

◆罰金・訴訟の可能性もあります！  
空家を適切に管理せずに特定空家等に認定され、命令を受け、必要な措置などをしない場合、50万円以下の過料課せられる場合があります。また、近隣住民同士のトラブルに発展する恐れや、通行人や近隣住民・建物などに被害を与えた場合、損害賠償請求など管理責任を問われる恐れがあります。

◆管理コストがかかります！  
建物の改修や修繕、樹木の剪定などは、適切なタイミングを逃すと莫大なコストがかかります。また、管理不全であるとして特定空家等に認定され、市から勧告を受けると、土地の固定資産税などの住宅用地に係る課税標準の特例の適用対象から除外され、税額が高くなる可能性があります。

◆空家バンクへ登録をおすすめします！  
空家バンクへの登録をおすすめします。契約などが必要となる宇地建物取引業者を、連携協定により愛知県宇地建物取引業協会東名支部から紹介することができます。各種補助制度があります。

◆相統登記などに関すること  
→愛知県弁護士会による家相統（要予約）  
→愛知県宇地建物取引業協会東名支部による不動産相談（毎月第3水曜日・午後2時～5時）  
→リフォーム・耐震診断・改修などに関すること  
→日進建築グループによる建築相談（毎月木曜日・予約不要）  
※各相談の日時や予約方法などの詳細は、都市計画課へお問い合わせください。

空家を利用したい・買りたい・借りたい  
空家に関する相談がしたい  
家を壊したい

空家バンクへの登録をおすすめします。  
契約などが必要となる宇地建物取引業者を、連携協定により愛知県宇地建物取引業協会東名支部から紹介することができます。

連携協定に基づき、司法書士会などの専門家が団体への相談を受けられる体制があります。  
(上限90万円)

老朽化などで著しく不良である空家を売却するための工事費の一部を補助します。

**日進市空家バンクについて**

日進市空家バンクは、空家を買いたい人・売りたい人が登録申請した物件情報を、空家を借りたい人・買いたい人に情報発信する制度です。お持ちの空家の有効活用のため、空家バンクに登録しませんか。

**空家バンクの制度イメージ**

●空家バンク関連補助制度

- 空家バンクを利用して契約が成立した場合  
→売買または賃貸借契約が成立した場合に必要な仲介手数料の一部を補助します。(上限2万5千円)
- 市外の人が空家バンクを利用して空家を購入して日進市に定住する場合  
→リフォームに係る費用の一部を補助します。(上限30万円)  
→子育て世帯については、登記や引っ越しに係る費用の一部を補助します。(上限30万円)  
※補助要件などの詳細は都市計画課へお問い合わせください。

**相統登記を適切に進めましょう**

空家の売却や賃貸など利活用しようとしたとき、空家の名義がなくなったもののままになっていく手続きが進められないケースがあります。

空家の所有者が死亡した後、相続登記などの手続きをせず長期開放するなどと、さらに相続が発生し権利関係複雑化するだけでなく、相続人のさまざまな状況により話し合いがでない人が出てくるなどして、手続きに多くの時間と費用がかかってしまう場合があります。

空家の適切な管理・利活用のためにも、相続が発生したら早めに相続手続きを済ませていただきますようお願いいたします。

**被相続人居住用家屋等確認書を交付しています**

「空家の発生を抑制するための特例措置」として、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住用として供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋または取り壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋または土地の譲渡所得から1千万円を特別控除する制度があります。

この譲渡所得の特別控除を受けるために必要な書類のうち、被相続人居住用家屋等確認書については、都市計画課で交付します。交付の要件や申請に

**空家対策に係る協力的事業者登録制度について**

口頭、空家に関するさまざまな相談が寄せられますが、事業者の皆さまの協力を得なければ解決できないケースが多くあります。市では、空家対策に関する事業の提供ができる事業者に対し「協力的事業者」として登録していただき、相談のあった空家所有者などに関する解決の一助として登録事業者の一覧をご紹介します。協力的事業者登録制度があります。

市と協力的事業者が連携して空家対策の推進にご協力いただける事業者を募集しています。ぜひご登録ください。なお、登録方法などについては都市計画課へお問い合わせください。

必要なる書類などの詳細については都市計画課へお問い合わせください。(市が交付する被相続人居住用家屋等確認書を用いて確定申告する必要があります。)



# ⑧発生予防対策について

## 空家対策啓発チラシ

- ・今年度の取り組みとして、日進市有料広告掲載提案募集制度を活用し、官民協働で空家対策啓発チラシを作成。
- ・同チラシは、空家所有者に対する空家等の適切な管理についての通知文に同封するだけでなく、市の窓口(都市計画課、市民課、おくやみ窓口)で配布するとともに、各行政区で回覧し市民に周知を図った。

## ⑧発生予防対策について

### その他空き家を生まないための取組事例

事例分類	事例	県市区町村	取組事例の概要
空き家を生まないための取組み	1	岡山市	「岡山・空き家を生まないプロジェクト」として、建物の所有者やその関係者を対象に、住宅の将来について考えてもらい、地域に空き家を生まないための様々な取組みを行う、産官学協働プロジェクト。情報提供、機会提供、専門家による支援を体系的に整理し、取り組んでいる。
	2	埼玉県	「家の終活」に向けた方法を解説するリーフレット「はじめませんか？家の終活」の公開や、相続のちょっとしたコツを分かりやすく説明する「相続おしかけ講座」など、空き家の予防に取り組んでいる。
	3	神奈川県	空き家予防を目的に”住まい”に重点を置いたエンディングノートとして『空き家にしない”わが家の終活ノート”』を公開
	4	神奈川県川崎市	戸建住宅を所有する高齢者世帯を対象として、住宅資産の活用、リフォームによる良質化のメリット等について普及啓発する「これからの暮らしと家のことを考えるための冊子」を公開
	5	兵庫県	空き家で損をしないために、建物の状況や住民の考え方に応じた知識や対処方法を記載した「損する空き家損しない空き家～空き家発生予防のための23カ条～」を公開