

**平成29年度**  
**第1回 日進市空家等対策協議会**

**平成29年10月31日**

# 1. 空家等対策の状況について（1）

## ■ 協定による対応

- 愛知県司法書士・空家無料相談の実施（10/2から）
- 愛知県宅地建物取引業協会東名支部と「空き家・空き地でお困りの方のためのセミナー & 相談会」開催のための協議

## ■ 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4月号に記事掲載
- 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
- 「ぐるぐるNISSHIN まちミル博覧会2017」パンフレットに記事掲載
- 「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



リコモ 藤が丘駅におけるポスター掲示状況



「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

# 1. 空家等対策の状況について（2）

## ■ 空家所有者へのダイレクトメール発送

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、登記簿で建築年が昭和56年以後の建築物の所有者に対して発送。

491件のうち、108件が対象

## ■ 空家の相談件数の状況（H29は9/30現在）

	H26	H27	H28	H29
相 談 件 数	29件	44件	76件	62件
管理お願い文書発送 (再発送を含む)	—	16件	14件	14件

## ■ 空家バンク相談件数（H29は9/30現在）

	H28		H29
	施行前	施行後	
空家所有者	0件	1件	8件
空家利用者	0件	12件	10件

29日都第176号  
平成29年6月26日

●●●● 様

愛知県日進市長 萩野 幸三  
(公印省略)

空家バンク制度等のご活用について（ご案内）

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。  
平成27年5月26日に空家等に関する特別措置法が完全施行され、空家の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないようするための管理責務、市は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることになりました。

このことから、本市では平成28年11月25日から空家バンク制度を創設しております。

空家バンク制度は、安全に居住し、又は利用することが可能な空家を貸したい人、売りたい人が、登録申請した優良物件情報を市ホームページにて空家を借りたい人、買いたい人に情報発信する制度です。

また、空家バンクに登録された空家の売買又は賃貸借契約が成立した時に「所有者など」と「利用希望者」が「宅地建物取引業者」に支払った仲介手数料等の一部（1件当り上限25,000円）を予算の範囲内で助成するための空家バンク仲介手数料補助制度も平成29年3月27日に施行しました。

つきましては、空家バンク制度に関する案内パンフレットを同封させていただきますので、現在空家の管理でお困りで、パンフレットをご覧頂き空家バンクにご興味を持たれた方は、担当までご連絡いただけますようお願いいたします。

なお、今回の通知につきましては、本市が平成27年度に外観目視による現地調査を行った際に、空家と思われる住宅の所有者（共有の場合、代表と思われる所有者）様に対し、送付させていただきましたが、既に所有していない、又は貴殿の所有ではない等の場合、行き違いにつきましてはご容赦ください。

また、空家バンク制度に登録されない場合につきましては、今後も引き続き適切な管理を行っていただきますようお願いいたします。

記

- 1 貴殿が所有していると思われる家屋の所在地  
日進市●●町●●●番地

### 【空家バンク制度について】

空家バンク制度の詳細につきましては、市ホームページ等で確認することができますのでよろしくお願いたします。

(URL: <http://www.city.nisshin.lg.jp/sumai/juutaku/21295/index.html>)

空家バンク制度につきまして、ご不明な点がございましたら、担当までお問い合わせください。

## 2. 日進市特定空家等判断基準（案）について（1）

○「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）

（※資料3参照）

1ページ：“…各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。…”

4ページ：“…「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。…”

4ページ：“…各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。…”



ガイドラインを踏まえ、日進市独自の判断基準（案）を策定（※資料2参照）

（特徴）

- ・基本的にガイドラインを準拠
- ・空家等の用途や構造がさまざまであるため、一律の定量的基準を用意することは適当でないと考え、必要に応じて「参考とする基準・法令等」から定量的な根拠を示す手法を採用
- ・「周辺への影響」に特に考慮し判断 → 2段階チェック方式を採用

## 2. 日進市特定空家等判断基準（案）について（2）

### ○特定空家等の認定までの流れ（案）

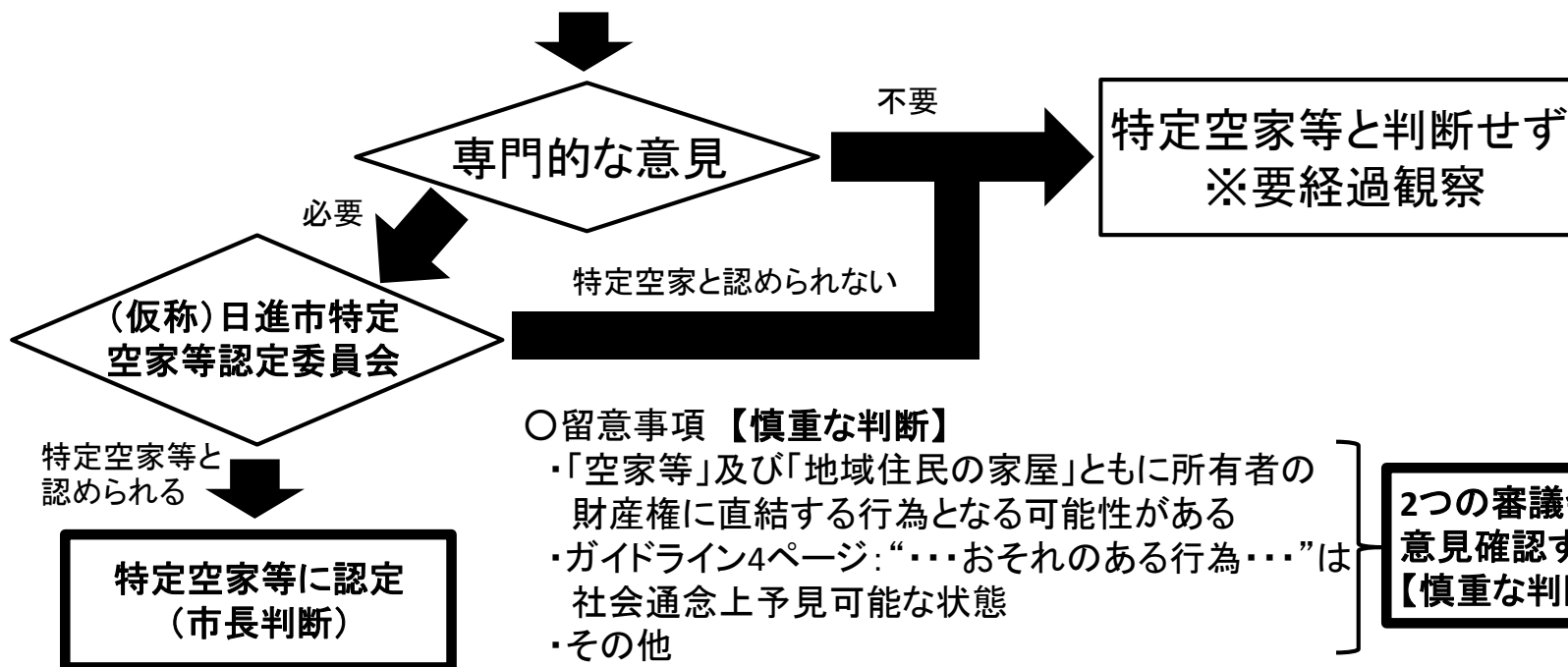
(1) 現地調査を行い、本基準の内容を確認

- ・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

(2) 本基準に照らし合わせ、総合判断

(3) 本協議会で「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
- ・ガイドライン4ページ：“…おそれのある行為…”は社会通念上予見可能な状態
- ・その他

2つの審議会に諮り、意見確認することで、【慎重な判断】の実現

## 2. 日進市特定空家等判断基準（案）について（3）

### ○日進市特定空家等判断基準作成までのスケジュール（案）

平成29年10月31日（本日）	日進市空家等対策協議会で意見を伺う
11月下旬	日進市空家等対策協議会で修正案の意見を伺う
12月15日	地域代表者に説明会を開催し、意見を伺う
平成29年12月下旬から 平成30年1月下旬	パブリックコメントを行い、市民の意見を伺う
平成30年1月下旬	・パブリックコメント回答 ・日進市空家等対策協議会で修正案の意見を伺う
平成30年3月	日進市特定空家等判断基準作成完了
平成30年4月1日	運用開始

※議題3で説明する「日進市空家等の適正管理に関する条例(案)」と調整すべき箇所があるため、お互いでスケジュールを整理する必要あり。

### 3. 日進市空家等の適正管理に関する条例（案）について（1）

#### ○「空家等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項）

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。）という。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。

#### ○「特定空家等」（空家等の対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

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。

「…常態であるもの…」でなければ「空家等」に該当しない。



該当しないものは、「空家等の対策の推進に関する特別措置法」に規定する指導等は、できない。

※「常態であるもの」と言えるか否かを判断する一つの考え

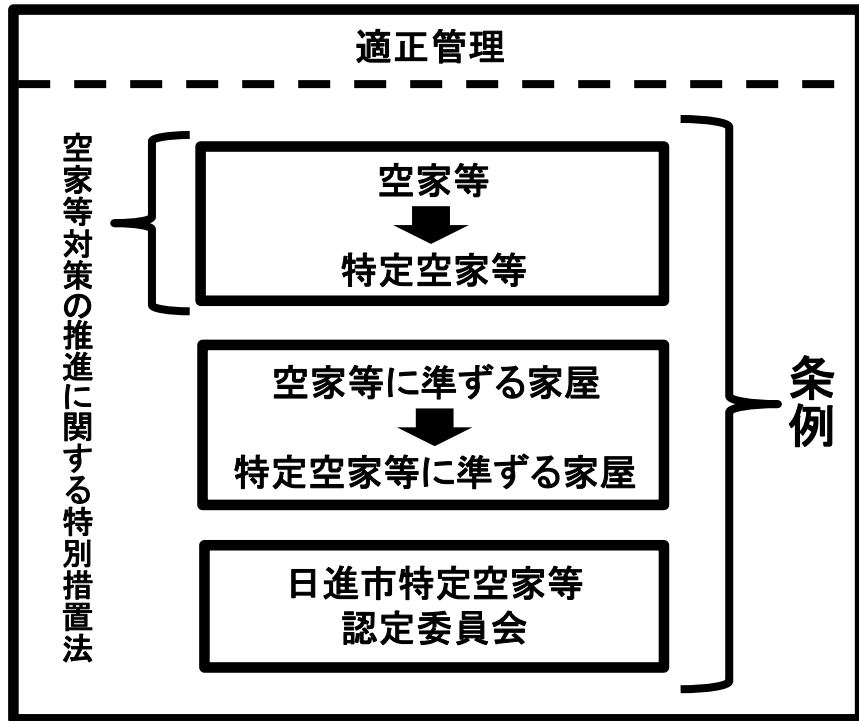


概ね1年間を通して建築物等の使用実績がない

### 3. 日進市空家等の適正管理に関する条例（案）について（2）

「空家等」に該当せず、空家となっている家屋でも、適正な管理をしてもらう必要はある。

#### ○条例（案）の基本的なイメージ



#### （基本的な内容）

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する「空家等」に関する措置と同様の内容を「空家等に準ずる家屋」に適用
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する「特定空家等」に関する措置と同様の内容を「特定空家等に準ずる家屋」に適用
- ・台風による倒壊等から周辺にお住まいの市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
  - ①所掌事務
    - ・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
    - ・その他市長又は日進市空家等対策協議会が必要と認める事項
  - ②委員人数：10人以内  
（予定）弁護士等学識経験者等

#### （留意事項）

条例制定は、憲法第94条で「…法律の範囲内で…」、地方自治法第14条第1項で「…法令に違反しない限りにおいて…」と規定されている。



### 3. 日進市空家等の適正管理に関する条例（案）について（3）

○日進市空家等の適性管理に関する条例（案）までのスケジュール（案）

平成29年10月31日（本日）	日進市空家等対策協議会で意見を伺う
11月下旬	日進市空家等対策協議会で修正案の意見を伺う
12月15日	地域代表者に説明会を開催し、意見を伺う
平成29年12月下旬から 平成30年1月下旬	パブリックコメントを行い、市民の意見を伺う
平成30年1月下旬	・パブリックコメント回答 ・日進市空家等対策協議会で修正案の意見を伺う
平成30年3月	日進市議会による審議
平成30年4月1日	施行

※議題2で説明した「日進市特定空家等判断基準(案)」と調整すべき箇所があるため、お互いでスケジュールを整理する必要あり。