

空家対策の取組状況等について

令和5年3月20日

空家対策の取組状況等について

- ①空家の苦情相談、所有者への対応依頼
- ②具体事例について
- 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
- 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4年度における空家等に関する苦情相談件数は44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、中には雨樋等、建物の一部が損壊している事例も見られた。
※民法のルールの見直しにより令和5年4月1日から、越境した枝を越境された側の土地所有者が切ることができる仕組みが整備される。
- ・ 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	R4
相談件数	29	44	43	71	63	67	50	39	44
管理通知の発送件数 (再発送を含む)	—	16	14	30	31	47	40	26	34

令和5年3月1日現在

②具体事例について

事例1:日進市不良空家除却促進補助金を活用した解決事例

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
令和4年度	建物除却完了

除却前



除却後



②具体事例について

事例2: 過年度から継続対応中の事例 所在地及び土地・家屋情報

外観写真

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3年度	所有者への対応依頼
令和3年度	所有者情報の再調査
令和4年度	相続人代表者と今後の対応 について協議継続中



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。
- ・ **令和4年度は空家バンクの登録が1件あり、その後賃貸借契約が成立した。**
- ・ 過年度においては、平成30年度に空家バンクの登録が1件あり、その後当該年度内に売買契約が成立している。
- ・ 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	R4	計
空家所有者 (売りたい・貸したい)	17	20	5	2	5	6	55
利用希望者 (買いたい・借りたい)	22	20	14	11	8	15	90

令和5年3月1日現在

④空家対策に係る各種補助金制度

- ・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4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4年度実績あり(3ページに記載の事例)



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20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5年3月1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)伸和緑苑	・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	-	-	-	○	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	-	-	○	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	庭楓(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	フナリティーテック(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	rhome15@yahoo.co.jp	http://www.fthome-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)	○	○	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 (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)	○	○	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	-	-	-	○	日進市香久山二丁目2005-2	090-3250-2416	-	tamayacon585@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	○	○	日進市茂田町上ノ山1番地11 グラフレイン赤池1402	052-846-3207	同左	kinich1shikawa@xq4.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岡2271-268	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	-	-	-	-	○	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 ・転賃借 ・リフォーム	○	○	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	https://mirai-fudosan.com	
19	株式会社 メイアン	・草刈・庭木管理 ・見回り ・清掃	・売却 ・賃貸	・修繕、リフォーム	○	○	名古屋市昭和区御器所通一丁目26番地の1	052-852-7811	052-852-7071	info@meian.co.jp	https://meian-co.jp	
20	OKACON株式会社	-	・解体作業	-	-	-	名古屋市名東区大針1-28	052-709-5800	052-709-5811	info@okacon.jp	http://www.okacon.jp/	

※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。
- ・令和4年度は金城学院大学と協力し、住環境に関するニーズ調査を実施した。

■ 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）

■ R4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

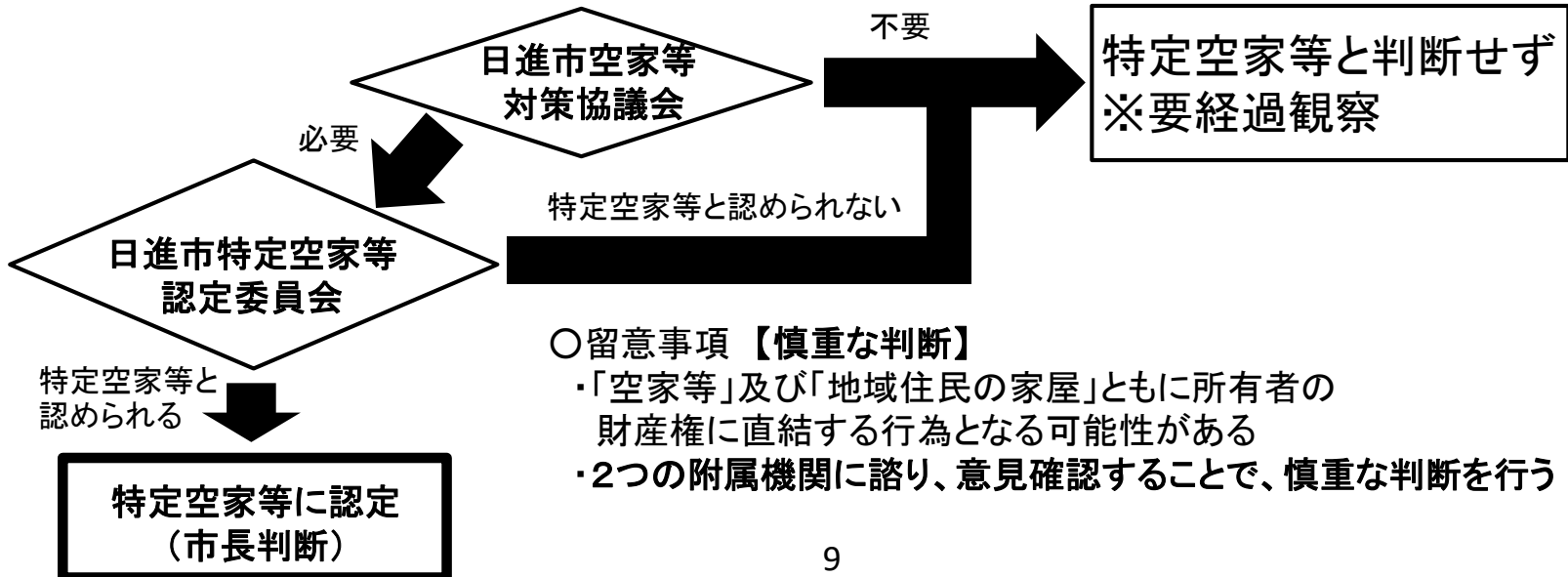
- ・ 空家等の立入調査または外観調査
- ・ 区、自治会、地域住民への聞き取り

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

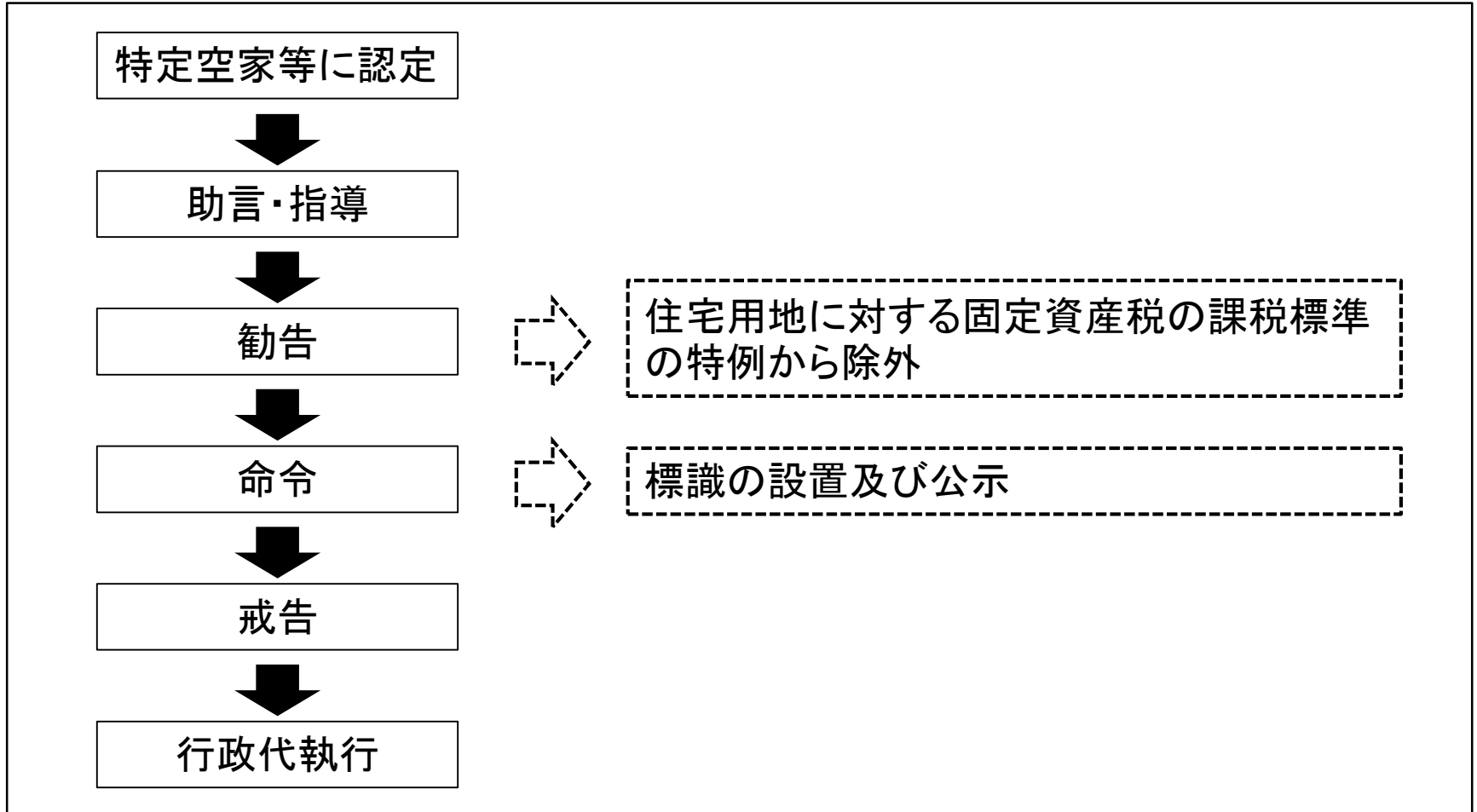


○留意事項【慎重な判断】

- ・「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

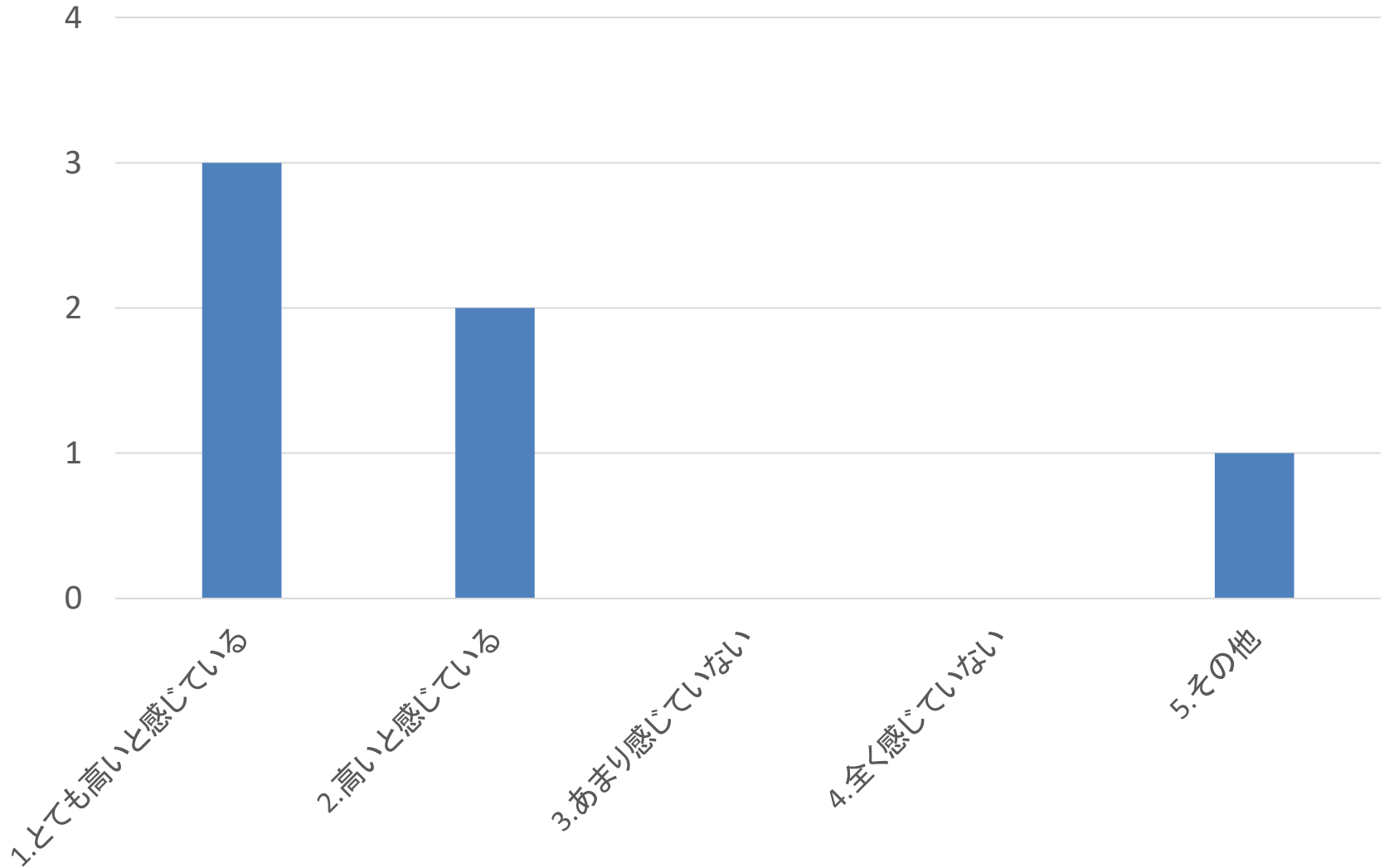
⑧発生予防対策について

空き家を生まないための取組事例

事例	県市区町村	取組事例の概要
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。特に <u>セミナーと個別相談会を組み合わせる</u> ことで、所有者等の具体的な行動変容につなげることをねらいとしている。
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「 <u>はじめませんか？家の終活</u> 」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「 <u>相続おしかけ講座</u> 」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「 <u>空き家にしない”わが家の終活ノート”</u> 」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「 <u>これからの暮らしと家のことを考えるための冊子</u> 」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等を記載した「 <u>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～</u> 」を公開

⑧発生予防対策について

問1. 実施している取り組みについて、空家発生予防対策としてどの程度効果を感じているか



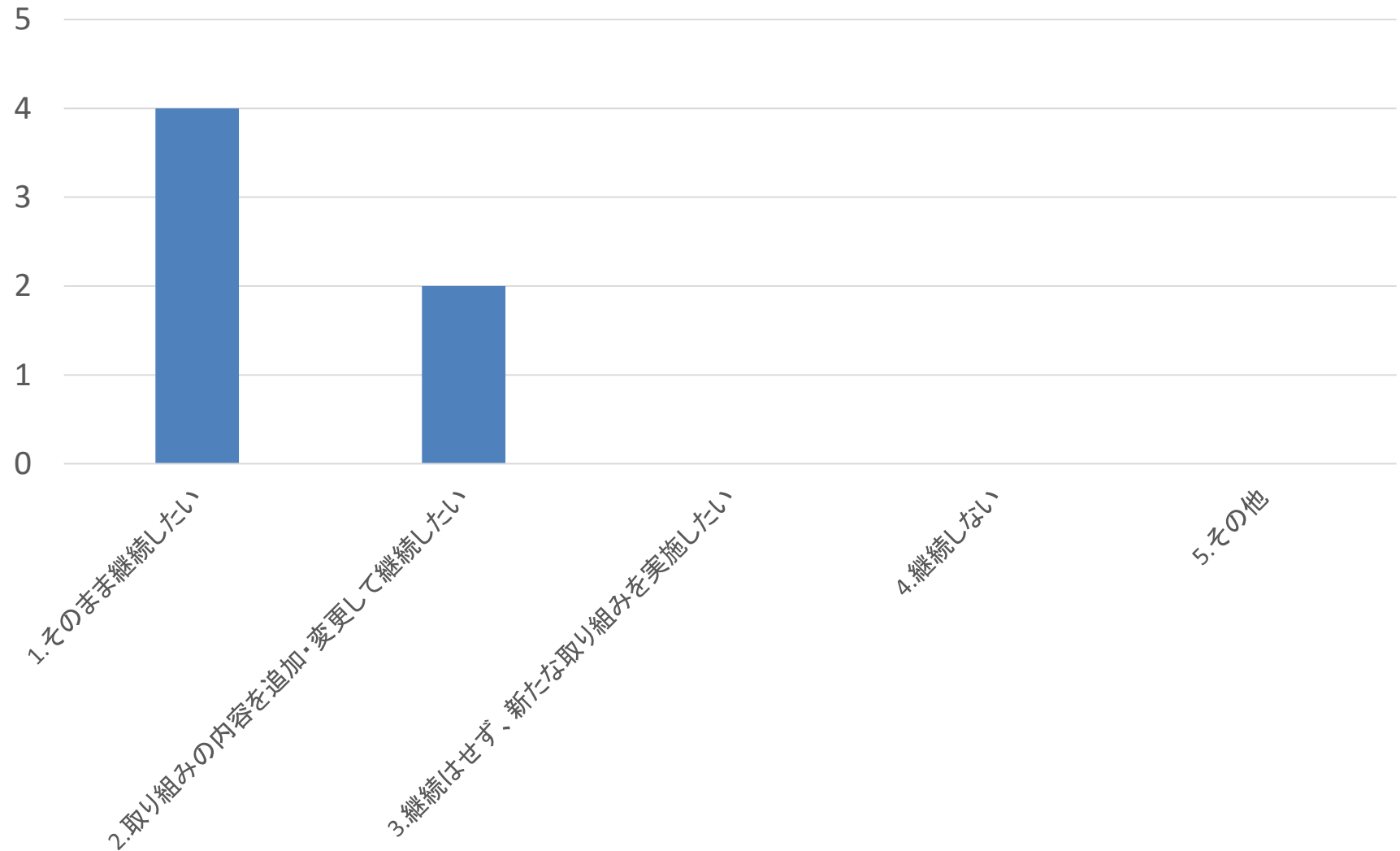
⑧発生予防対策について

問2. 問1で選択した効果に対して、そのように感じる理由について

事例	県市区町村	問1の回答	回答
1	岡山市	1.とても高い	<u>セミナーと個別相談会を組み合わせた</u> ことによって、参加者の <u>住宅の将来に向けた具体的な行動を後押し</u> することができたため
2-1	埼玉県 「はじめませんか？家の終活」	2.高い	令和2年度に作成した当リーフレットは、現在までに <u>2万部を超える配布要望</u> を市町村からいただいております、空き家の発生予防対策として <u>一定の効果がある</u> と考えられるため(<u>全戸配布を希望する市町村もあり</u>)。
2-2	埼玉県 「相続おしかけ講座」	2.高い	令和元年6月から実施している当講座においては、 <u>延べ5,000人</u> (開催件数約200件、令和5年1月末時点) <u>を超える参加者</u> に対し講座を実施し、相続準備の必要性や方法について周知・啓発を行っている。また、講座参加者に実施したアンケート結果では、 <u>80%以上の方が「相続対策を始めようと思った」と回答</u> しており、空き家の発生予防対策として <u>一定の効果がある</u> と考えられるため。
3	神奈川県	1.とても高い	<u>他県・他自治体から、同様の冊子を作成するため参考にしたい</u> という問合せやマスコミの取材を受けているため。また、マスコミ取材の効果として、市民からの送付依頼、地域包括支援センターからの送付依頼があるため。
4	神奈川県川崎市	5.その他	効果検証が難しいが、パンフレット自体は市内各区役所(区役所7箇所、支所2箇所)等で配架のほか、市の発行とは別に住まいに関する包括協定締結事業者(小田急グループ)により増刷し、小田急線・川崎市内の駅にて配架している。このことから空家に関するの情報提供に寄与していると考えている。
5	兵庫県	1.とても高い	県のみならず、県内の各市町や各種団体等が当手引きを用いて空き家対策の周知・啓発を行っており、結果、 <u>他府県市町村等からも当手引きについての問い合わせや引用の依頼等がある</u> ことから、広く周知がされつつあると思われ、 <u>空き家対策の啓発に一定の効果を与えている</u> と考えている。

⑧発生予防対策について

問3. 今後も現在の取り組みを継続したいか



⑧発生予防対策について

問4. 新たな取り組みとして考えている対策内容等について

事例	県市区町村	問3の回答	回答
1	岡山市	1.継続したい	
2-1	埼玉県 「はじめませんか？家の終活」	1.継続したい	
2-2	埼玉県 「相続おしかけ講座」	2.追加・変更して継続したい	新型コロナウイルス感染症の影響により集合形式の講座開催が難しいことや、講座後のアンケートで「個人的な相談ができる仕組み」を希望する意見もあり、 現在の「講座形式」に加え、新たに「個別相談会形式」についても対応 できるよう見直しを検討中。
3	神奈川県	1.継続したい	
4	神奈川県川崎市	2.追加・変更して継続したい	本冊子は、ページ数が多く郵送等により所有者宛に送付することが難しい状況にあるため、 所有者宛周知啓発においては、別のリーフレット（A4両面、A3両面二つ折り）等を送付 している。ただし、リーフレットの場合は、情報量を限定する必要があるとあり、市内の各区役所での配架では、当該パンフレットが情報提供としては有用であると考えます。
5	兵庫県	1.継続したい	