

平成30年度 第1回 日進市空家等対策協議会

平成30年11月26日

1. 空家等対策の取組について（1）

■ H26年度

- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行
- 空家相談窓口（都市計画課）・庁内ワーキンググループの設置
- 法第3条に基づく指導通知の送付開始

■ H27年度

- 空家等実態調査 → 日進市内の空家＋空家の可能性が高い一戸建て【491戸】

■ H28年度

- 空家等対策協議会の設置
- 空家等対策計画の策定
- 専門家団体との連携開始
- 空家バンク及び関連補助金の創設

■ H29年度

- 空家の適切な管理に関する条例制定
- 特定空家等判断基準の作成
- 空家バンク関連補助金の拡充、不良空家除却促進補助金の創設

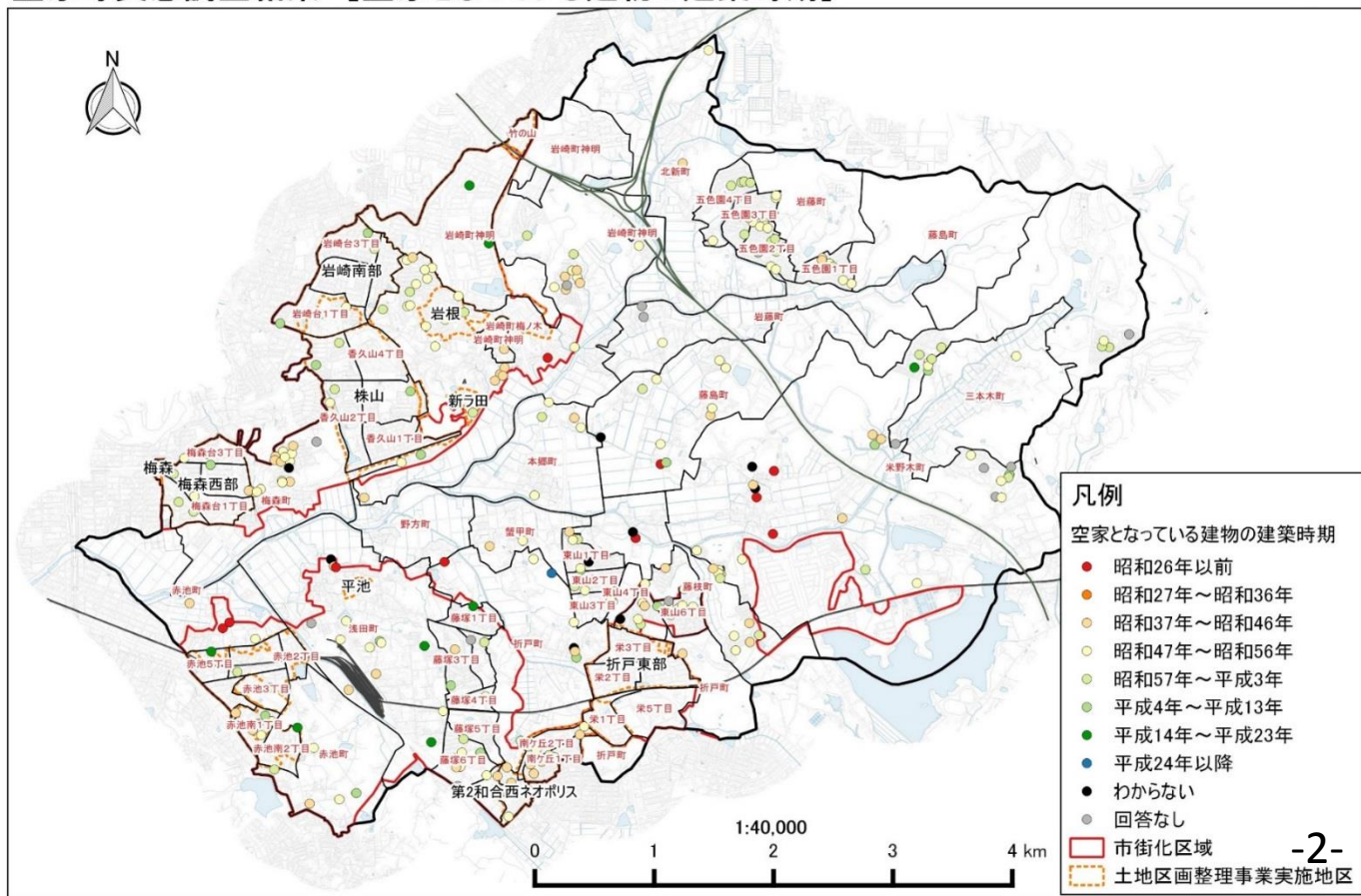
1. 空家等対策の取組について（2）

■ 日進市内の空家の状況

○ H27年度空家等実態調査

空家 + 空家の可能性が高い一戸建て 【491戸】

空家等実態調査結果 [空家となっている建物の建築時期]



○ 空家等対策計画

における推計値

H32年 【589戸】

H37年 【706戸】



今後も増加する傾向

1. 空家等対策の取組について（3）

■ 空家相談窓口の相談件数の状況（H30は11/16現在）

年 度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
相 談 件 数	9	12	27	29	44	43	71	63	298
管理お願い文書発送 （再発送を含む）	-	-	-	-	16	14	31	25	86

■ 空家等対策協議会の開催状況

○平成28年度5回、平成29年度3回 延べ8回開催

■ 専門家団体との連携状況

○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

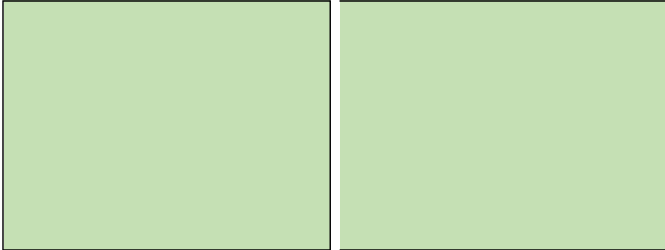
○愛知県土地家屋調査士会

○愛知県弁護士会

○地方創生に係る包括連携協力に関する協定（銀行5行）

1. 空家等対策の取組について（4）

■ 管理お願い文書の送付例

	〇〇日都第〇〇〇号 平成〇〇年〇月〇日
〇〇県〇〇市〇〇**番*号 〇〇 〇〇 様 外〇名 様	愛知県日進市長 萩野 幸三 (公印省略)
日進市空家の適切な管理に関する条例第4条及び空家等対策の推進に関する 特別措置法第3条に基づく空家等の適切な管理について（通知）	
日ごろは、市行政にご理解ご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。 さて、貴殿が所有と思われる下記敷地及び家屋の管理状況を確認したところ、管理不全のため、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている可能性があります。	
つきましては、早急に適切な管理を行っていただくようお願い申し上げます。 なお、今後の管理対応等についてお聞かせいただきたいと思いますので、お手数ですが、担当にご連絡いただけましたら幸いです。よろしくお願いいたします。	
記	
1 貴殿が所有していると思われる家屋及びその敷地等の所在地 日進市〇〇町〇〇***番	
2 現在の状況：(撮影：平成〇〇年〇月〇日)	
	
※既に所有していない、又は貴殿の所有ではない場合、行き違いにつきご了承をお願いいたします。また、お手数ですが担当にご連絡をお願いいたします。	
※日進市空家の適切な管理に関する条例（抜粋） (所有者等の責務) 第4条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等又は類似空家等を適切に管理しなければならない。	
	【裏面記載有り】

1. 空家等対策の取組について（5）

■ 空家等対策関連補助金等

空家バンク関連補助

○ 空家バンク定住促進リフォーム補助

- ・市外から空家を購入して定住する人に対してリフォームに要する費用の一部を補助
- ・費用の1 / 2 以内（30万円を限度）

○ 空家バンク子育て世帯定住促進補助

- ・市外から空家を購入して定住する子育て世帯に対して、引っ越し費用及び不動産登記費用の一部を補助
- ・費用の1 / 2 以内（30万円を限度）

○ 空家バンク仲介手数料等補助

- ・空家バンクを通じた成約について、媒介契約者に対して支払う仲介手数料等の一部を補助
- ・2万5千円を限度（売主等、買主等共に補助対象）

その他補助

○ 不良空家除却促進補助

- ・老朽化等で構造又は設備が著しく不良な空家の除去工事に係る費用の一部を補助
- ・費用の4 / 5 以内（90万円を限度）

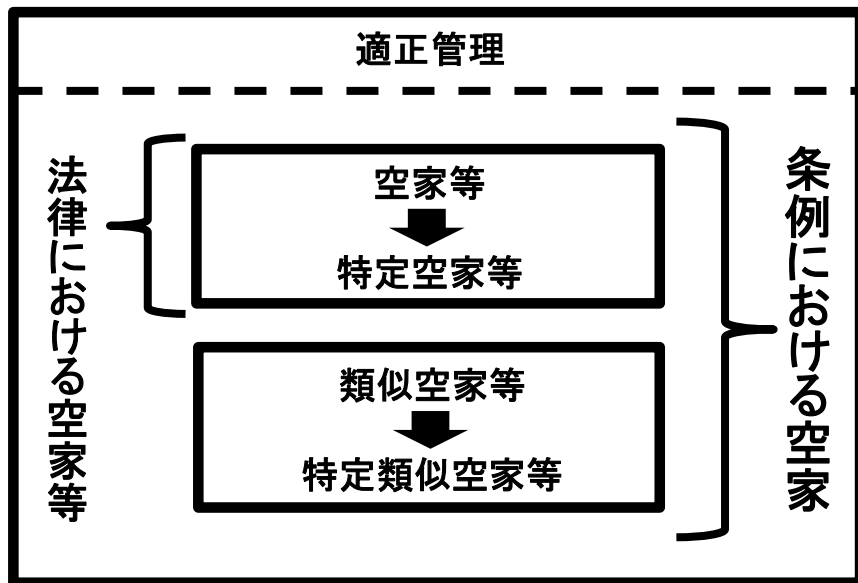
1. 空家等対策の取組について（6）

■ 日進市空家の適切な管理に関する条例の制定

○平成30年4月1日施行

○法律における「空家等」に該当しないが、居住者のいない家屋でも、適切に管理をしてもらう必要がある。

■ 条例において対象となる空家のイメージ



■ 類似空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用が相当期間なされていないもの及びその敷地

→法律では・・・使用がなされていないことが常態であるもの・・・

■ 条例の主な内容

○法で規定する「空家等」に関する措置と同様の内容を「類似空家等」に適用

○法で規定する「特定空家等」に関する措置と同様の内容を「特定類似空家等」に適用

○台風による倒壊等から周辺住民の生命等を守るために最低限必要となる措置への対応

○特定空家等認定委員会の設置

【審議事項】

・特空空家等の認定に関する事項

・特定空家等に対する措置の勧告に関する事項

・特定空家等の行政代執行に関する事項

・その他市長が必要と認める事項

（特定類似空家等も含む）

■ 条例に基づく緊急安全措置

○平成30年度（11/16現在）

→5件実施

（飛散物等の移動等）

1. 空家等対策の取組について（7）

■ 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

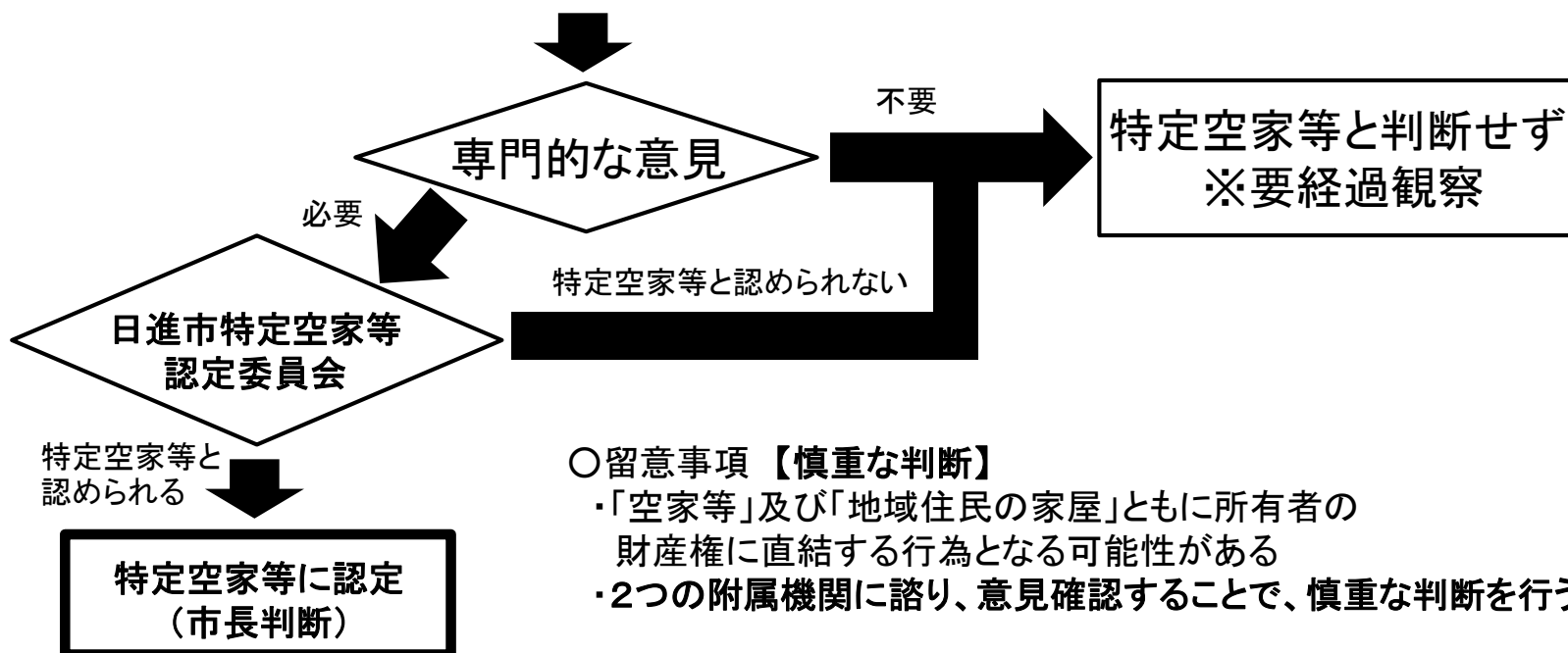
(1) 現地調査を行い、基準の内容を確認

- ・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

特定空家等の判断←このための基準

(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

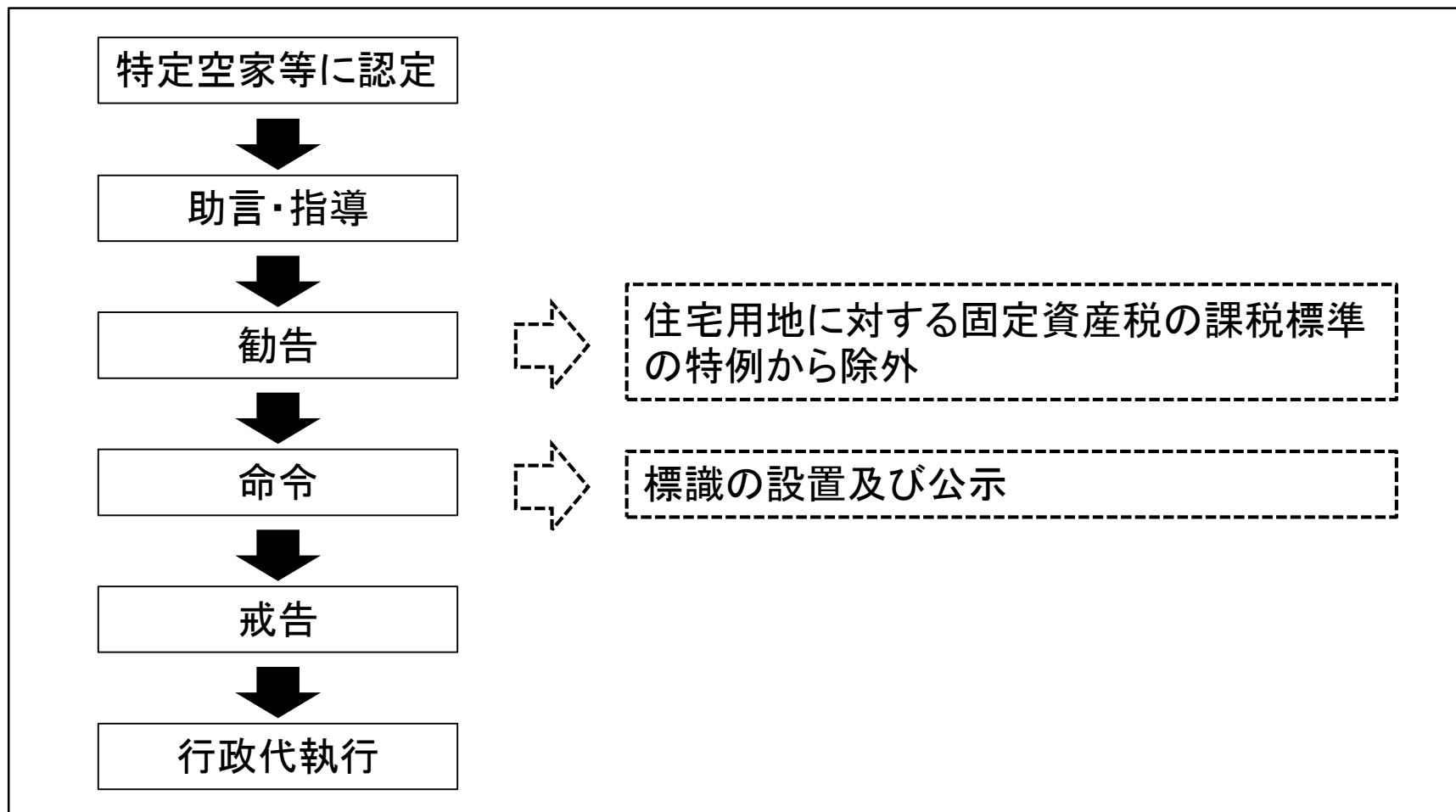


○ 留意事項 【慎重な判断】

- ・「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

2. 特定空家等の認定の方向性について（1）

■ 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

2. 特定空家等の認定の方向性について（2）

○家屋等の老朽化等

非公開

○家屋の老朽化

行政指導
3回

非公開

○波板飛散の危険性

行政指導
3回

2. 特定空家等の認定の方向性について（3）

○家屋等の破損



○屋根材の飛散の危険性

行政指導
5回

○樹木の繁茂



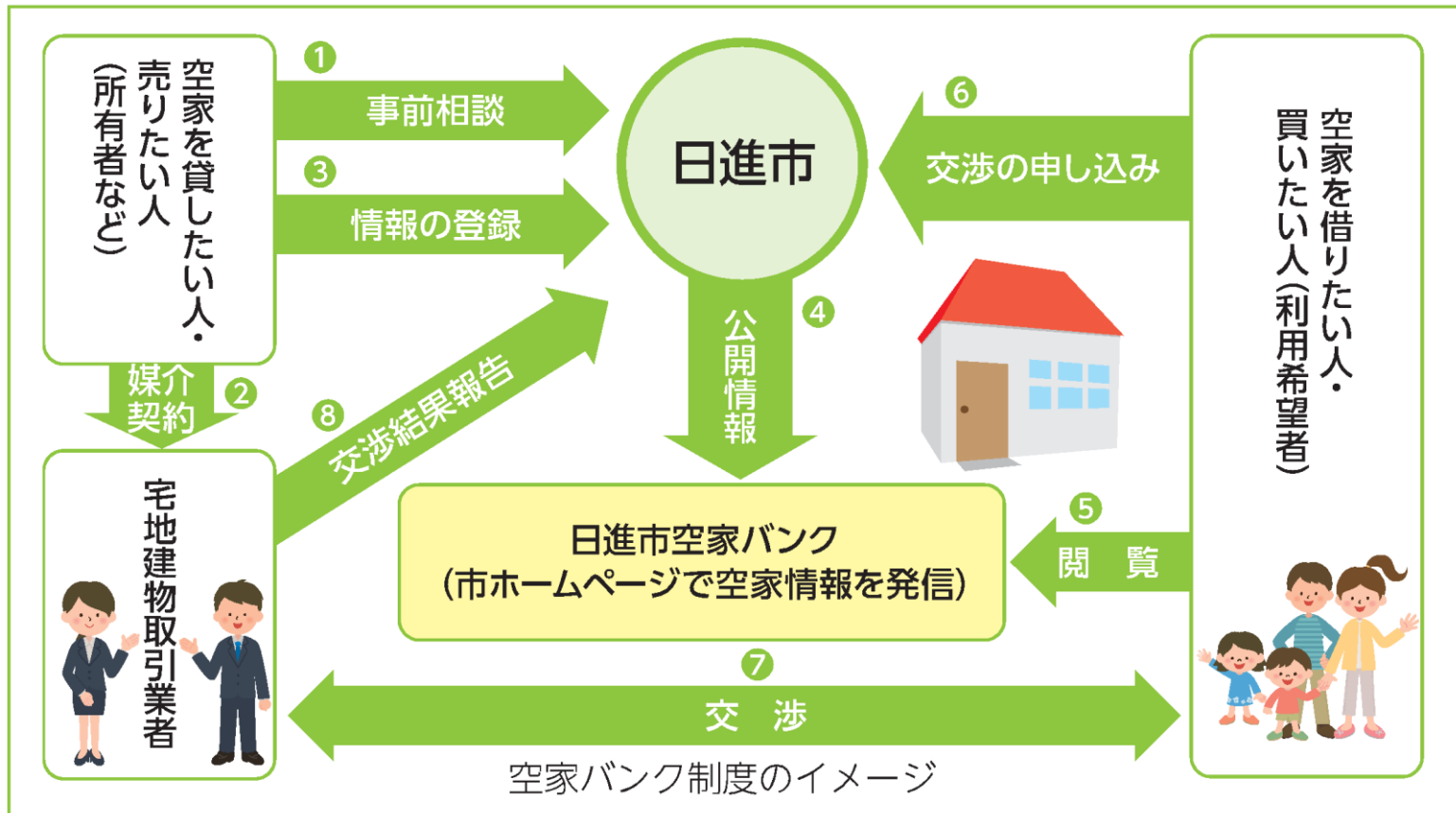
行政指導
3回

3. 日進市空家バンクについて（1）

■目的

安全に居住可能な空家の有効活用的手段として、売却又は賃貸を希望する空家情報を市ホームページで発信し、利用希望者に紹介することで、本市への定住促進や地域活性化につなげる。

■日進市空家バンクのイメージ



3. 日進市空家バンクについて（2）

■ 空家バンク普及活動

- リーフレットの作成・配布
- ポスターのリニューアル
- 広報につしんに記事掲載
- リコモ 藤が丘駅・万博公園駅の掲示板にポスター掲示
- 赤池駅前交通広場に設置された掲示板にポスター掲示
- 市作成パンフレットにPR記事掲載
- 「あいち住まいるフェア2017」（10/12～14開催）にてポスター掲示及びリーフレット配布

■ 空家所有者へのダイレクトメール発送等

- 平成27年度に行った実態調査で空家と判断した家屋のうち、建築年が昭和56年以後の建築物の所有者に対して発送。
- 条例制定のパブリックコメント時に、把握している空家すべてに発送。
- 固定資産税の課税通知書封筒にPR文掲載



リコモ 藤が丘駅におけるポスター掲示状況
(H29.7.22)



「あいち住まいるフェア2017」における
ポスター掲示及びリーフレット配布状況
(H29.10.13)

3. 日進市空家バンクについて（3）

■ 空家バンクの相談件数の状況（H30は6/27現在）

	H28	H29	H30
空家所有者	1	17	16
空家利用者	12	22	13

※制度のPRにより、相談者に変化が出てきた。

■ 空家バンク登録件数

	H28	H29	H30
売買物件	0	0	1
賃貸物件	0	0	0



○今後も積極的なPRを進めていく。

■ 空家バンクPRちらし（A4縦折）

空家バンク始めました。

ずっと住んでた家だから。まだ使える家だから。「残したい。」と「使いたい」をつなぎたい。

日進市空家バンク 制度のご案内

日進市空家バンクは、空家を貸したい人、売りたい人が、登録申請した物件情報を、市ホームページで、空家を借りたい人、買いたい人に情報発信する制度です。

貸したい・借りたい
売りたい・買いたい
をカタチに。

日進市空家バンク
始めました!

貸したい・借りたい
売りたい・買いたい
をカタチに。

まずは、気軽に、ご相談ください。
TEL 0561-73-3297
日進市 施設経済課 都市計画課
〒470-0192 日進市 北町1丁目1-1

toshikeikaku@city.nisshin.lg.jp
または日進市ホームページで。

● 問合せ
日進市 施設経済課 都市計画課
電話 0561-73-3297
TEL 0561-73-3297
toshikeikaku@city.nisshin.lg.jp
または、日進市ホームページで