春日井市の取組み実績について

空き家等対策計画の具体的取組み

(1) 具体的取組み

	基本方針		適正 管理		解体・流通	・利活用	
	基本施策	発生 抑制	住環境 の保全	建替え 促進	流通 促進	利活用	転入定住
	1相談体制の充実	•	•				
具	2周知啓発・未然防止	•	•				
体的	3 適正管理(市民対応)		•				
取組み	4 特定空家等の対策		•				
<i>∽</i>	5 空き家等解体・建替えの促進			•	•		
	6 空き家等流通の促進				•	•	•
	7 転入移住の促進			•	•		•
	8 地域活性化の促進	•				•	•
	9 空き家等の実態把握	•	•				
	10共同住宅等の対策		•		•		

空き家等対策計画の具体的取組み

(2) 数值目標

項目	目標値(2025年度)	実績(2024年度)
その他の住宅の割合(住宅土地統計調査)	4.66 %	4.99 %

(3) 取組み目標

	項目	主な関連 施策	目標値(累計) (2021~2025年度)	実績 (2021~2024年度(※))
1	参加人数 空き家等セミナー 相談会	発生抑制	500 人 250 組	244 人 233 組
2	特定空家等の数 (認定後2年以上経過したもの)	住環境の	0 件	0 件
3	分譲マンション 管理セミナー 相談会	保全	250 人 50 組	0 人 5 組
4	解体補助金の交付件数	建替え促進	400 件	371 件
5	空き家等の情報を関係機関等に 提供することに同意した所有者数	流通促進	200 人	170 人
6	地域コミュニティ等へ利活用した空き家等数	利活用	5 件	5 件
7	購入補助金の交付件数	転入定住	150 件	102 件

1 相談体制の充実

(1) 空き家無料相談会

○空き家の適切な維持管理、利活用、解体等の空き家問題の解決の足がかりとしてもらうため、<u>専門家に</u> <u>よる相談会</u>を年2回から3回実施している。

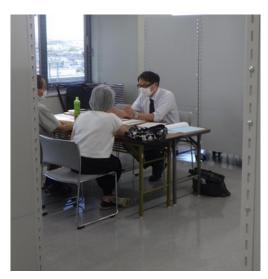
【専門家】 宅地建物取引士・空き家マイスター、税理士、司法書士、弁護士、建築士、 行政書士、ファイナンシャルプランナー

【実績】

	2021年度 (3回開催)	2022年度 (2回開催)	2023年度 (2 回開催)	2024年度(※) (1回開催)	合計
参加者数	83組 85相談	54組 65相談	48組 69相談	48組 52相談	233組 271相談



【グリーンパレス春日井】



【春日井市役所】

2 周知啓発・未然防止

(1) 空き家セミナー

○**空き家の発生予防**につなげるため、空き家予備軍の世帯(高齢化世帯とその子ども世帯)をターゲット とした**セミナー**を実施している。

【セミナーテーマ例】

「他人事ではない!将来空き家で困らないため、今からやっておいくべき3つのこと| 「楽しく学ぶ!相続いろいろ|

【実 績】

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度(※)	合計
参加者数	58名	66名	60名	60名	244名





【グリーンパレス春日井】

2 周知啓発・未然防止

(2) 空き家で困らない「我が家」の終活ノート

○今後、人口減少や高齢化等の進展に伴い、空き家の発生が予測されることから、早めに自身の余裕 している建物のことを考えてもらうために『「**わが家」の終活ノート**』を作成した。

【概 要】 空き家で困らないためのポイント

不動産の基本情報の調べ方

終活のための豆知識

相続された方の知っておくとよい情報など



- (3) ハウジングセンターでの啓発
 - ○春日井市への移住や定住を促進するため、住宅の購入を検討している市内外在住の世帯をターゲットに、春日井市のシティプロモーションや空き家関連補助金のPR活動を実施した。





【ナゴヤハウジングセンター春日井会場】

2 周知啓発・未然防止

(4) ZIP-FM

○春日井市への移住や定住を促進するため、春日井市外や愛知県外に居住している世帯をターゲット に、FMラジオ放送で空き家関連補助金の周知をした。

(5) 情報誌等

- ① 子育て情報誌
 - ○春日井市への移住や定住を促進するため、東海三県に居住している子育て世帯をターゲットに、子育て情報誌で空き家関連補助金の周知をした。
- ② NTTタウンページ
 - ○空き家の未然防止や流通を促進するため、春日井市に居住している世帯へ配布するNTTタウンページにチラシを同封し、空き家対策の周知をした。



【子育て情報誌】

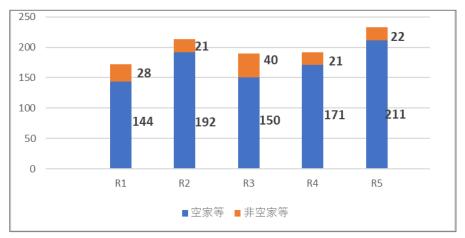


【NTTタウンページ】

3 適正管理(市民対応)

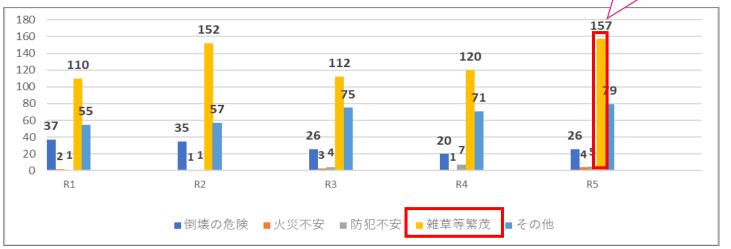
- (1) 空き家に対する苦情
 - ○1年に市に**約200件**の空き家に関する苦情がある。
 - ○苦情の内容のうち、<u>約半数が「雑草等繁茂」</u>である。

①苦情件数



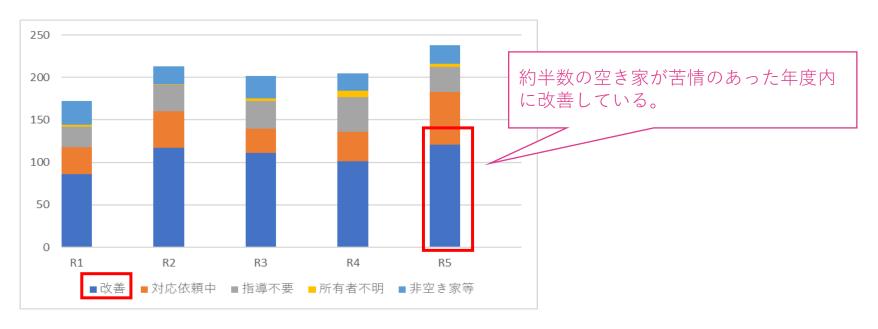
233件の通報の中で、157件が「雑草繁茂等」していると苦情

②苦情内訳



3 適正管理(市民対応)

- ○苦情があった空き家のうち、<u>所有者の半数が年度内に対応し改善</u>している。
- ③所有者の対応状況(苦情があった年度内の対応状況)



3 適正管理(市民対応)

④管理不全空家等への対応

- 令和5年度に空家法が改正され、放置すれば特定空家等(※)になるおそれのある空き家(<u>管理不全</u> **空家等**)に対し、管理指針に即した措置を市町村長から指導・勧告ができるようになった。
- 勧告を受けた管理不全空家等については、**特定空家等と同様に住宅用地に対する固定資産税の特例が 解除**されることから、空き家の適正管理を確保し、特定空家等化を未然防止することとなる。

建物の不良度(高) 特定空家等 新規 管理不全空家等 そのまま 放置すると倒壊等の 恐れがある状態 空家等発生 窓や壁が 破損しているなど、 管理が不十分な状態 (I|I)周辺に及ぼす影響(大) (低)

(1) 特定空家等の定義

以下の状態にあると認められる「空き家等」と定義されている

- ① 倒壊等著しく保安上危険とおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態

(2) 認定実績

	認定した日	解除した日	解除までの日数	備考
1	H29.1.25	H29.12.25	334日	
2	H29.1.25	H30.2.9	380日	
3	H29.1.25	H29.2.8	_	文書送付前に改善
4	H29.1.25	H29.11.30	309日	
5	H29.1.25	H29.10.26	274日	
6	H31.4.24	R1.10.11	170日	相続人不存在のため管理人制度を活用
7	R2.8.27	R4.4.22	603日	所有者行方不明のため管理人制度を活用

(3) 現在の認定件数

○現在の特定空き家認定件数は0件

【解体前】



【解体後】









- (4) 清算人制度(管理人制度)の活用
- 〇 登記名義人が死亡しており、法定相続人となる者がいない空き家等について、市が家庭裁判所へ<u>相続</u> 財産清算人(管理人)選任を申立て、選任された清算人(管理人)が空家等の管理の依頼を行った。

【事例】

登記名義人	土地・建物の所有者は同じ
所有者・相続人の状況	被相続人は、既に死亡し、法定相続人を調査したが、相 続放棄により、土地・建物の所有者(相続人)が不存在 となっていた
申立理由・申立ての原因	相続人が不存在となり、適切な管理が見込めないため
裁判所への申立日	令和6年2月1日
裁判所が選任した財産管 理人	令和6年3月27日 弁護士(土地・建物で同じ)
管理人による土地・建物 の処分予定	あり(売却予定)
空家等の把握から管理終 了までの流れ	令和5年 6月 相続人がいないと思われる空家等の通報 令和5年10月 登記簿謄本、戸籍等で調査し、相続人の 不存在を確認 令和6年 2月 春日井市による相続財産清算人選任の申 立て
	令和6年 3月 名古屋家庭裁判所による選任の審判 令和6年11月 現在、売却に向けて清算人継続中



【活用実績】

①相続財産管理人(R6から相続財産清算人)

	申立日	選任日	根拠	現状
1	H31.4.26	R1.5.20	特定空家等による利害関係人	更地 完了
2	R2.2.19	R2.5.15	所有者不明土地法	更地 完了
3	R3.3.15	R3.6.14	所有者不明土地法	更地 完了
4	R4.12.22	R5.2.1	所有者不明土地法	更地 完了
5	R4.12.22	R5.2.1	所有者不明土地法	売却 完了
6	R6.2.1	R6.3.26	所有者不明土地法	
7	R6.2.1	R6.3.27	所有者不明土地法	
8	R6.2.20	R6.5.28	空き家法	
9	R6.3.21	R6.5.29	空き家法	
10	R6.6.5	R6.9.13	空き家法	

②不在者財産管理人

	申立日	選任日	根拠	現状
1	R3.2.15	R3.4.9	特定空家等による利害関係人	更地 完了

③所有者不明土地(建物)管理人

	申立日	選任日	根拠	現状
1	R5.8.8	R5.11.21	所有者不明土地法、民法	更地

(1) 補助事業

- 〇 空き家の**利活用・流通を目的**として空き家に関する解体、購入を始めとする補助事業を実施した。
- 解体補助は**年100件程度**の申請がある。
- ①老朽空き家解体費補助金

内容	補助額
老朽化した1年以上の空き家を解体する際の解体 費を補助	上限20万円

②空き家付き土地の購入等に対する補助金

内容	補助額
(空き家付き土地購入事業) 1年以上の空き家を購入して、そのまま居住する か、リフォーム又は建替えを行って居住する場合 に購入費用等を補助	上限 50 万円
(空き家建替え事業) 自身又は2親等内が所有する空き家の建替えを行 い居住する場合に建替え費用等を補助	

③空き家地域貢献活用事業補助金

内容	補助額
地域の問題解決や活性化を図るため、空き家を利 活用して地域貢献につながる事業を実施する団体 に改修費を補助	上限50万円

④空き家残置物撤去補助金

内容	補助額
空き家を売却、賃貸等する目的で残置物を処分す る場合に処分費用を補助	上限10万円

⑤既存住宅状況調査 (インスペクション) 補助金

内容	補助額
空き家を購入、賃貸等を予定している場合に、既 存住宅状況調査費用を補助	上限5万円

【実 績】

		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年(※)
老朽空き家解費補	前助金	102件	97件	97件	102件	108件
空き家付き土地 の購入等に対す	空き家付き土地購 入事業	10件	22件	17件	20件	10件
る補助金	空き家建替え事業	9件	13件	15件	13件	4件
空き家地域貢献活	5用事業補助金	_	3件	0件	2件	0件
空き家残置物撤去	云補助金	_	_	3件	10件	8件
既存住宅状況調査ション)補助金	≦(インスペク	_	_	0件	1件	0件

(2) 専門家の紹介

○ 空き家所有者が抱える具体的又は専門的な空き家問題を解決するため、空き家所有者に対して、問題解決に最適な専門家を連携協定団体から派遣する制度を実施している。

【実 績】

2020年	2021年	2022年	2023年	2024年(※)
43件	35件	51件	52件	32件

※ 2024年度は12月末の件数

市民 ①市へ相談 ③専門業者 を紹介 ④専門業者と打ち合わせ 連携協定団体 連携協定団体

専門業者との連携フロー図

春日井商工会議所 (公社)愛知県宅地建物取引業協会 (一社)住まい管理支援機構

(3) 空き家バンク

○ 市内における空き家の流通促進を図るため、国が実施する全国版空き家バンク (アットホーム、LIFULL)に本市のバンクを開設した。

	2022年	2023年	2024年(※)
新規登録	8件	4件(3件)	2件(1件)
成約	5件	3件(2件)	2件(1件)
取下げ	1件	0件	0件(0件)
現登録	2件	3件(2件)	2件(0件)

()内は空き地

※ 2024年度は12月末の件数





(4) 専門家団体との連携

○ 空き家等の発生の未然防止、管理の適正化、流通・有効活用を促進することを目的とし愛知県行政書 士会尾張支部、愛知県司法書士会と空き家に関する連携協定を締結した。

【春日井市と空き家に関する連携をしている団体】

- 〇 春日井商工会議所
- 公益財団法人愛知県宅地建物取引業協会
- 一般社団法人住まい管理支援機構
- 愛知県行政書士会尾張支部
- 愛知県司法書士会

(連携協定をした日順)



【愛知県行政書士会尾張支部との連携】



【愛知県司法書士会との連携】

8 地域活性化の促進

○ 空き家を利活用して地域貢献につながる事業を実施する団体に、改修費用の補助を実施した。

【活用事例】

(事業名) フリースクール

(事業目的)

学校に行かない子どもたちが自宅以外で心の回復ができる場所をつくり、料理やものづくりを通じて他者との交流の機会を設ける。

また、悩みを共有する保護者の交流の機会を設け、子ども達をサポートする体制づくりも行う。

(補助金利用者の声)

改修した空き家はしばらく人が住んでいなかったこともあり、内装の工事をしなければ使うことができない状態だったが、できるだけ経費を抑えて活動したかったため補助金が利用できて活動の後押しとなった。

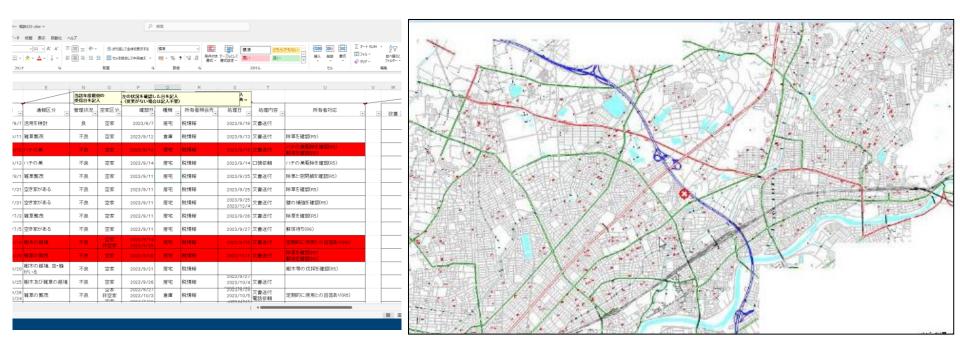
改修した空き家はとても中が広く、場所も自然 が豊かなところにあり、子供達が伸び伸び活動す ることができている。



【広報春日井 空き家利活用特集】

9 空き家等の実態把握

- (1) 空き家データベースの構築
- 市内空き家の状況を把握するため空き家の情報をデータベース化した。また、市民より通報があった時に迅速に対応できるようにGIS(地理情報システム)を活用して、地図上で空き家を把握できるように整備をした。



【空き家データをExcelで管理】

【地図上に空き家データを表示】

9 空き家等の実態把握

- (2) 空き家等の実態把握
- 空き家等の現状や流動状況をを把握するために、民間機関や地域と連携し、実態調査を実施した。

	2020年	2021年	2022年	202	3年	2024年
調査方法	委託調査	委託調査	委託調査	委託調査	町内会調査	委託調査
調査数	612件	374件	476件	492件	538件	_
空き家数	351件	200件	356件	335件	470件	_
備考					町内会から の報告によ る調査を実 施	電力データによ る空き家調査を 実施 ※現在データ確 認中

10 共同住宅等の対策

(1) マンション管理状況の実態把握

2021年	2022年	2023年	2024年
・愛知県がマンション の管理状況を把握する ため、「愛知県マン ション管理実態調査」 を実施した。	・愛知県がマンション の管理状況を把握する 目的で実施した「愛知 県でション管理実態 調査(令和3年度)」 について、回答がな かった管理組合に対す る再調査を実施した。	・愛知県がマンション の管理状況を把握する 目ので実施した「理要的で実施し管理実施し管理実施し管理実施して 関査(令和3年度)」 についた管理組合に対する 高再調査を実施した。	・愛知県がマンション の管理状況を把握する 目的で実施した「愛知 県マンション管理実態 調査(令和3年度)」 について、回答がに対 かった管理組合に対す る再調査を実施し
対象棟数 448件 回答有棟数 279件	対象棟数 26件 回答有棟数 17件	対象棟数 82件 回答有棟数 39件	対象棟数 70件 回答有棟数 21件

対象棟数448件回答有棟数356件回答率79%

2024.12末時点

10 共同住宅等の対策

- (2) マンション管理の適正化に関する相談支援
 - 将来的なマンション管理不全化の予防の観点から、マンション管理に関する管理組合等から談に対し、 関係機関(マンション管理推進協議会)が実施しているマンション管理のセミナーや相談会を周知して いる。

