

可児市空家等対策計画

(案)

可児市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の目的.....	1
2. 計画の基本的事項.....	2
3. 各主体の位置づけ.....	4
4. 本市のまちづくりの方向性と空家等対策の位置づけ.....	6
第2章 空家等の現状と課題	8
1. 既往資料による現状整理.....	8
2. 空家現況調査の結果.....	16
3. 所有者アンケート調査の結果.....	22
4. 現状からみた問題.....	30
5. 空家等に関する課題.....	31
第3章 空家等対策の基本方針と施策	33
1. 空家等対策の基本方針.....	33
2. 空家等対策の施策.....	35

資料編

所有者アンケート調査結果報告（別冊）

第1章 計画の概要

1. 計画の目的

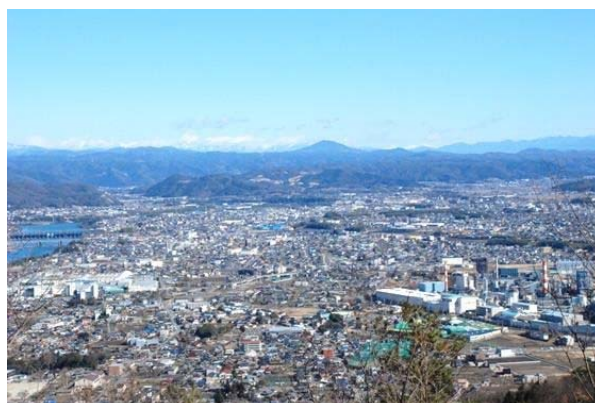
近年、全国的に人口減少が進む中で、人口の高齢化や核家族化などの家族構成の変化、既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、空家等が年々増加しています。長期にわたり住む人がいなくなった空家等が増加し、十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、将来的にもその傾向は増大すると考えられています。

こうした空家等に対する施策を進めるため、国において平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という。）」が公布され、平成27年5月に施行されました。空家特措法においては、空家等の所有者または管理者が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。

本市では、昭和40年代後半から多くの住宅団地が開発され、人口も増加してきましたが、近年は横ばい傾向で推移しており、将来的には減少に転ずると予測されています。一方で、新築着工件数は横ばいを維持しており、こうした背景から空家等が増え始め、また、市に対する苦情が増えるなど、適正に管理されていない空家等による問題が顕在化しはじめています。このような中、本市では、国の空家特措法の施行に先立ち、平成27年4月1日に「可児市空き家等の適正管理に関する条例（以下、「可児市空き家条例」という。）」を施行し、空家等の問題に取り組んでまいりました。

本市の今後を見据えると、人口減少や少子高齢化による高齢者単身世帯の増加、職住近接や都心回帰等による流出人口の増加など、空家等が今後、さらに増加することが想定されます。本市のまちづくりの方向性を示す「可児市第四次総合計画」では、実現する姿に「住みごころ一番・可児 若い世代が住みたいと感じる魅力あるまちの創造」を設定し、まちの安全づくり、活力あるまちづくりの視点から空家等対策を位置づけています。

これらの経緯を踏まえ、市民が安全、安心に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、活力あるまちづくりを推進し、このことにより空家等の発生抑制や利活用促進に繋がるよう「可児市空家等対策計画」を策定します。



2. 計画の基本的事項

2.1. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための計画として位置づけられます。また、策定にあたっては、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）（以下、「国基本指針」という。）」に即するものとされています。

また、本市においては、「可児市第四次総合計画」を上位計画とし、「第二次可児市都市計画マスタープラン」や「可児市総合戦略」などと連携する計画として位置づけます。

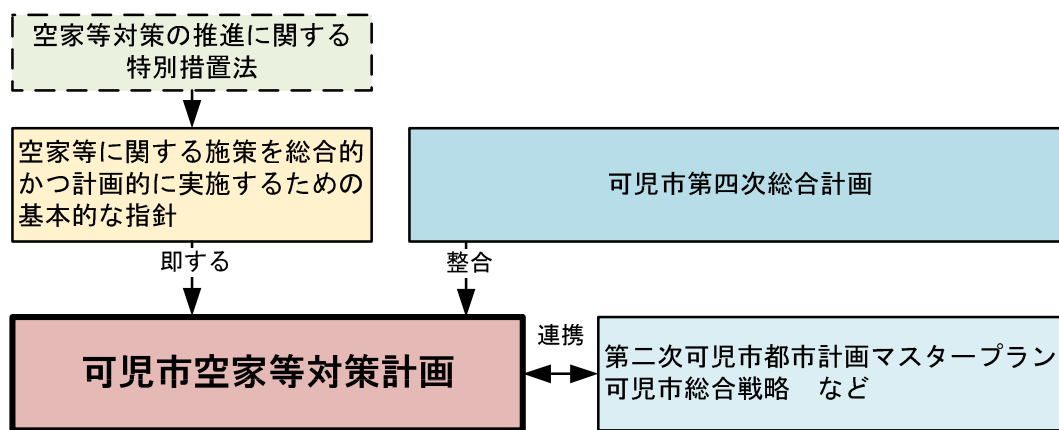


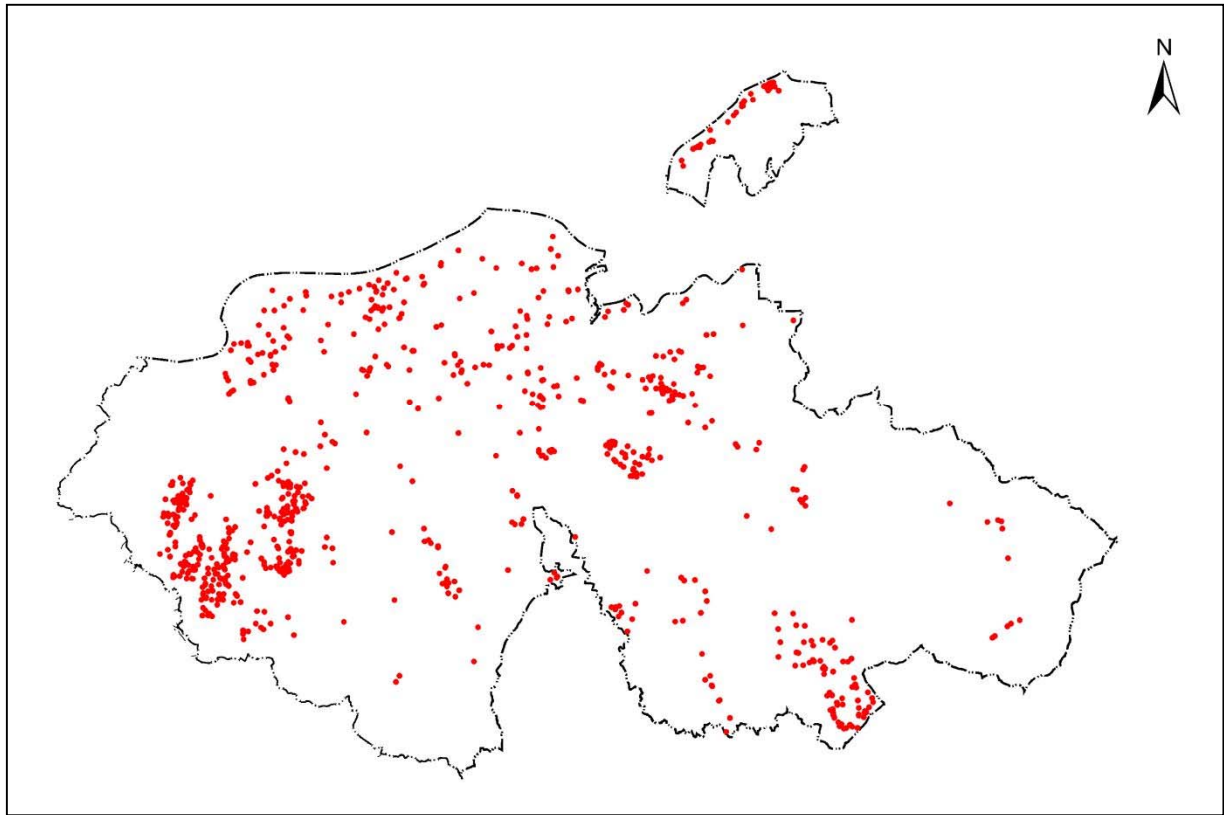
図 1-2-1 計画の位置づけ

2.2. 計画の対象期間

本計画の対象期間は、「可児市第四次総合計画・後期基本計画」（計画期間：平成28年度～平成32年度）と連動させるため、平成29年度から平成32年度の4年間とします。ただし、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

2.3. 計画の対象地域

本市における空家等の分布状況は、住宅団地に集中してみられますが、住宅団地以外の地域についても散見されることを勘案し、本計画の対象地域は市内全域とします。



資料：平成 27 年空家現況調査

図 1-2-2 計画の対象区域（空家等分布図）

2.4. 計画の対象となる「空家等」の定義

本計画で対象となる「空家等」とは、空家特措法第 2 条第 1 項の「空家等」を対象とします。

【空家等の定義】

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。）をいう。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。

なお、本計画における利活用や対策などの各種施策については、市民の日常生活に密接に関わる、戸建て専用住宅（一戸建て及び長屋建て）を中心に取り組んでいきます。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいう。

※4：「常態」とは、年間を通して建築物等使用実績がないことが基準となる

3. 各主体の位置づけ

空家等の管理、利活用に関わる各主体（所有者等、行政、民間事業者等）が、それぞれの役割を的確に果たすとともに、お互いに連携して所有者等の適正な維持管理や利活用をサポートすることにより、空家等の発生抑制、適正管理や解消に向け、効果が発揮されます。国基本指針では、空家等対策に関する庁内の関連部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受け体制の整備、必要に応じて協議会の設置を推進することが記載されています。

3.1. 所有者等

空家特措法第3条では、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。

このため、空家等の所有者等は、その空家等を特定空家等にさせないために日頃から適正な管理に努める必要があります。また、新たに空家等の所有者等となった場合は、地域との連携により必要な情報提供や管理状況に関する連絡等を行うとともに、適正な管理や積極的な利活用を図ることが求められています。

3.2. 民間事業者等

民間事業者等は、空家等の管理のほか、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や除却後の跡地の活用など、幅広い役割を担っています。特に建築、法務、不動産などの専門家団体は、空家等の管理や利活用に係る各種手続きなどの実務を円滑に行う役割を担っています。

3.3. 市

空家特措法第4条では、「市町村は、第6条第1項に規定する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ものとする。」と規定されています。

空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等において、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を誘導する一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施する役割があります。

併せて、関係内部部局間の連携、協議会（空家特措法第7条第1項）の設置、空家調査（空家特措法第9条第1項）を通じて、空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うこと、また、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、空家特措法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、空家特措法第14条に基づく「特定空家等」に対する必要な措置を講ずる役割があります。

3.4. 国、県

県は市町村に対し、必要な情報の提供及び技術的な助言、専門家団体等との連携支援を図るとともに、空家等に関する対策の実施費用への補助等必要な財政上の措置を講ずる役割を担っています。

国は市町村に対し、空家等に関する対策の実施費用への補助のほか、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や税制上の措置、その他の措置を講ずる役割を担っています。

3.5. 空き家等審議会

本市では、空家特措法制定に先立ち、可児市空き家条例及び「可児市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成 27 年 4 月 1 日規則第 20 号）」に基づいて、空き家等の適正管理を進めてきました。

空き家等審議会は、可児市空き家条例第 17 条の規定により設置された機関で、市長の諮問に応じ、管理不全な状態にある空家等に対する措置に関し、必要な事項を審議する役割を担っています。

3.6. 空き家等対策協議会

空き家等対策協議会は、可児市空き家条例第 16 条の規定により設置された機関で、空家特措法第 7 条第 1 項に規定する協議（空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議）を行う役割を担っています。

4. 本市のまちづくりの方向性と空家等対策の位置づけ

4.1. 上位関連計画にみるまちづくりの方向性

(1) 可児市第四次総合計画（後期基本計画）

本計画は、本市のまちの将来像を定め、まちづくりの基本方向を示した計画であり、平成28年度～31年度を対象期間としています。実現化する姿として「住みごこち一番・可児 若い世代が住みたいと感じる魅力あるまちの創造」を掲げ、これに基づく重点方針として「高齢者の安気づくり」、「子育て世代の安心づくり」、「地域・経済の元気づくり」、「まちの安全づくり」の4つを設定しています。

この中で、空家等に関する事項として、定住・移住（転入）を促進するための取組みとして「空き家・空き地バンクの運営」、住環境対策を推進する取組みとして「管理不全状態にある空き家等の適正管理指導」が位置づけられています。

(2) 可児市総合戦略

本戦略は、「可児市人口ビジョン」における本市の将来人口の見通しを踏まえ、地域の実情に応じた短期・中期的な目標や基本的方向、具体的な施策をまとめたものであり、平成27年度～31年度を対象期間としています。基本目標として「安定した生活基盤を築ける『人と経済が元気なまち』を創る」、「市の魅力を向上・発信することにより、人を引き付ける『魅力とつながりのあるまち』を創る」、「子育て世代が安心して、妊娠・出産・子育てができる『子育ての希望がかなうまち』を創る」、「地域で安心して暮らし続けることのできる『健康と安心が実感できるまち』を創る」の4つを設定しています。

この中で、空家等に関する事項として、定住・移住を促進するための取組みとして「空き家・空き地の利活用の促進」が位置づけられています。

(3) 第二次可児市都市計画マスタープラン

本計画は、2020年東京オリンピック開催や2027年リニア中央新幹線開通、東海環状自動車道の開通以降の近隣市町での新たな大規模商業施設や企業立地の進展等、本市をとりまく情勢が大きく変化してきていることを踏まえ、これからの都市づくりに向けた将来ビジョンを定めたもので、目標年次を平成38年度としています。都市づくりの将来像に「輝く人とまち 人つながる可児」、実現化する姿として「住みごこち一番・可児 ～若い世代が住みたいと感じる魅力あるまちの創造～」を設定しています。

この中で、空家等に関する事項として、都市づくりのテーマ「住みたい、住み続けたいと思う都市づくり」を進めるための取組みとして「広域的な視点から住宅都市としての強みを活かし、良好な居住環境を提供することで若者の定住・移住対策や高齢者にやさしい都市づくり、空き家対策等、誰もが安心して暮らし続けることのできる快適・便利な都市づくりを進める」ことが位置づけられています。

4.2. 空家等対策の位置づけ

以上の位置づけから、空家等の有効活用や危険空家等の除却等の施策を進め、これらの取組みを全市的に展開することで、まちの安全づくり、活力あるまちづくりが進められることとなります。更に、これらの取組みを進めることにより、全体として本市の魅力が高まり、空家等の発生抑制といった好循環に繋がることが望まれます。

第2章 空家等の現状と課題

空家等対策を検討していく上で、空家等の現状等を把握する必要があるため、この章では、既往資料、空家現況調査、所有者アンケート調査等により、本市における空家等の現状と課題を整理します。

1. 既往資料による現状整理

1.1. 人口・住宅等の概況

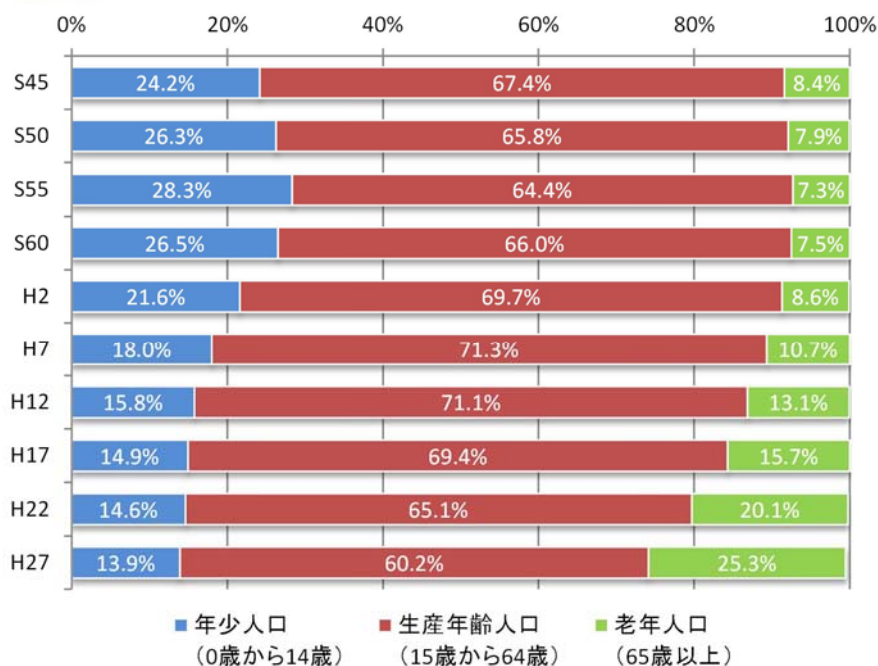
(1) 総人口及び年齢3区分別人口構成

国勢調査による人口及び年齢3区分別人口構成は下表のとおりであり、平成27年の総人口は98,695人となっています。年齢3区分別人口構成の推移をみると、昭和55年以降は年少人口の減少、老年人口の増加がみられ、いわゆる少子高齢化が進んでいます。

表 2-1-1 総人口及び年齢3区分別人口の推移

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総人口	30,390	38,707	57,290	71,681	81,968	88,372	93,463	97,686	97,436	98,695
年少人口 (0歳から14歳)	7,349	10,162	16,226	19,012	17,736	15,903	14,759	14,604	14,240	13,756
生産年齢人口 (15歳から64歳)	20,487	25,486	36,879	47,300	57,115	63,045	66,443	67,776	63,414	59,429
老年人口 (65歳以上)	2,554	3,050	4,185	5,366	7,051	9,424	12,235	15,298	19,574	25,000

※総人口は年齢不詳含む
資料：国勢調査（総務省）



※年齢不詳除く
資料：国勢調査（総務省）

図 2-1-1 総人口及び年齢3区分別人口構成

(2) 年齢階層別の構成

平成 28 年 4 月 1 日現在の年齢階層別の人口構成をみると、市全体としては、国とほぼ同じ割合となっています。

住宅団地内と住宅団地以外で傾向をみてみると、住宅団地内では「65～74 歳」の人口割合が突出して高くなっており、高齢化が顕著となっています。

表 2-1-2 年齢階層別の人口構成（平成 28 年 4 月 1 日現在）

	0～4歳	5～14歳	15～24歳	25～34歳	35～44歳	45～54歳	55～64歳	65～74歳	75～84歳	85歳以上
可児市全体	4.4%	9.5%	10.1%	11.2%	14.6%	12.5%	12.5%	14.9%	7.5%	3.0%
住宅団地	3.2%	8.9%	8.8%	8.2%	13.5%	11.8%	14.9%	19.9%	8.2%	2.6%
住宅団地以外	5.2%	9.9%	10.9%	13.1%	15.3%	12.9%	10.9%	11.6%	6.9%	3.3%
国	4.1%	8.6%	9.6%	10.8%	14.1%	13.3%	12.4%	13.9%	9.1%	4.1%

※外国人含む

資料：市（市調べ）、国（総務省統計局）

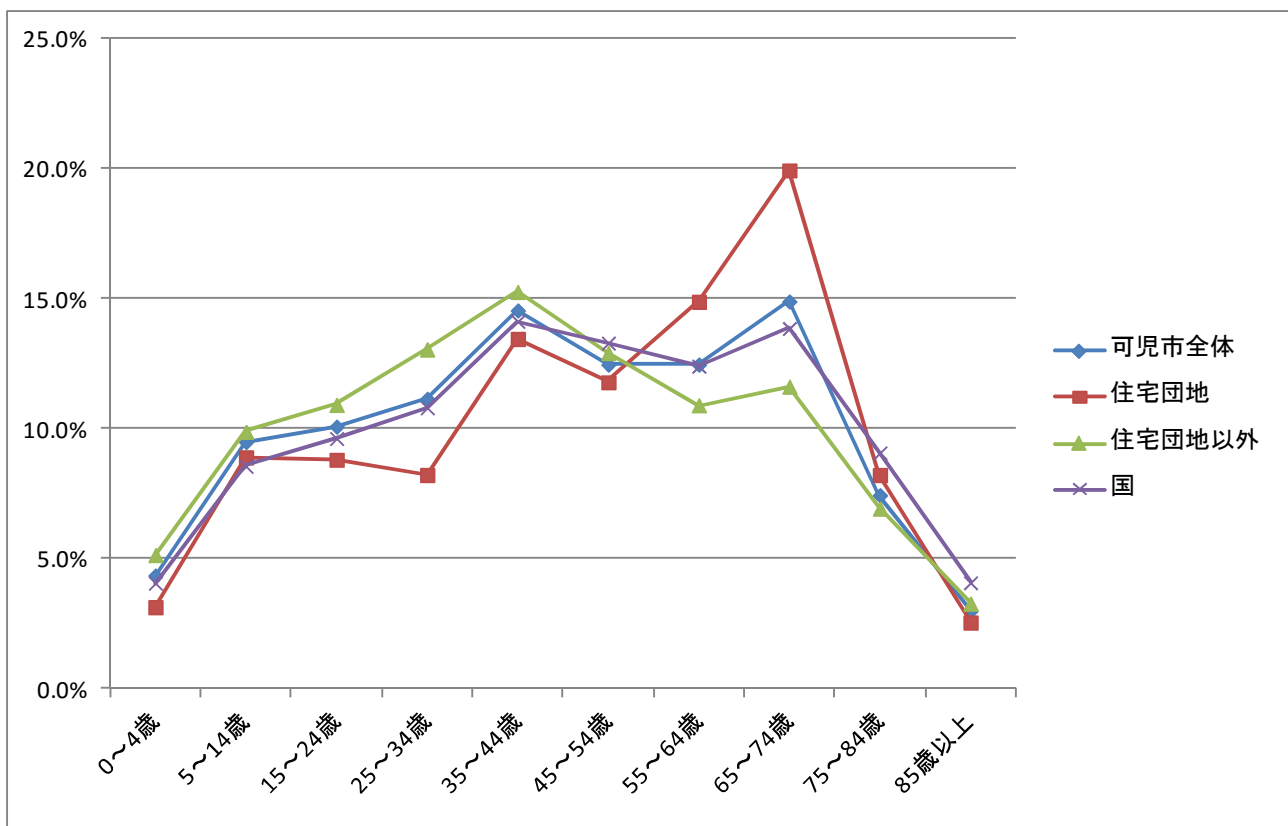


図 2-1-2 年齢階層別の人口構成（平成 28 年 4 月 1 日現在）

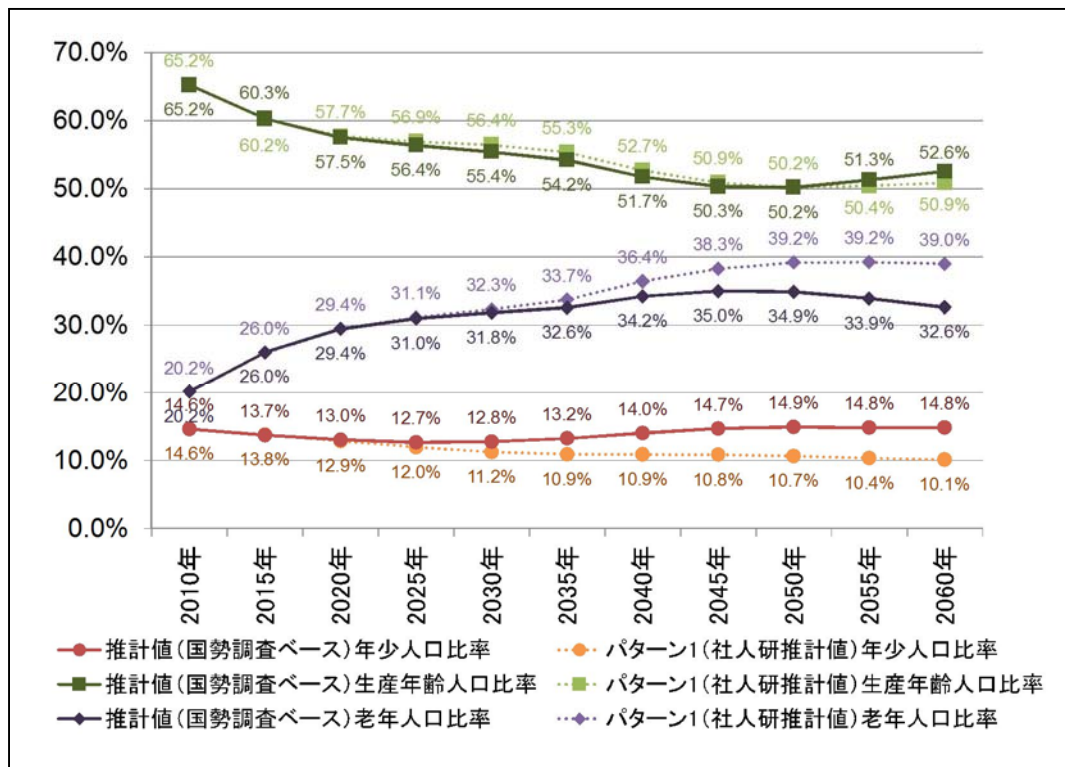
(3) 今後の高齢者人口の見通し

厚生労働省による全国の高齢者人口予測によると、2055年における65歳以上の高齢者人口の割合は約4割（39.4%）に達するとされています。また、本市においても2055年には老年人口（65歳以上）比率が3割強から4割弱に達するとされており、高齢化の傾向は増大すると予測されています。

表 2-1-3 高齢者人口の予測（全国）

	2012年	2015年	2025年	2055年
65歳以上高齢者人口 (割合)	3,058万人 (24.0%)	3,395万人 (26.8%)	3,657万人 (30.3%)	3,626万人 (39.4%)
75歳以上高齢者人口 (割合)	1,511万人 (11.8%)	1,646万人 (13.0%)	2,179万人 (18.1%)	2,401万人 (26.1%)

資料：今後の高齢者の見通しについて（厚生労働省）



出典：可見市人口ビジョン（平成27年10月）

図 2-1-3 年齢3区分別人口割合（予測）

※図 2-1-3 内における「推計値（国勢調査ベース）」とは、平成17（2005）年から平成22（2010）年の国勢調査（実績）に基づいて、市独自で推計した将来人口を指し、「パターン1（社人研推計値）」とは、国の機関である国立社会保障・人口問題研究所により、平成17（2005）年から平成22（2010）年の人口動向を勘案して推計された将来人口を指します。詳細な設定根拠については、「可見市人口ビジョン」（平成27年10月）（市ホームページ <http://www.city.kani.lg.jp/10292.htm>）をご参照ください。

(4) 住宅数及び世帯数

住宅・土地統計調査による住宅数、世帯数の状況は下表のとおりであり、平成25年では住宅数39,930戸に対して世帯数34,990世帯となっています。住宅数と世帯数を比較すると、住宅数が世帯数を上回っており、経年でみるとその差は広がる傾向となっています。

また、65歳以上の高齢者のみの世帯数（高齢者単身世帯、高齢者の夫婦のみ世帯）をみると、平成22年から平成27年で、4,799世帯（全体の13.8%）から7,299世帯（同19.7%）と増加傾向にあり、全国的な将来予測からみますと、今後も増加する傾向にあるといえます。

表 2-1-4 住宅数及び世帯数の状況

	可児市			岐阜県	全国	
	H10	H15	H20	H25		
住宅数(戸)	29,890	33,800	38,720	39,930	878,400	60,628,600
世帯数(世帯)	27,060	31,080	35,290	34,990	739,400	52,102,200
住宅数－世帯数	2,830	2,720	3,430	4,940	139,000	8,526,400

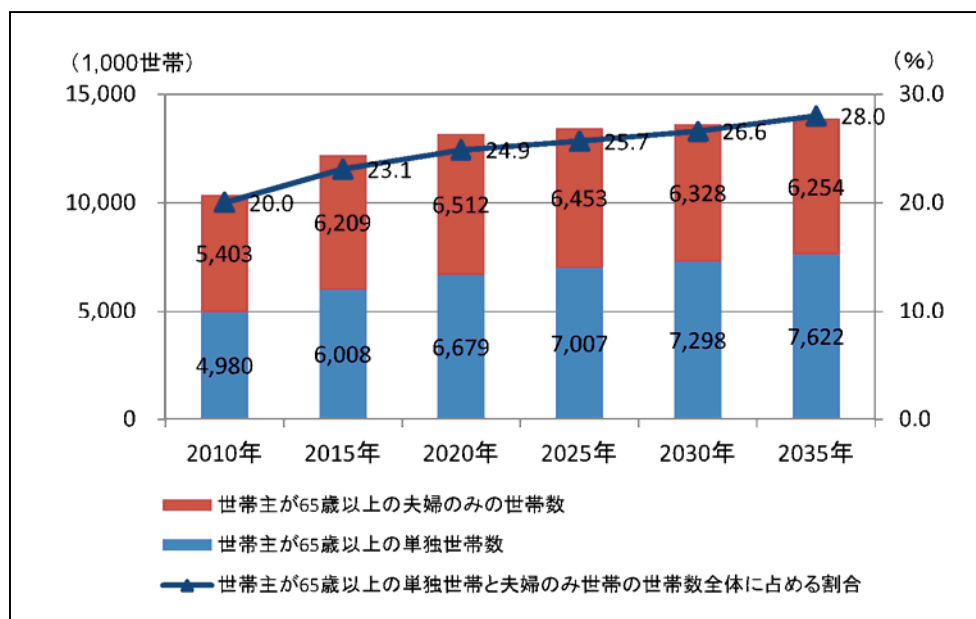
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

表 2-1-5 高齢者世帯の推移

単位：世帯

	平成22年	平成27年
全世帯数	34,748	37,140
65歳以上の高齢者単身世帯	1,820 5.2%	2,882 7.8%
夫婦ともに65歳以上の 高齢者の夫婦のみ世帯	2,979 8.6%	4,417 11.9%

資料：国勢調査



出典：今後の高齢者の見通しについて（厚生労働省）

図 2-1-4 世帯主が65歳以上の単身世帯及び夫婦のみ世帯数の予測（全国）

(5) 住宅着工件数

岐阜県着工新設住宅概報によると、平成 27 年度の住宅着工件数は 474 件となっており、経年変化をみると概ね 500 件前後で推移しています。

表 2-1-6 住宅着工件数の状況

	H23	H24	H25	H26	H27
可児市	498	586	585	426	474
岐阜市	2,444	2,457	2,967	2,581	2,383
大垣市	1,004	1,150	1,132	1,121	1,015
高山市	392	523	498	361	371
多治見市	670	659	460	464	562
関市	368	358	405	332	421
中津川市	389	389	422	303	324
美濃市	71	83	90	78	65
瑞浪市	155	203	225	115	153
羽島市	328	353	414	347	322
恵那市	184	198	237	202	386
美濃加茂市	380	309	362	347	327
土岐市	252	324	354	220	274
各務原市	888	1,032	1,094	1,054	998
山県市	84	107	91	63	78
瑞穂市	463	404	496	388	461
飛騨市	41	76	77	51	50
本巣市	166	130	131	154	128
郡上市	125	127	150	115	105
下呂市	77	65	75	53	72
海津市	132	109	122	84	95
計	9,111	9,642	10,387	8,859	9,064

資料：岐阜県着工新設住宅概報

なお、住宅着工件数と住宅解体件数の推移は以下のとおりであり、年度によりバラツキがみられますが、平成 23 年度から平成 27 年度の 5 年間の動きをみると、世帯数の増減に対し、新規着工件数の方が多く、供給過多の傾向となっていることがうかがえます。

表 2-1-7 住宅着工及び解体件数の状況

単位：世帯、戸

	H23	H24	H25	H26	H27	総計
世帯数	38,774	39,135	38,860	39,211	39,644	—
年間の増減	361	-275	351	433	713	1,583
着工件数	498	586	585	426	474	2,569
解体件数	91	95	119	66	86	457
着工－解体	407	491	466	360	388	2,112

資料：市調べ

※解体件数は建設リサイクル法に基づく届出件数で、小規模（80㎡未満）は含まれない。

※世帯数は各年 4 月 1 日現在、H28. 4. 1 は 40,357 世帯

※世帯数の総計は、H23. 4. 1～H28. 4. 1 までの 5 年間の増減

1.2. 空家等の状況

(1) 空家の状況

住宅・土地統計調査による住宅数、空家数の状況は下表のとおりであり、平成25年では住宅数39,930戸に対して空家数4,900戸となっています。また、空家率は12.3%となっており、県平均を下回っています。空家数の推移をみると、平成10年以降は増加傾向となっています。

表 2-1-8 空家の状況

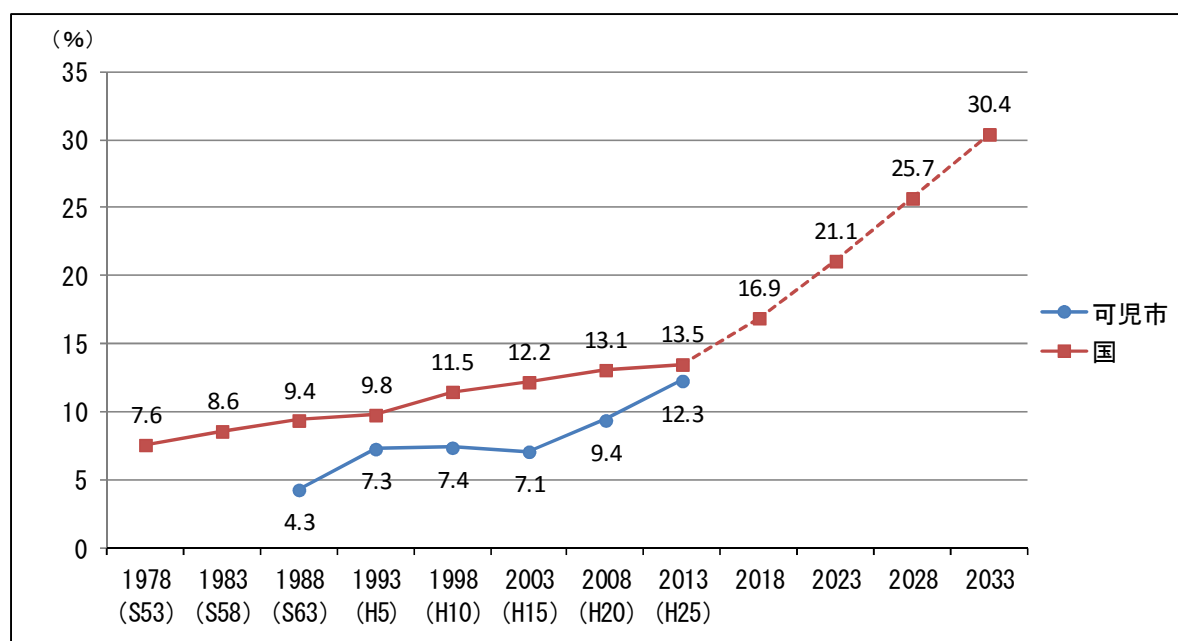
	可児市				岐阜県	全国
	H10	H15	H20	H25		
住宅数(戸)	29,890	33,800	38,720	39,930	878,400	60,628,600
空家数(戸)	2,210	2,410	3,630	4,900	133,400	8,195,600
空家率	7.4%	7.1%	9.4%	12.3%	15.2%	13.5%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

なお、総務省が行った「住宅・土地統計調査」における空家数は、抽出調査からの推計値であり、マンション・アパート等の共同住宅については、各戸の空家数を全てカウントした数字となっています。

(2) 空家率の将来予測

国内の空家率の推移及び将来予測によると、世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、2033年（H45）には空家率が30.4%まで増加すると予測されています。ここ5年（2008(H20)→2013(H25))の空家率の推移をみると、本市における空家率の増加は国と比較すると高く、将来の空家のさらなる増加が懸念されます。



資料：「2030年の住宅市場～“移動人口”の拡大が人口減少下における住宅市場活性化の鍵に～」野村総合研究所

図 2-1-5 空家率の推移及び将来予測

(3) 空家の腐朽・破損状況

住宅・土地統計調査による本市の平成 25 年の空家の腐朽・破損状況では、一戸建が 500 戸で 28.1%、長屋建・共同住宅・その他が 530 戸で 17.0%となっています。

一戸建における腐朽・破損が他の建築物と比べ高い状況にあります。

表 2-1-9 空家の腐朽・破損状況

		一戸建	長屋建・共同住宅・その他
総数(戸)		1,780	3,120
腐朽・破損あり	戸数(戸)	500	530
	率	28.1%	17.0%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

(4) 空家の構造（木造）状況

住宅・土地統計調査による本市の平成 25 年の空家の構造（木造）状況では、一戸建が 1,660 戸で 93.3%、長屋建・共同住宅・その他が 460 戸で 14.7%となっています。

一戸建の空家の大半は、木造となっています。

表 2-1-10 空家の構造

		一戸建	長屋建・共同住宅・その他
総数(戸)		1,780	3,120
構造	木造(戸)	1,660	460
	率	93.3%	14.7%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

(5) 空家の種類別状況の他市との比較

住宅・土地統計調査による平成 25 年の空家の種類別状況では、別荘など二次的住宅が 120 戸、賃貸用が 2,510 戸、売却用が 220 戸、その他が 2,060 戸となっており、賃貸用の割合が高く、県内他市平均と比較しても高くなっています。

空家等の対策を進めていく上で、特に人の居住がみられず、賃貸、売却等活用目的のない空家である「その他の住宅」への対策が重要です。

表 2-1-11 空家の種類別状況

	住宅数 (戸)	空家(戸)					空家率	空家数に対する割合			
		総数	二次的 住宅	賃貸用	売却用	その他		二次的 住宅	賃貸用	売却用	その他
可児市	39,930	4,900	120	2,510	220	2,060	12.3%	2.4%	51.2%	4.5%	42.0%
岐阜市	200,450	34,650	1,020	21,320	540	11,760	17.3%	2.9%	61.5%	1.6%	33.9%
大垣市	71,880	11,230	80	7,010	110	4,020	15.6%	0.7%	62.4%	1.0%	35.8%
高山市	37,850	6,110	1,050	1,970	170	2,910	16.1%	17.2%	32.2%	2.8%	47.6%
多治見市	46,860	4,900	60	1,450	130	3,260	10.5%	1.2%	29.6%	2.7%	66.5%
関市	38,330	5,520	250	2,370	60	2,850	14.4%	4.5%	42.9%	1.1%	51.6%
中津川市	32,980	5,110	1,290	1,160	60	2,600	15.5%	25.2%	22.7%	1.2%	50.9%
美濃市	8,470	1,250	170	310	30	740	14.8%	13.6%	24.8%	2.4%	59.2%
瑞浪市	16,300	2,700	70	1,010	10	1,610	16.6%	2.6%	37.4%	0.4%	59.6%
羽島市	25,560	2,950	70	1,600	40	1,240	11.5%	2.4%	54.2%	1.4%	42.0%
恵那市	21,950	3,460	490	1,090	20	1,860	15.8%	14.2%	31.5%	0.6%	53.8%
美濃加茂市	26,050	5,950	130	3,910	80	1,830	22.8%	2.2%	65.7%	1.3%	30.8%
土岐市	24,310	3,440	210	1,410	90	1,730	14.2%	6.1%	41.0%	2.6%	50.3%
各務原市	61,210	7,980	430	3,380	1,620	2,540	13.0%	5.4%	42.4%	20.3%	31.8%
山県市	11,240	1,510	120	290	50	1,050	13.4%	7.9%	19.2%	3.3%	69.5%
瑞穂市	24,160	3,850	90	2,940	40	790	15.9%	2.3%	76.4%	1.0%	20.5%
飛騨市	10,120	1,660	80	210	70	1,300	16.4%	4.8%	12.7%	4.2%	78.3%
本巣市	12,460	1,330	30	430	60	810	10.7%	2.3%	32.3%	4.5%	60.9%
郡上市	18,080	4,560	2,220	380	60	1,890	25.2%	48.7%	8.3%	1.3%	41.4%
下呂市	14,500	2,650	530	760	30	1,320	18.3%	20.0%	28.7%	1.1%	49.8%
海津市	12,570	1,230	40	270	50	870	9.8%	3.3%	22.0%	4.1%	70.7%
計	755,260	116,940	8,550	55,780	3,540	49,040	15.5%	7.3%	47.7%	3.0%	41.9%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

表 2-1-12 空家の種類

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類		住宅の種類
一時現在者のみ住宅		屋間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅		
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅	
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅	
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
	その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅	
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの		

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査 用語の解説<住宅>

(http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/giy14_1.pdf)

2. 空家現況調査の結果

2.1. 調査概要

空家特措法及び可見市空き家条例に基づき、空家等に対する対策を検討するため、現在どの程度空家等が存在し、状態がどの程度なのかなど、本市における空家等の実態を把握するため、平成27年に空家現況調査を実施しました。

本市が行った空家現況調査は以下のとおりであり、職員による外観目視により実施しました。このうち空家等と判断された建物は810件でした。

なお、この調査で空家等と判断した建物は、調査当時、市職員の外観目視により空家と判断した建物を対象としており、マンション・アパート等の共同住宅については、1室でも使用されていれば空家には該当しないものとしているため、前項で整理した「住宅・土地統計調査」(総務省)における空家数4,900戸とは戸数が異なっています。

表 2-2-1 調査概要

調査年月日	平成27年4月7日～平成27年11月18日
調査員	市職員(環境課)
調査方針	<p>○調査対象は、市内全域とする。</p> <p>○調査建築物は、原則住宅系(併用住宅を含む)とする。</p> <p>○集合住宅は一住戸でも居住が認められる場合は、空家等としない。</p> <p>○空家等の判断は以下の手順で行う。</p> <pre> graph TD Start[調査開始] --> Step1[調査対象住宅(共同住宅、長屋、併用住宅を含む)である。] Step1 -- いいえ --> End1[調査終了 調査から除外する住宅 ○販売中(新築分譲住宅など) ○建築中の建物 ○公的住宅(県営、市営住宅等)] Step1 -- はい --> Step2[一見して居住している気配がない住宅である。] Step2 -- いいえ --> End2[調査終了 一見して居住が明らかな住宅 (車、自転車、植木鉢、洗濯物等)] Step2 -- はい --> Step3[外観目視による空き家調査票により空き家と推定される住宅である。] Step3 -- いいえ --> End3[調査終了] Step3 -- はい --> Step4[調査継続 総合窓口(環境課)へ引継ぎ、その内容により担当課へ再度引継ぐ。 ○草木 : 環境課 ○防犯・防災 : 防災安全課 ○建物 : 建築指導課] </pre>

調査項目
(調査票)

<初年度確認用>

外観目視による空き家調査票	調査実施日: 平成 年 月 日	地区:
調査員氏名:	調査番号:	地図番号:

所在地	可児市
-----	-----

該当する項目に○を付ける。(その他は具体的に記入してください。)

空き家判定指標	表札	氏名() ・ 無		
		管理者看板情報 名称:		
		所在:	電話:	
	雨戸カーテン	A 全部締め切り	B 一部締め切り	
		C 締め切り無し		
	電気メーター	A 停止(年 月 日停止)	B 動いている	
		C 確認できない		
郵便受け	A ふさがれている	B 郵便物等が溜まっている		
	C 郵便物等は溜まっていない		D 確認できない	
生活状況	A 洗濯物がない	B 家庭用品等が見えない		
	C 鉢植え・植栽がない			
侵入防止の措置	有 ・ 無			
対象物の区分	建て方	A 一戸建て	B 長屋建(共同廊下等がない共同住宅)	
		C 共同住宅	D その他()	
	※Cの場合は戸数を記入してください。一棟全体の戸数()戸			
構造	A 木造	B 非木造(鉄骨造 鉄筋コンクリート造)		
	C 不明			
階数	()階建て			
敷地・建物の状況	門扉	有 ・ 無	フェンス(塀) 有 ・ 無	
	ゴミの散乱	有 ・ 無	樹木の張出し 有 ・ 無	
	雑草の繁茂	A 手入れ有り B 手入れなし		
	外観	A 外壁に破損がみられる		
B 屋根の瓦やタン板等に破損がみられる				
C 窓ガラスに破損がみられる				
D 窓台、物干しまたはバルコニーに崩れがみられる				
E 塀が道路側に傾いている				
F 建物が明らかに傾いている				
	G 住める状況ではない			
道路	接道間口	A 4m未満	B 4m以上	
	道路幅員	A 4m未満	B 4m以上	

その他特記事項

※写真撮影(済・未)

空家等と判断された建物

810 件

2.2. 調査結果

調査結果より、空家等の敷地・建物の状況については以下のとおりとなっています。

(1) 敷地の状況

「門扉」や「フェンス（塀）」といった侵入防止に係る項目については、ともに「有」が過半数を超えています。衛生面に係る「ごみの散乱」については、「無」が約9割あり、空家周辺の清潔が保たれていることがうかがえます。景観面については、敷地外への「樹木の張り出し」については、「無」が約8割で比較的良好な状況となっていますが、敷地内の「雑草の繁茂」については、調査時期が影響する可能性はありますが、「手入れ無」が過半数を超えている状況となっています。

表 2-2-2 敷地の状況

調査項目	判定	戸数（戸）	率
門扉	無	374	46.2%
	有	436	53.8%
フェンス（塀）	無	331	40.9%
	有	479	59.1%
ごみの散乱	無	733	90.5%
	有	77	9.5%
樹木の張り出し	無	664	82.0%
	有	146	18.0%
雑草の繁茂	手入れ無	422	52.1%
	手入れ有	388	47.9%

(2) 建物の状況

「外壁」、「屋根」、「窓ガラス」など建物本体や、「ベランダ等」の付帯設備の破損状況については、「有」が1割以下で比較的良好な状態を保っています。また、危険度を表す「塀」や「建物」の傾きについては、「塀」で0.4%（3戸）、「建物」で1.2%（10戸）と少なくなっています。

表 2-2-3 建物の状況

調査項目	判定	戸数（戸）	率
外壁等破損	無	797	98.4%
	有	13	1.6%
屋根等破損	無	771	95.2%
	有	39	4.8%
窓ガラス破損	無	800	98.8%
	有	10	1.2%
ベランダ等破損	無	801	98.9%
	有	9	1.1%
塀の傾き	無	807	99.6%
	有	3	0.4%
建物の傾き	無	800	98.8%
	有	10	1.2%

(3) 空家等の分布状況

空家等の分布状況は次頁の図のとおりであり、主に住居系用途地域に多くみられ、第一種低層住居専用地域で55.2%と約半数を占めています。用途地域以外では、兼山など集落を中心に多くみられます。

また、立地状況別[※]では、住宅団地内にある空家等は57.7%で、既成市街地の26.4%、その他の地域の15.9%に比べ、住宅団地内に多く分布していることがわかります。

表 2-2-4 用途地域別の空家等分布状況

用途地域		空家数 (戸)	率
住居系	第一種低層住居専用地域	447	55.2%
	第一種中高層住居専用地域	17	2.1%
	第一種住居地域	106	13.1%
	第二種住居地域	5	0.6%
商業系	近隣商業地域	15	1.9%
	商業地域	8	1.0%
工業系	準工業地域	9	1.1%
用途地域外		203	25.1%
計		810	100.0%

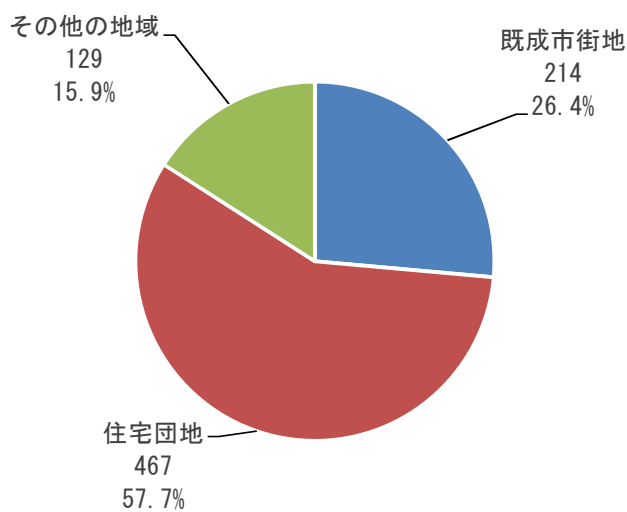


図 2-2-1 立地状況別の分布状況

[※]空家等の立地状況別

- 既成市街地 : 中恵土、広見、川合、川合北、今渡、下恵土、土田、帷子新町、兼山
- 住宅団地 : 松伏、大森台、緑ヶ丘、羽生ヶ丘、広眺ヶ丘、禅台寺、清水ヶ丘、若葉台、長坂、緑、鳩吹台、愛岐ヶ丘、光陽台、虹ヶ丘、桜ヶ丘、皐ヶ丘、桂ヶ丘、みずきヶ丘、星見台、美里ヶ丘
- その他の地域 : 久々利、柿下、久々利柿下入会、羽崎、二野、大森、瀬田、柿田、下切、今、谷迫間、矢戸、塩、坂戸、室原、塩河、長洞、西帷子、菅刈、東帷子、淵之上、平貝戸、石森、石井、徳野南

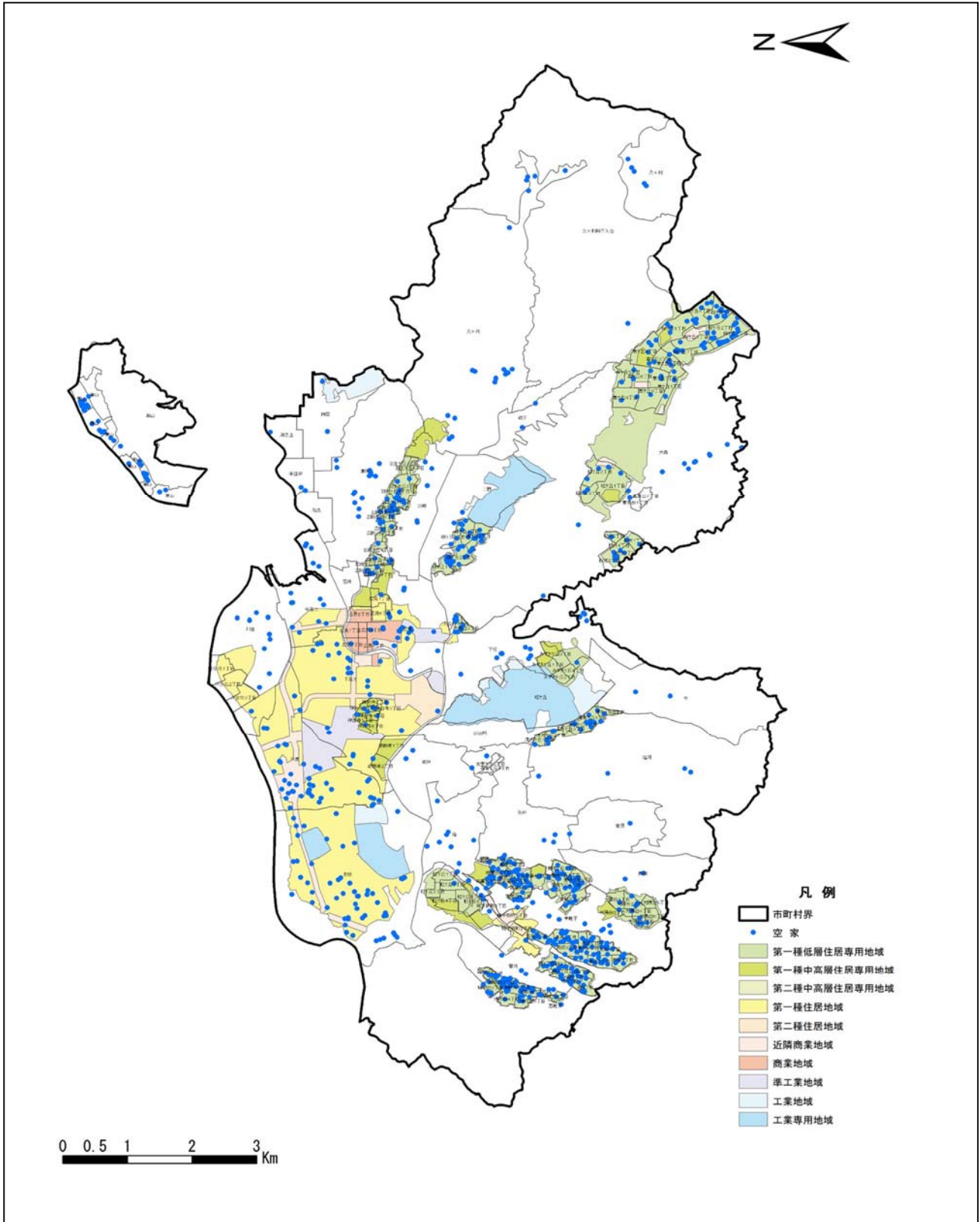


図 2-2-2 空家等の分布状況

3. 所有者アンケート調査の結果

3.1. 調査概要

空家特措法及び可見市空き家条例に基づき、空家等に対する対策を検討、実施するにあたり、実態調査で把握した空家等の所有者が抱えている問題や今後の意向等を把握する必要があったため、平成 28 年度に所有者アンケート調査を実施しました。

アンケート対象者は、平成 27 年度に行った空家現況調査で空家等と判断したもののうち、所有者が確認できたものとして 742 件を送付しました。このうち、427 件の返送があり、回収率は 57.5%となっています。

また、アンケート結果から、該当家屋を所有・管理していないと回答されたものが 35 件、該当家屋に常に住んでいると思われるものが 54 件あり、これらを除いた件数である 338 件を、分析を行う上での集計母数として設定しました。

表 2-3-1 アンケート回収率と集計母数

項目	内容	件数	備考
空家現況調査	空家現況調査において「空家等」と判断された件数	810 件	
アンケート 発送件数	上記「空家等」のうち、所有者等の住所が特定され、発送できた件数	742 件	発送先不明：68 件
返送件数	返送された件数	427 件	回収率：57.5%
建物所有 該当件数	上記のうち、アンケート結果により、該当家屋が「所有・管理していない」と回答されたもの（35 件）を除いた件数	392 件	
集計母数	上記のうち、アンケート結果及び回答内容から、該当家屋に「常に住んでいる」と思われるもの（54 件）を除いた件数	338 件	各グラフの集計母数は「N=〇」として記載

所有者等の住所については、税務情報などから確定しましたが、それらの情報がないものが 68 件あるなど、今後、所有者等に対して空家等の管理に関する啓発や指導が行えないという問題が生じる可能性があります。また、「所有・管理していない」や「常に住んでいる」となったものについては、現況調査（実施期間：平成 27 年 4 月～11 月）とアンケート調査（実施時期：平成 28 年 10 月）の間にタイムラグがあり、売却や活用され始めたものがほとんどだと思われる。

なお、空家等の立地状況別や所有者の居住地別などの状況別の回答率については、資料編 2～8 ページをご覧ください。特に空家現況調査における管理状況別（資料編 7、8 ページ）からは、アンケート未回答者に管理意識の薄い所有者等が多くなっていることがうかがえます。

3.2. 調査結果

◆ 回答者の年齢層は60歳以上が7割程度を占める。

所有者の年齢層については、60歳以上が69.4%ともっとも多く、全体の7割程度を占めています。次いで50～59歳以下の15.6%、40～49歳以下の6.1%と年齢層が上がるにつれ、割合が増えています（図2-3-1）。

今後、これらの所有者等のさらなる高齢化が進行すると維持管理が困難になるなど、課題が増大する懸念があります。

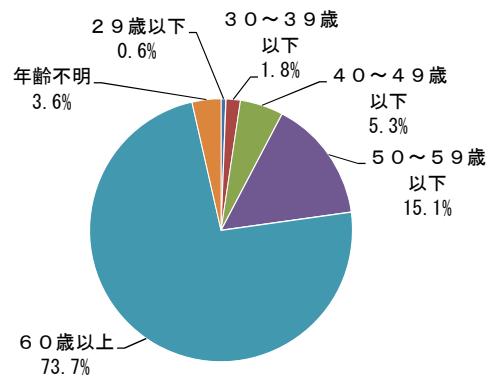


図 2-3-1 アンケート回答者の年齢 (N=392)

◆ 何も利用されていない「完全な空家」は3割程度存在する。

対象となる建物の現在の利用状況については、「全く利用していない」が26.9%でもっとも多くなっています。また、「一時的に住んでいない」については、全ての回答が1年以上住んでいないと回答しているため、空家特措法で定義されている空家として扱うことができ、完全な空家としては、「全く利用していない」と「一時的に住んでいない」を足した113物件（33.4%）となっています。一方、「物置・倉庫として利用している」が23.4%、「時々過ごすための家」が22.2%など、なんらかで利用されている活用中の空家は7割弱程度あります（図2-3-2）。

また、「完全な空家」については、住宅団地でその割合が高くなっています（図2-3-3）。

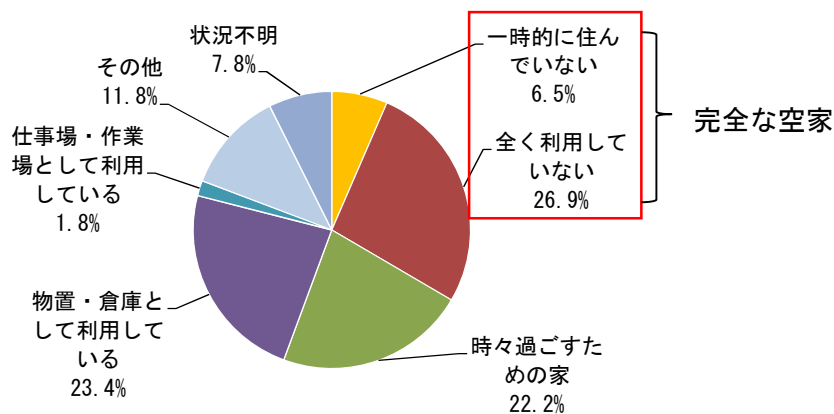


図 2-3-2 建物の現在の状況 (N=338)

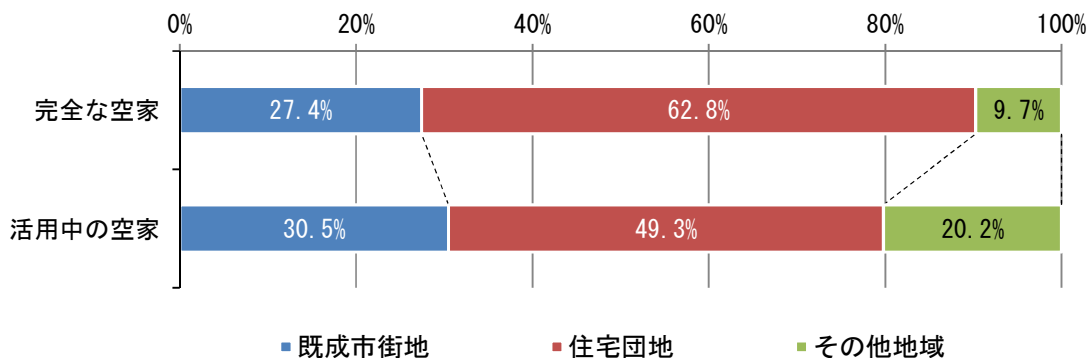


図 2-3-3 地域別の利用区分の割合 (N=336)

◆ 「2～5年前」に空家になったものが多く、旧耐震基準で建てられた建物が7割弱を占める。

今の使用状況になった時期としては、「2～5年前」のものが最も多く、あまり年月の経っていないものが空家化していることがうかがえます（図2-3-4）。特に住宅団地と既成市街地でその傾向が強く（資料編・図2-4-3）、「完全な空家」もこの時期のものが多くなっています（図2-3-6）。

また、建物の築年時期としては、耐震基準の見直し（昭和56年）が行われる以前の「昭和46年～昭和55年」に建てられた建物が42.2%で最も多く、「昭和45年以前」を加えると、7割弱の建物が旧耐震基準で建てられていることがうかがえ、これらの空家はそのまま利用するのは難しく、耐震補強やリフォーム、解体等が必要になってくる可能性が高いものとなります（図2-3-5）。

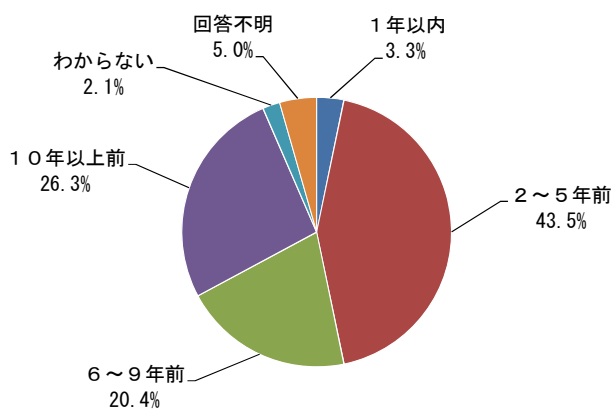


図 2-3-4 今の使用状況になった時期 (N=338)

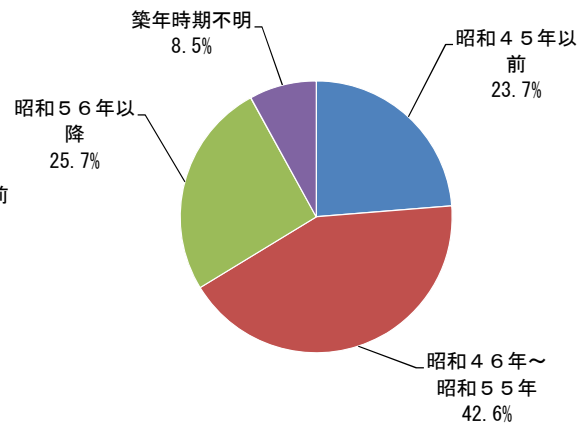


図 2-3-5 築年時期 (N=338)

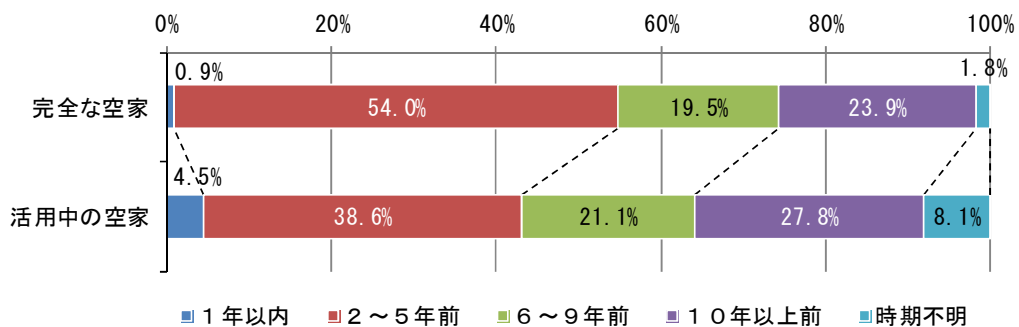


図 2-3-6 今の使用状況になった時期 (利用区分別) (N=336※)

※利用状況が無回答で不明なものは除く

◆ 空家になった要因としては、「居住者の移動」によるものが4割程度、「死亡・相続」に係わるものが3割程度となっている。

空家になった要因としては、「住んでいた人が施設に入所したり、入院したため」や「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」などの「居住者の移動」によるものが40.2%で最も多く、次いで、「居住者が死亡したため」や「相続人により取得したが住居者がいないため」などの「死亡・相続」に係わるものが34.3%となっています（図2-3-7）。

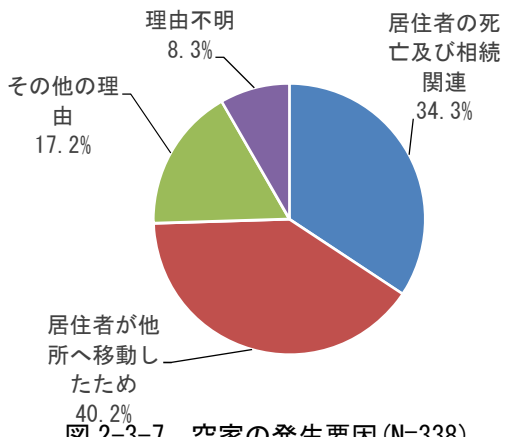


図2-3-7 空家の発生要因 (N=338)

空家の利用区別であると、「完全な空家」では「死亡・相続」に係わる要因が多く、「活用中の空家」では「居住者の移動」に係わる要因が多くなる傾向となっています（図2-3-8）。

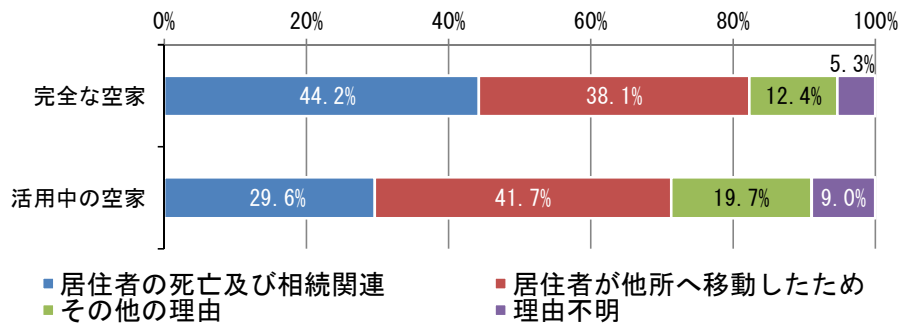


図2-3-8 空家の発生要因（利用区別）(N=336)

◆ 管理の頻度は「月に数回程度実施」している人が多く、年に数回以上維持管理を行っている人で約8割を占めている。

維持管理の頻度としては、「月に数回程度実施」が44.7%と最も多く、次いで「年に数回程度実施」が34.3%と、年数回以上行っている人で約8割を占めています。また、「管理を行っていない」とした人は5.6%と1割に満たないなど、維持管理の頻度は比較的多くなっています（図2-3-9）。ただし、利用区別でみると、「完全な空家」では、「月に数回程度実施」の割合が低くなり、維持管理の頻度が下がる傾向にあることがうかがえます（図2-3-10）。

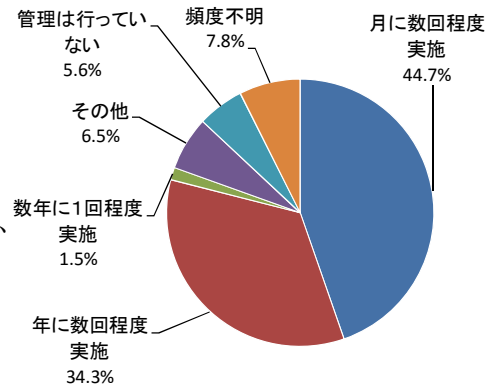


図2-3-9 維持管理の頻度 (N=338)

空家現況調査において、雑草の繁茂など一定期間放置されていると思われる物件が過半数以上あり（表2-2-2）、所有者等の中では管理しているという意識はあるものの、実際は十分に管理されていない場合も考えられます。

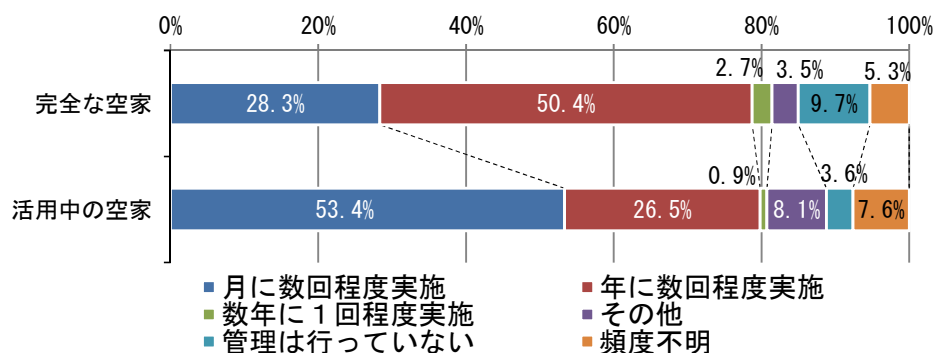


図2-3-10 維持管理の頻度（利用区別）(N=336)

◆ 建物本体の維持管理については、本人もしくは身近な人で管理している割合が9割程度となっている。

建物本体の維持管理については、「本人もしくは家族、親族が管理している」が 91.1%と本人もしくは身近な人で管理を実施している場合がほとんどとなっており（図 2-3-11）、庭木の維持管理に比べ（図 2-3-12）、業者など他者への委託が進んでいないことがうかがえます。なお、維持管理を他者に任せられない要因としては、委託先が少ない、もしくは分からない、委託することに抵抗があるなどが考えられます。

管理の内容については、「家屋の手入れ」や「庭の手入れ、草刈り、剪定」、「空気の入れ替え」など複数の項目を実施している人が多くなっています（図 2-3-13）。ただし、「完全な空家」では建物本体に関する項目の割合が低くなっており、今後、建物の老朽化が進行する可能性が高くなっています（図 2-3-14）。

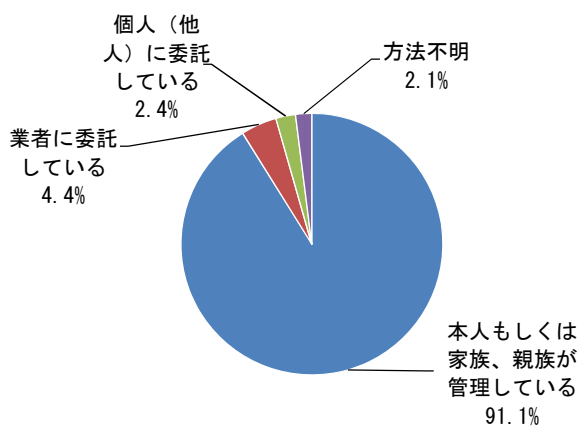


図 2-3-11 建物本体の維持管理の方法 (N=248)

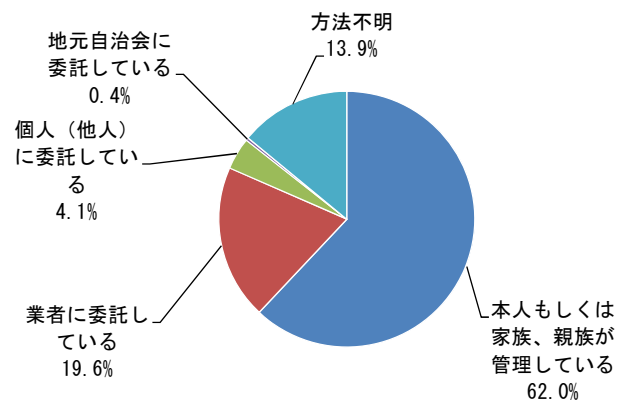


図 2-3-12 庭木等の維持管理の方法 (N=271)

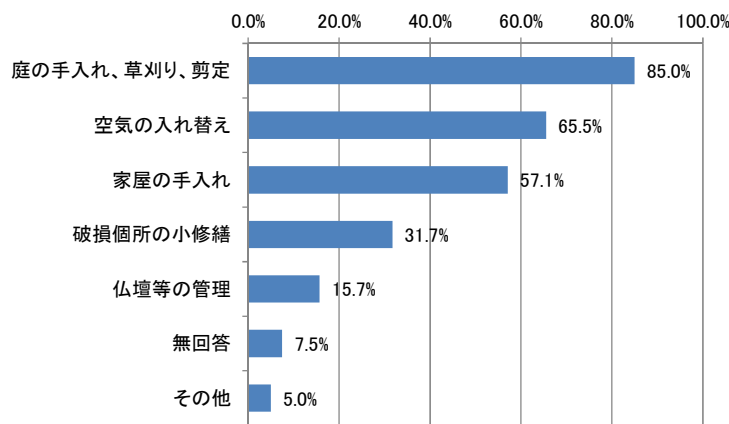


図 2-3-13 維持管理の内容 (N=338)

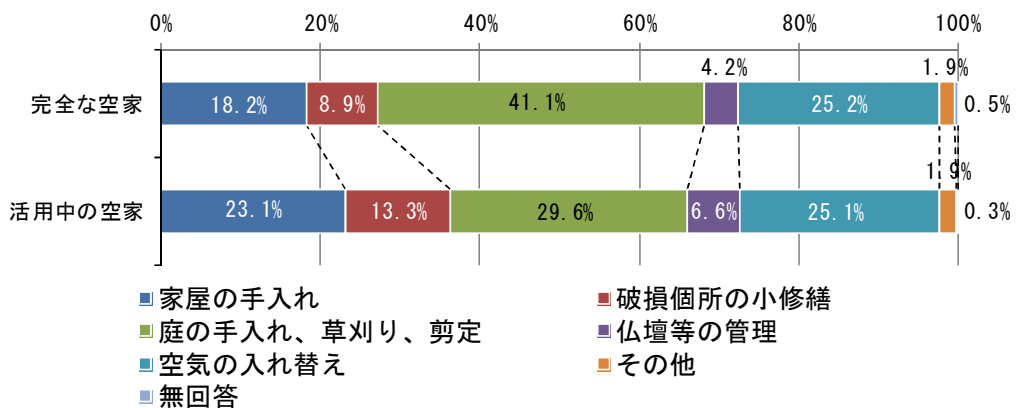


図 2-3-14 維持管理の内容（利用区分別）(N=336)

◆ 3割程度の人が、維持管理上の問題点として、「管理の手間が大変」や「現住所から対象住宅までの距離が遠い」をあげる一方で、「特にない」も2割強程度いる。

維持管理上の問題点としては、「管理の手間が大変」が30.1%で最も多く、次いで「現住所から対象住宅までの距離が遠い」が29.2%となっています(図2-3-15)。

特に距離の問題は県外に居住する所有者でその割合が高くなっています。一方で市内に居住する所有者を中心に「特にない」とする人も25.7%あります(資料編・図2-11-5)。

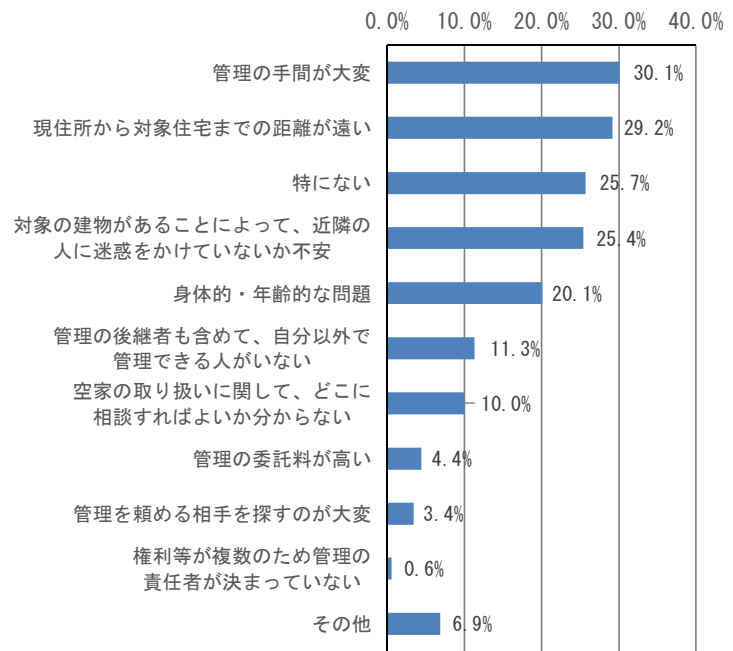


図2-3-15 維持管理上の問題点(N=319)

◆ 住宅団地の造成時期別※にみると、造成時期が古いほど「不安」の割合が高い。

維持管理上の問題点を住宅団地の造成時期別にみると、造成時期が古くなるにつれ、「身体的・年齢的な問題」や「近隣の人に迷惑をかけていないか」といった不安を持っている割合が高くなる傾向にあります(図2-3-16)。特に造成時期の古い住宅団地では所有者等の高齢化は懸念され、今後さらに問題が増大する可能性が高くなっています。

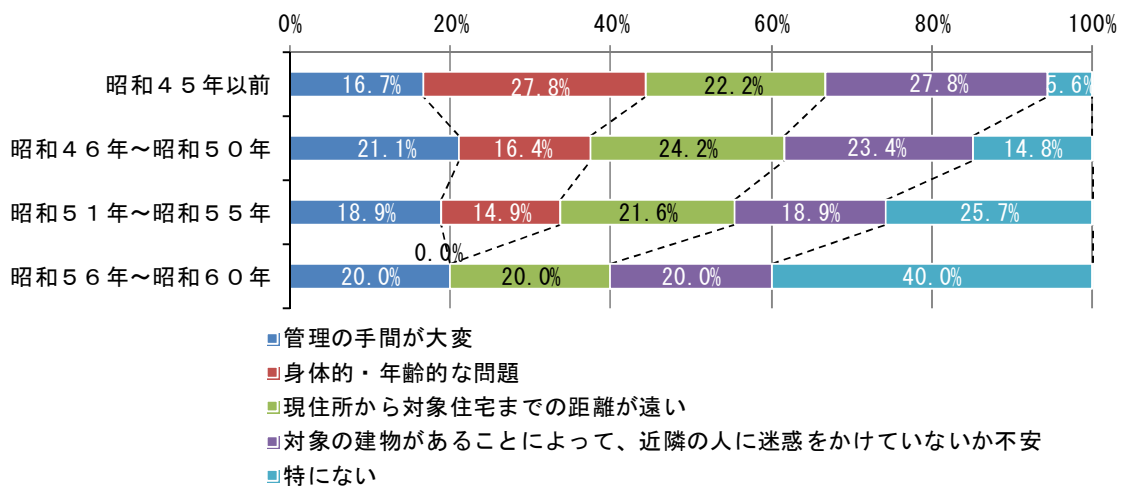


図2-3-16 維持管理上の問題点(団地造成時期別、上位5つ)

※住宅団地の造成時期別(回答のあった住宅団地のみ)

昭和45年以前: 広眺ヶ丘、禅台寺 (N=18)

昭和46年～昭和50年: 松伏、大森台、清水ヶ丘、若葉台、長坂、鳩吹台 (N=128)

昭和51年～昭和55年: 緑ヶ丘、緑、愛岐ヶ丘、桜ヶ丘 (N=73)

昭和56年～昭和60年: 羽生ヶ丘、光陽台、皐ヶ丘 (N=10)

◆ 今後の活用方法としては、「売却」したいとする人が3割程度おり、現状のままで特に「予定なし」も2割程度みられる。

今後の活用予定としては、「売却したい」が34.9%で最も多く（図2-3-17）、その傾向は「完全な空家」が多く分布する「住宅団地」で高くなっており（図2-3-18、19）、「2～5年前」に空家になった建物を所有している回答者に多くみられます（資料編・図2-12-9）。

また、住宅団地の造成時期別に「売却」の意向と「活用の予定なし」についてみると、造成時期が古くなるにつれ、売却したいという意向が高くなる一方で、予定なし（現状のまま）という回答は、造成時期が古くなるほど低くなっています（図2-3-20）。

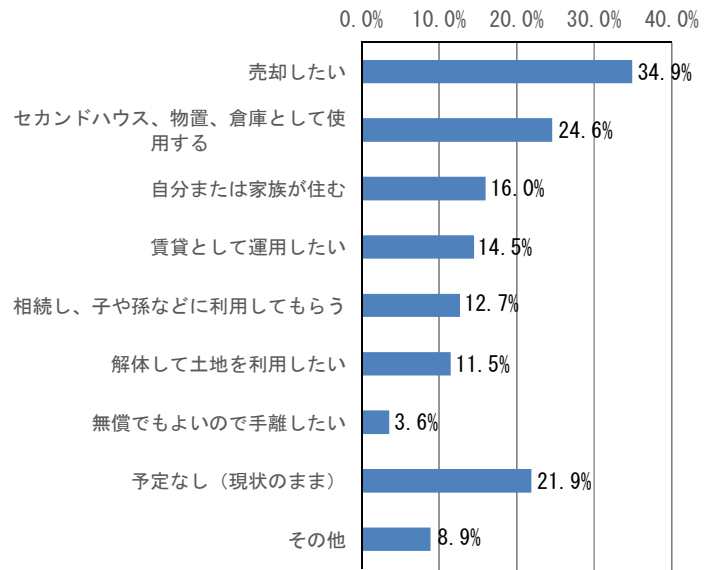


図2-3-17 今後の活用方法 (N=338)

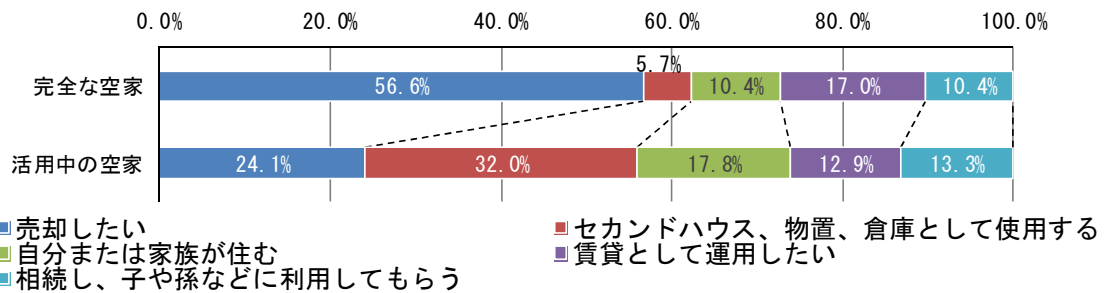


図2-3-18 今後の活用方法（利用区分別、上位5つ）

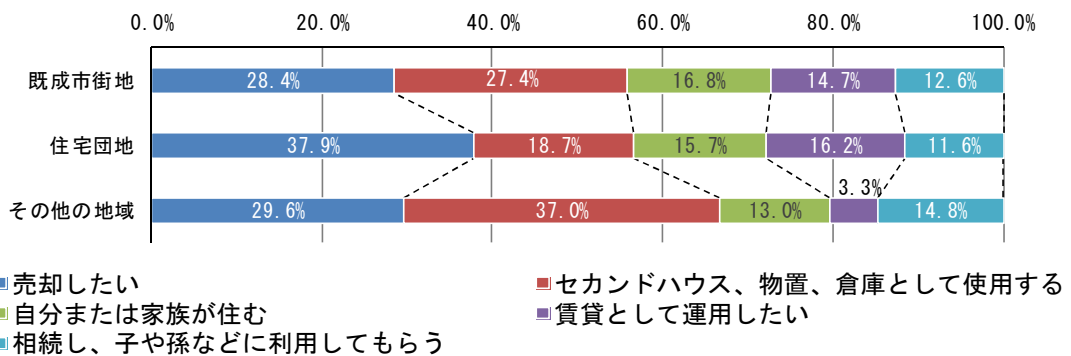


図2-3-19 今後の活用方法（立地状況別、上位5つ）

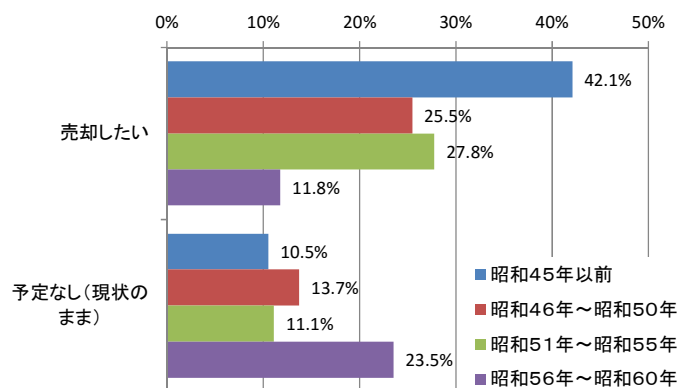


図2-3-20 今後の活用方法（団地造成時期別、売却及び予定なし）

◆ 解体除却の予定については、「除却するつもりがない」が半数を占める。

解体除却の予定については、「除却するつもりがない」が45.9%と半数を占めており（図2-3-21）、売却意向の高い「住宅団地」やその他の地域でその傾向が強くなっています（図2-3-22）。ただし、その他意見などで、売却の条件として「更地」にする必要がある場合には解体するとした人も多くみられました。

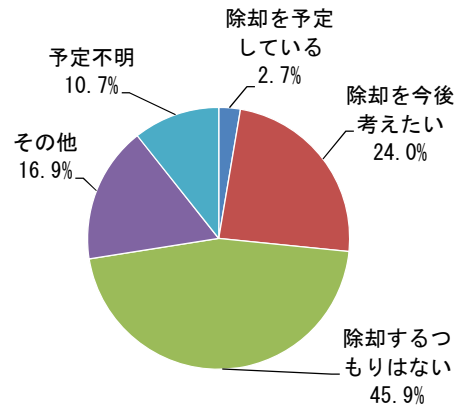


図 2-3-21 解体除却の意向 (N=338)

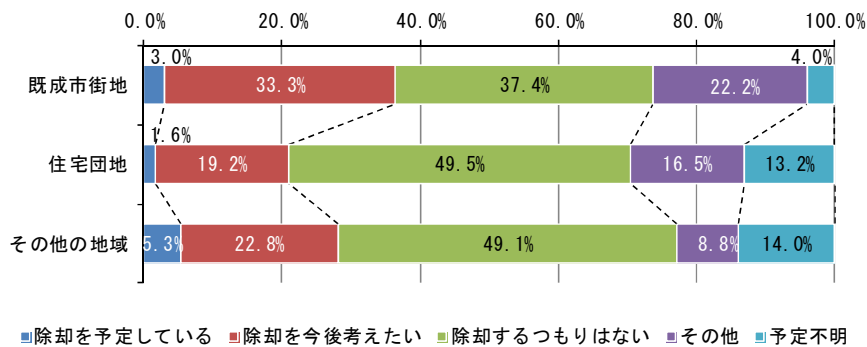


図 2-3-22 解体除却の意向 (立地状況別) (N=338)

◆ 空き家バンクの認知度は低く、登録意向も低くなっています。

空き家バンクの認知度及び登録意向については、「知らないし、登録するつもりがない」が40.5%で最も多く、認知度、登録意向ともに、市民の意識は低い傾向にあります（図2-3-23）。

空き家バンクは現在、住宅団地に限定した制度となっていますが、住宅団地における認知度は低い状況となっています。一方で現在は制度の対象外である既成市街地において、登録してみたいとする登録意向が比較的高くなっています（図2-3-24）。

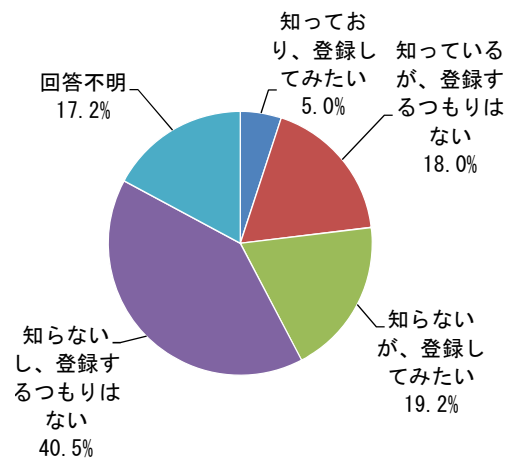


図 2-3-23 空き家バンクの認知度、登録意向 (N=338)

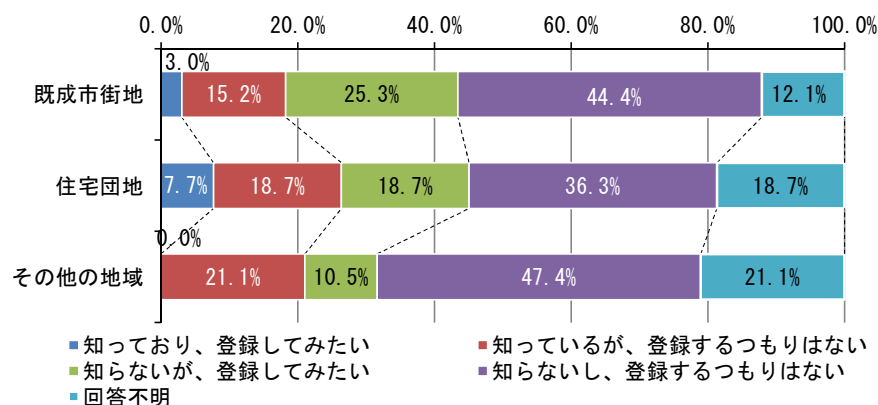


図 2-3-24 空き家バンクの認知度、登録意向 (立地状況別) (N=338)

4. 現状からみた問題

前項までで把握した現状から、空家等に関する問題として以下のことが考えられます。

○今後一層空家等が増加

全国的に空家等が増加する中で、本市においても空家数は増加傾向にあり、空家率の推移も近年上昇しており、将来の空家のさらなる増加が懸念されます。

○放置された空家等、危険な空家等が増加

所有者意向調査の結果から、活用されなくなった空家等に関しては維持管理の頻度が下がる傾向があると同時に、解体除却に関する意向では半数程度が除却するつもりがないとされるなど、手入れされないまま放置され、倒壊等の恐れのある危険な空家等が増加することが懸念されます。

○所有者の高齢化により、管理の行き届いていない空家等が増加

所有者意向調査の結果から、回答者の7割以上が60歳以上で占められており、近年の人口の高齢化などから、今後、所有者等のさらなる高齢化が進行することが予想され、多くの空家等が本人もしくは身近な人で管理されている現状を考えると、身体的・年齢的な問題などから管理の行き届かない空家等が増加することが懸念されます。

○空家等の多くが耐震基準を満たしておらず、活用が困難

本市の空家等の7割弱の建物が昭和55年以前の旧耐震基準で建てられた建物となっており、これらの建物はそのまま利用することが難しく、活用を図るためには、耐震補強やリフォーム、解体など、費用面で所有者等にある程度の負担をしてもらう必要があります。

○住宅団地内の物件を中心に、売却意向が高いが、流通に繋がらず

住宅団地を中心に「2～5年前」とあまり年月の経っていない空家等が多く分布し、今後の活用意向としては売却意向が強くなっていますが、空き家バンクの認知度や登録意向の低さなども考えると、流通までにはつながっていない状況であることが予想されます。

5. 空家等に関する課題

前項で示した空家等に関する問題及びまちづくりの方向性を踏まえ、本市の空家等に関する課題は以下の3つに集約されます。

5.1. 空家の実態・段階に応じた対策が必要

本市は、総人口は横ばい傾向にありますが、年齢3区分別人口構成では年少人口の減少、老年人口の増加がみられ、いわゆる少子高齢化が進んでいます。空家率は12.3%であり県平均、全国平均ともに下回っていますが、今後は空家等が増加することが予想されます。

また、空家等になった理由では、転居や施設への入所等により、居住者が他所に移動したことによる理由が最も多くなっており、次いで居住者の死亡やそれに伴う相続関連の理由も多くなっています。

このため、空家等の発生抑制のため、こうした実態を把握するとともに、事前から所有者等への啓発や周知が必要です。

発生した空家等については、物置などに活用されている建物が一定程度見受けられ、維持管理の頻度は高くなっていますが、活用されていない完全な空家では維持管理の頻度が下がる傾向にあります。こうした建物自体の管理は、自分もしくは親族などで管理している場合が多いですが、維持管理上の問題として、管理の手間や身体的、年齢的な問題に加え、県外に居住する所有者など普段の居住地から対象の空家等との距離が遠いという問題も多くなっています。このため、空家等の適正管理を促進するとともに、利活用を進めることにより負担を軽減するなどの対策を講じる必要があります。

空家現況調査の結果では、建物の状況が著しく悪いものは少なかったですが、雑草が繁茂するなど管理が行き届いていないものがみられました。解体除却の意向は1/4程度となっており、手入れがされないまま放置される空家等が増加していくことが懸念され、除却の妨げとなっている要因を把握し、除却等の推進を支援するなどの対策を講じる必要があります。また、除却された後の跡地については、放置されることのないよう、利活用を促進することが必要です。

以上のように、空家等の発生以前から発生後まで、段階に応じた対策を効果的に講じていくことが必要です。

5.2. 住宅団地に対する対策が必要

住宅団地では65～74歳の人口割合が市全体と比べ突出して高くなっており、完全な空家も、全市と比較して住宅団地に多く分布していることがうかがえます。

住宅団地の造成時期においても、古い団地ほど住宅等の除却、売却の意向が高くなっています。この背景として、住宅団地は、坂が多い、公共交通機関が充実していない、身の回りの買い物ができる場所が近くにないなど、特に高齢者には暮らしづらいことが要因と考えられます。また、古い団地ほど、周辺への迷惑に対する不安を持っている傾向も見受けられます。一方、本市には、空家活用のための取組みとして空家バンク制度がありますが、現在、住宅団地に限定した制度となっているにもかかわらず、住宅団地における認知度は低い状況となっています。

住宅団地は、一時期に多くの住宅等が建てられており、他の地域に比べ、55～64歳の世代も多く、10年後、20年後に、この世代が高齢単身世帯や高齢者の夫婦のみの世帯といった、いわゆる空家予備軍を経て、死亡や転居により、さらに空家等が増加することが想定されます。

以上を踏まえ、今後、空家等対策を展開する中で、特に住宅団地に対する対策を講じる必要があります。

5.3. 各主体の連携及び推進体制の構築が必要

本市のまちづくりにおいて、空家等対策の位置づけは、空き家・空き地バンクの運営による定住・移住の促進、管理不全状態にある空家等の適正管理指導等による住環境対策の推進、美しい景観整備による良好な居住環境など様々な分野にわたります。こうした状況から、国基本指針では、空家等対策に関する内部部局の連携、空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備が求められています。

こうした安全面、景観面、定住移住など多岐にわたる空家等対策を進めるため、庁内での関係各課の連携を図ることが必要です。さらに、空家等の利活用を促進するために、市民、事業者、関係機関等も含めた推進体制の構築が必要です。

第3章 空家等対策の基本方針と施策

この章では、本市の空家等に関する3つの課題を踏まえ、空家等対策の基本方針を掲げるとともに、空家等の適正な管理や利活用などに関わる施策を整理します。

1. 空家等対策の基本方針

1.1. 空家等の実態・段階に応じて対策を講じます

空家等の対策を行う際には、空家等は老朽化することで周辺への悪影響や危険性が高くなるため、空家等の実態把握を行い、その状況に基づいて、空家等の発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施することが重要です。つきましては、空家等の現況を調査し、その結果に基づき、空家等の実態・段階に応じた対策を講じます。

特にこの中で、すぐに取り組むべき対策として、所有者だけでなく、相続人等も含め、空家等に関わる全ての人に対する「空家等の適正管理に関する啓発（苦情のあった空家等の所有者等に対する啓発を含む）」や、全ての市民に対し空家等になる前の備え等を意識してもらうための「空家等の発生抑制のための啓発」、地域の環境改善や土地利用価値の向上等を見据えた「老朽化した空家等の除却」を推進していきます。

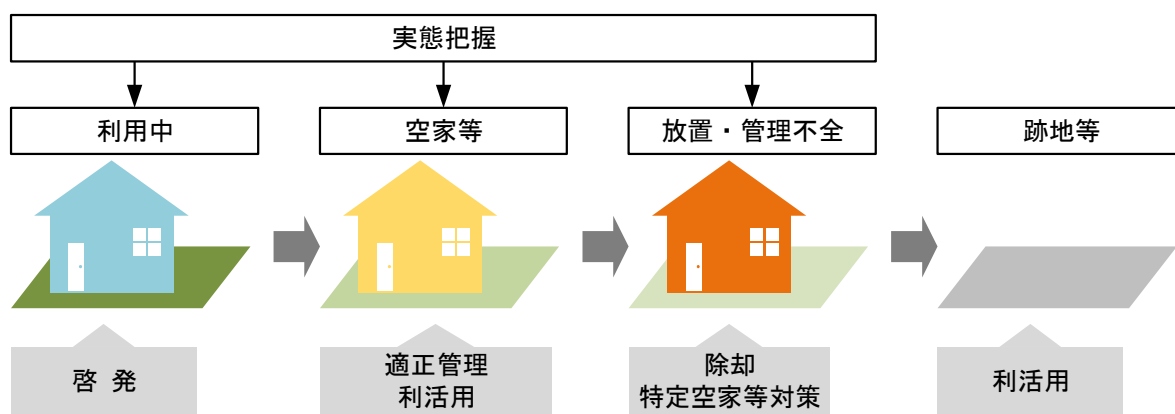


図 3-1-1 実態・段階に応じた対策のイメージ

(1) 利用中：空家等の発生抑制につなげる所有者等への啓発

空家特措法第3条に規定されるように、空家等の管理責任は所有者等にあり、空家等の適切な管理は、その所有者等が自らの責任により行うことが必要となります。

そのため、新たな空家等の発生や管理不全な状態に陥ることの予防を図るために、所有者等に対して意識向上を促すための啓発を進めます。

(2) 空家等：発生した空家等の適正管理及び利活用の促進

発生した空家等を放置することで、管理不全な状態の空家等が増加し、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすことが懸念されます。これを抑制するために、空家等の所有者等に対し、適正管

理に関する意識醸成を図ります。また、本市の空家等の特徴として、物置や倉庫等として活用されている状況が多くみられ、今後の活用意向では、引き続き自分で活用したり、売却したいという意向も強くなっています。

そのため、所有者等の利活用の意識を高めるとともに、空き家・空き地バンクなど支援制度の充実や、民間事業者との連携による市場への流通促進を図るなど、空家等の利活用を促進する取り組みを進めます。

(3) 放置・管理不全：空家等の除却等の対策

適正な管理や利活用がされず、放置されたり管理不全になった空家等は、崩壊の危険や景観面などで周辺環境に影響を及ぼします。特に住宅団地で多くみられる、人の居住や利用が全くされていない「完全な空家」では、維持管理の頻度も低下しがちになり、管理不全に陥る可能性があります。こうした空家等については、所有者に対して速やかな除去を促すとともに、除却の妨げとなっている要因を把握し、有効な支援策を検討します。

空家等の除去が進まず、周辺環境に対して著しく悪影響を及ぼすと判断された場合には、特定空家等に認定し、適切な措置を講じていきます。

(4) 跡地等：利活用促進

空家等が除去された跡地等については、跡地等の売買や住宅の再建など早期の利活用を促進するとともに、地元自治会や関係団体等と連携して、地域のコミュニティの場など活用意向を掘り起こし、所有者の意向を把握した上で、様々な利活用につなげます。

1. 2. 住宅団地に対する対策を講じます

本市における空家等は住宅団地に多く分布しており、住宅団地における空家等の発生抑制や利活用を図ることが重要です。そのため、空家等対策を検討、実施するにあたっては、住宅団地における実現可能性や効果等を念頭において進めることとします。また、住宅団地を暮らしづらくしている要因として、移動や買い物等に不便であることが挙げられますが、これを解消、軽減するための対策について本計画で検討することは困難なため、これらについては、交通政策や都市計画等に委ねることとし、これらの担当部局に空家等の実態等に関する情報提供を行うなど、連携を進めます。

1. 3. 各主体の連携及び推進体制の構築を図ります

空家等の管理責任は所有者等が担うことが基本となりますが、空家等の発生については、高齢化問題や地域力の低下による人口流出などもひとつの要因になっているとともに、管理不全な空家等の存在は、景観の悪化や治安の低下など、地域にも影響を及ぼします。

そのため、空家等の対策は、所有者等のみでなく、行政や専門家、民間事業者などが相互に連携して、所有者等による管理や利活用が円滑に行えるようサポートするなど、空家問題に関わる各団体が連携して、空家等の発生抑制を図るための取り組みを進めます。

2. 空家等対策の施策

空家等対策の基本方針を踏まえ、以下の体系を基に空家等対策の施策を講じていきます。

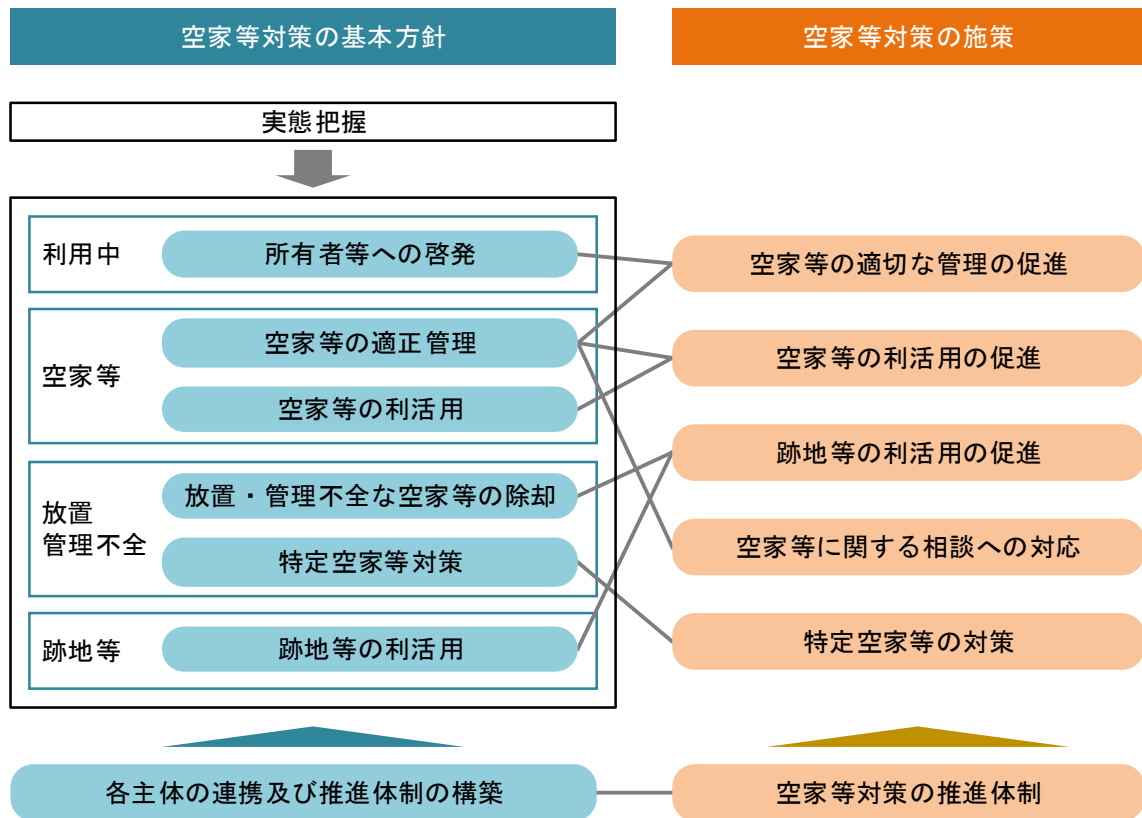


図 3-2-1 空家等対策の基本方針と施策の関係

2. 1. 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等の実態把握のための方策

空家等対策を円滑に進めるための基盤として、定期的に空家等の実態を把握するとともに、空家等の情報のデータベース化など、空家等の適正な情報管理を行います。

① 空家等の定期的な実態把握

空家等実態調査の実施

所有者等意向調査の実施

本市においても、高齢化の進行、家族構成の変化や新築住宅の継続的な供給などにより、空家等は年々増加する傾向にあります。また、建物の老朽化の進行や解体除却による敷地の更地化、相続等による所有者等の状況の変化など、空家等を取り巻く状況は日々変化しています。

これらの変化に対応し、適切な対策を講じるために、今後も定期的に「空家現況調査」を行い、各地域の空家等の実態を把握するとともに、必要に応じて適宜「所有者等意向調査」を行うなど、空家等の管理や利活用の動向を把握します。

また、将来、空家化する可能性の高い高齢者世帯の動向などについても、統計データなどから把握します。

なお、「所有者等意向調査」などで売却意向を示した所有者等に対し、不動産事業者等の情報などを提供する仕組みをつくります。

② 空家等情報の庁内共有

空家等データベースの更新・維持

空家等位置情報の共有

所有者等へ適正な管理に向けて助言指導を行う上で、空家等対策に関連する各課が情報を共有することが効果的です。

そのため、実態把握で得られた空家等の情報については、随時データベースを更新し、最新の状態で維持を図るとともに、空家等の位置情報など庁内における情報の共有化を図りながら、空家等対策のスムーズな対応へとつなげます。

(2) 空家等の適切な管理を促すための方策

空家等を適切に管理していくためには、管理の主体である所有者等の管理に関する意識の向上を促す必要があります。また、空家等を適切に管理し、流通を活発化するために空家等の品質確保を促すとともに、管理サービスについての情報提供や専門家による相談体制の構築など、多面的な管理支援を行います。

① 所有者等への意識啓発

○空家等の適正管理に関する啓発

○空家等の発生抑制や空家等対策に向けた事前準備に関する啓発

空家等の適正な管理を促すためには、所有者だけでなく、相続人等も含め、空家等に関わる全ての人に、空家等の適切な管理及び活用の必要性を認識してもらうことが重要です。そのため、所有者等に対し、市広報やホームページ等により、空家等に関する管理の方法や相続に関する手続きの方法、支援制度など空家等の管理に関する情報提供を行います。

また、現在居住されている住宅等においても、現在の居住者が死亡、移住等により居住しなくなり、相続人も遠方に居住しているような場合は、将来的には空家等になってしまいます。こういった空家等の管理、処分等事後の対応が決まっていない場合、放置され管理不全な状態になってしまうことが懸念されます。これを抑制するため、現在の居住者と相続人等が、空家等になった後、どうするかについて意識共有しておくことが重要です。そのため、固定資産税の納税書類に意識共有に関する啓発パンフレットを同封するなど、所有者等に対し、空家等になる前の備え等に関する意識啓発を行います。

② 相談窓口の充実

○専門家団体とのマッチング

○サービス事業者登録制度の実施

所有者アンケートにおいて、空家等の管理は所有者自身や親族による管理が多くなっていますが、高齢化や遠方居住などにより、所有者の負担は大きいものとなっています。

所有者等の負担を少しでも軽減できるように、空家等の管理や活用に関するあらゆる問題に対し、所有者等が相談できる一本化された窓口を通じて、必要に応じ法務、不動産、建築などの専門家等の協力が得られるよう、専門家団体等との連携促進を進め、所有者等の適正管理を支えるサポート体制をつくります。

また、空家等管理サービス事業者を登録し、所有者等へ情報を提供する制度の創設など、事業者等と所有者等をつなぐ情報提供を行うほか、高齢者世帯における空家等になる前の終活支援サービスとして、家屋や荷物の整理を代行する事業者に関する情報収集及び提供を行うなど、所有者等の管理負担を軽減し、空家等の適正な管理を促す支援制度の充実を図ります。

2.2. 空家等の利活用の促進

(1) 空家等の利活用

空家等を有効な地域資源と捉え、継続利用が可能な状態にすることで、住み替えや移住促進、快適に住み続けられる生活環境の確保を目指した取り組みを行います。また、企業や地域と連携した利活用策の検討を進めます。

① 空家等の流通促進

かに暮らし（定住・移住）発信サイト「KANISUKI（カニススキ）」の活用

空き地・空き家バンク制度の促進

所有者等と不動産事業者等とのマッチング

本市への定住・移住を進め人口流入を図ることは、空家等の発生抑制にも繋がると考えられます。現在、本市への定住・移住を促す目的で、「かに暮らし（定住・移住）発信サイト KANISUKI（カニススキ）」を運用し、情報発信を行っています。今後もこの情報提供サイトを活用し、空家等を活用した定住・移住促進につなげます。

また、現行の空き家・空き地バンクは、住宅団地における空き家及び空き地の有効活用を通して、良好な住環境の確保を図り、地域の活性化及び地域コミュニティの維持に繋がる魅力あるまちづくりに寄与することを目的として住宅団地を限定した制度となっています。今後は、空家等の流通及び有効活用を推進することを目的として、対象地域の拡大や制度の見直しを行い、より利用しやすい制度の構築を図ります。

また、「所有者等意向調査」などで得られた売却意向を示した所有者等に対し、不動産事業者等の情報などを提供する仕組みをつくります。

② 空家等の有効活用

事例紹介

所有者等と地域における利用意向とのマッチング

空家等は従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化につながることもあります。

国や県でまとめられた「利活用事例集」などを情報提供しながら、空家等の所有者等に対して、空家等の利活用について普及啓発を行います。

また、地元自治会や商工会議所、社会福祉協議会等と連携して地域住民の憩いの場などへの活用意向を掘り起こし、売却や賃貸などの意向がある空家等所有者とのマッチングを行うなど、空家等の有効活用を図ります。

さらに、市内又は近隣の大学等と連携し、学生の利用を想定した空家等の有効活用（シェアハウスなど）についてのニーズを把握し、ニーズが一定以上ある場合は、どのような支援が必要になるかなどを検討します。

2.3. 跡地等の利活用の促進

(1) 跡地の利活用

管理不全な空家等については、所有者等や管理者に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促すことも場合によっては必要になります。このように、除却後の跡地についても有効な資源であると考えられることから、跡地の適切な活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組みます。

① 除却の促進

○除却に向けた助言・指導

○除却に関する助成支援

所有者アンケートにおいて、空家等の今後の利活用の意向として、売却のほか、特に何もせず、そのままにしておくという回答も多くなっています。適切な管理が行われず老朽化が進んだ管理不全の空家等については、倒壊や屋根、外壁等の脱落、飛散等の恐れなどの危険性のほか、防災、衛生、景観面での悪影響など多くの問題が発生する可能性があります。

これら、管理不全の空家等については、所有者等の特定を行い、当該空家等の状況を報告するとともに、状況の改善や除却に向けた助言や指導を行います。

除却の妨げとなっている要因として、一般的には除却費用の問題、固定資産税対策、資産価値の市場との乖離などが挙げられていますが、本市における主な要因について調査、検証します。その中で特に要因の一つとして考えられる取り壊し費用に関する問題については、取り壊しにかかる費用の一部軽減を図り、取り壊しを促進するために、空き地・空き家バンク登録物件が対象となっている取り壊し助成制度の充実を図ります。

② 跡地の有効活用

○事例紹介（再掲）

○所有者等と地域における利用意向とのマッチング（再掲）

空家等を取り壊した場合、固定資産税の減免が解除されるなど、その後の維持管理への負担が大きくなることが予想され、これも空家等の所有者が取り壊しを躊躇する要因の一つと考えられます。これを軽減するためには、空家等の跡地がなるべく早期に利活用されることが有効だと考えられます。

そこで国や県でまとめられた「利活用事例集」などを情報提供しながら、跡地の所有者等に対して、跡地の利活用について普及啓発を行います。

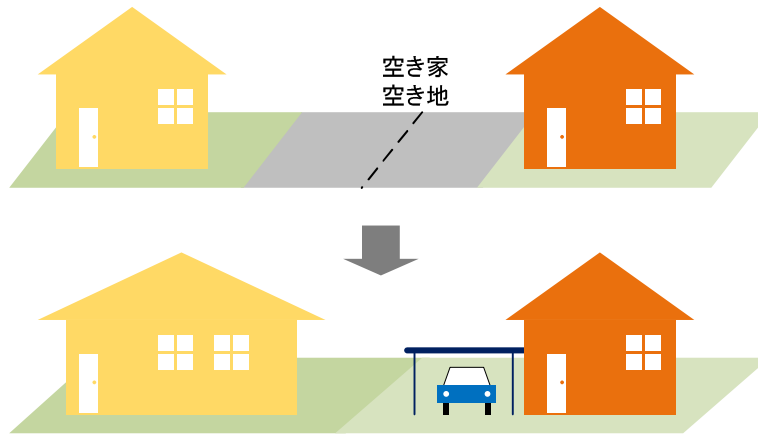
また、地元自治会や商工会議所、社会福祉協議会等と連携して地域住民の憩いの場などへの活用意向を掘り起こし、売却や賃貸などの意向がある空家等所有者とのマッチングを行うなど、空家等の有効活用を図ります。

住宅団地においては、画一的な敷地規模である特徴を活かした隣地統合など、跡地の有効活用を促進します。

参考事例：住宅団地における跡地の利活用方策「隣地統合」

本市の住宅団地は、昭和40年代頃からの高度経済成長時代から造成されたものが多く、特に市西部などは敷地が狭く、ゆとりある住宅や駐車場が確保できないことなどにより建て替えが進んでいない状況もみられます。

こうした住宅団地における建て替えを促進するため、空家等（空き地）の両隣が協力して敷地を広げ、建て替えや駐車場を確保する「隣地統合」（両隣の2戸で、空家等（空き地）を分け合うこと）という事例が他の自治体で見られるようになってきました。



隣地統合のイメージ

首都圏近郊の狭小宅地の現状の例

- ・都心から50キロ圏内で、駅チカと立地条件に恵まれているが老朽化した建物が目立つ。
- ・狭小住宅が建ち並び、建替も困難な状況。

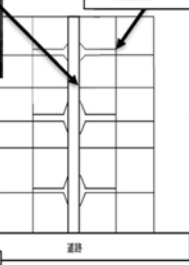


道路は建築基準法第43条第1項に基づく「ただし書き許可空地」。複数の個人が所有し、所有関係は混乱

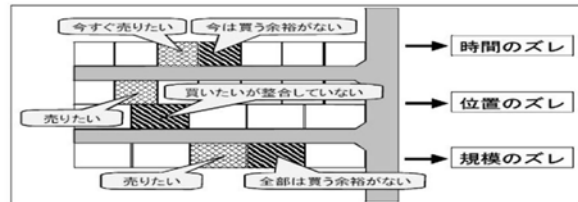
間口2m未満の敷地を4件が通路として活用

行き止まり路幅は4m未満

敷地面積は10坪程度



隣接地売買における敷地の需要と供給のミスマッチ



資料：国土交通技術政策総合研究所
「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」

埼玉県毛呂山町での取り組み事例

- ・私鉄駅周辺で昭和30年代に開発された住宅地では、敷地の区画が狭小(60~80㎡)のため、住宅地で空き地・空き家が生じた場合には、地元不動産業者が先ず隣地の居住者等に働きかけ。
- ・隣地取得による敷地の拡大が多数みられる。



隣地を取得した例

資料：土地政策の新たな方向性 2016 資料集（国土交通省）

隣地統合の事例

2.4. 空家等に関する相談への対応

(1) 住民等からの相談への対応

空家等に関わる相談や苦情など、多岐にわたる住民等からの相談内容については、一本化された相談窓口を通じて、関連各課や専門家などと連携して、円滑で有効的な対応を図っていきます。

① 相談体制の充実

○相談窓口の一本化

○専門家団体等と連携した相談体制の充実支援

相談窓口寄せられた相談や苦情については、関連各課で情報の共有を図りながら、迅速に対応するとともに、場合によっては空き家等対策協議会と連携し、各種専門家などを紹介するなど、空家等問題への対応を充実します。

また、専門家団体等と連携して住宅相談会、不動産相談会などの開催や、県と連携して空家相談会などを開催します。

参考事例：「空き家・すまい総合相談室」岐阜県住宅供給公社

岐阜県住宅供給公社では、空家等の所有者等を対象に、適正管理や活用（売買・賃貸）、もしくは解体などにかかる、様々な相談に対応できる空家等の相談窓口を大垣市で開設しています。

相談窓口の開催日は毎週火曜日と金曜日で、事前予約制による無料相談窓口となっています。

<主な相談内容>

- 空き家を売りたい、貸したい
- 空き家をリフォームしたい
- 空き家の管理をどうしたらいいか
- 空き家を壊したい
- 空き家に居住したい など

岐阜県住宅供給公社

空き家の相談窓口のご案内

空き家の所有者等を対象に、適正管理や活用（売買・賃貸）、もしくは解体などにかかる、様々な相談に対応できる空き家の相談窓口を開設しています。

空き家に関する相談を受け付けます

- 空き家を売りたい、貸したい
- 空き家をリフォームしたい
- 空き家の管理をどうしたらいいか
- 空き家を壊したい
- 空き家に居住したい など

所有する空き家でお困りの方、空き家への居住等を希望される方は、ぜひ下記相談窓口にご連絡、ご相談ください。

相談無料

空き家に関する相談窓口

「空き家・すまい総合相談室」
(岐阜県住宅供給公社 内)

☎0584-81-8511 まで
〒503-0807 大垣市今宿6-52-18 「ワークショップ24」6階

2.5. 特定空家等の対策

(1) 特定空家等の概要

「特定空家等」とは、空家特措法の第2条第2項に示される以下の状態にあると認められる空家等を指します。

- (イ) 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状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 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
- (ニ) 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である状態

(2) 特定空家等に対する基本方針

空家等のうち、特定空家等に該当する可能性のあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう情報提供を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

(3) 特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、庁内の関連各課で組織する「空き家等対策調整会議」に意見聴取をしたうえで判断するものとします。

(4) 特定空家等の判断基準

「特定空家等」の判断基準については、国が示す「『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）」や全国の先進事例等を参考にしながら、現在、条例及び規則で規定している管理不全な状態の空家等に関する判断基準を見直す方向で定めます。

なお、勧告、命令等の措置を講じる際には、可見市空き家条例で規定している空き家等審議会に諮りながら、総合的に判断していきます。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、以下の対応フローに基づき実施します。

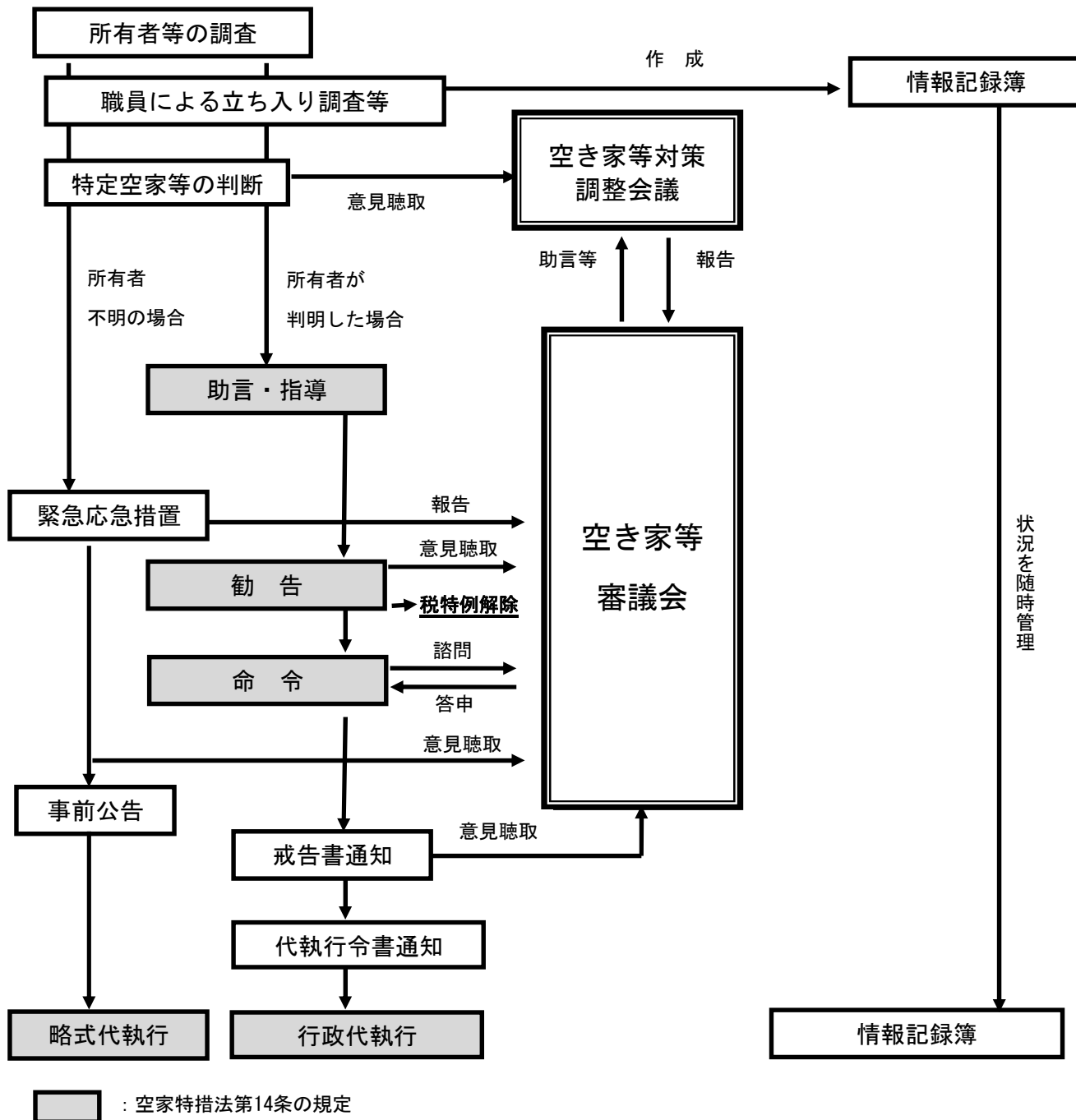


図 3-2-2 特定空家等への対応フロー

資料：「空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づく空家等対策計画（モデル計画）」
平成28年7月・岐阜県空家等対策協議会

2.6. 重点的に実施する施策

これまで様々な施策を示しましたが、空家等対策は多岐に渡り、施策によっては、推進主体や協働体制等を整えないと実施が困難なものもあります。このため、本計画の期間内には主に「空家等の発生抑制のための啓発」、「空家等の適正管理に関する啓発」、「老朽化した空家等の除却」に取り組むこととし、重点的に実施する主な施策を以下のとおり設定します。

① 空家等の利活用促進のための所有者等への意向調査の実施

空家等の利活用を促進するため、利活用における問題点、地域のニーズ、市への要望等を把握するため、所有者等に対してアンケートやヒアリング等による意向調査を実施します。

② 空家等の発生抑制のための所有者等への啓発

空家等の発生抑制のため、所有者や相続人等に対して空家等とならないよう、市広報やホームページ等により啓発を行います。

③ 所有者等と地域における利用意向とのマッチング

地元自治会や商工会議所、社会福祉協議会等と連携して活用意向を掘り起こし、売却や賃貸などの意向がある空家等所有者とのマッチングを行うなど、空家等の有効活用を図ります。

④ 老朽化した空家等の除却に対する助成支援

老朽化等により危険と判断された管理不全な空家等、特定空家等に対して、速やかな除去を促進するよう、取り壊しにかかる費用の一部軽減による助成等により支援します。

⑤ 特定空家等に対する指導

特定空家等に該当する可能性のあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、適切な指導を行いません。

2.7. 空家等対策の推進

(1) 庁内の体制

空家等に関する所有者等からの相談を円滑に対応するため、窓口の一本化や関連各課における情報の共有を図るなど、庁内各部局の連携を強化するとともに、「可児市空き家等対策協議会」による計画の進行管理など、適切な庁内体制を整備します。

また、相談窓口寄せられた情報や空家現況調査で得られた情報については、関係各課で情報の共有を図り、適切な空家等の管理を促進します。

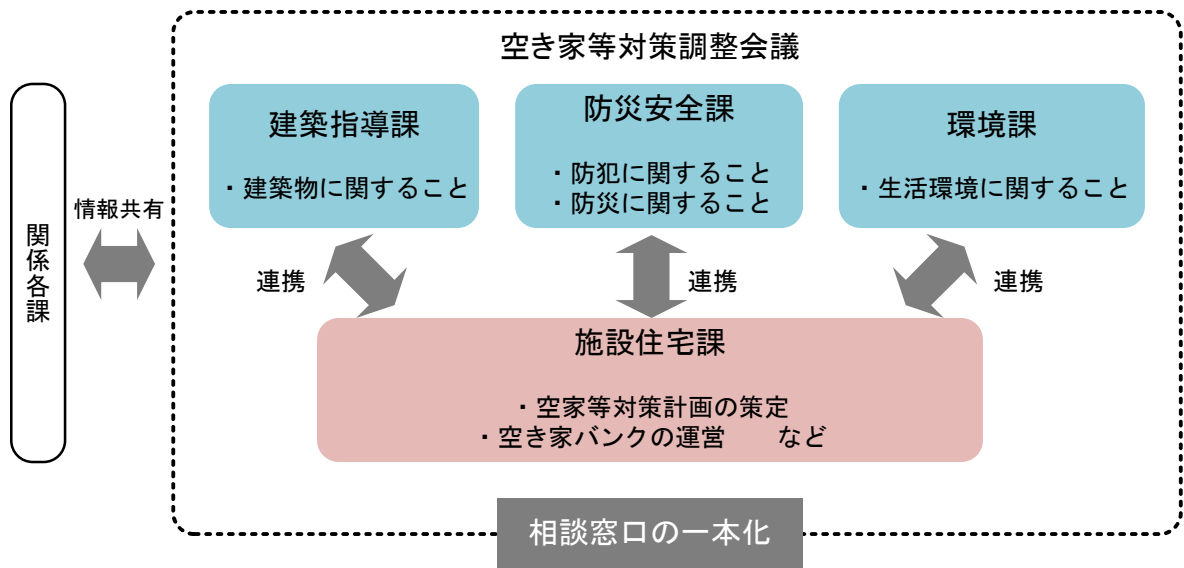


図 3-2-3 庁内の体制

(2) 空き家等対策協議会との連携

空家特措法第7条1項の規定に基づき、市長、地域住民、議員や空家等問題に関する様々な分野における専門家からなる「可児市空き家等対策協議会」を設置し、本計画の変更に関する事項および特定空家等の判定や措置の方針等の実施に関する事項を協議していきます。

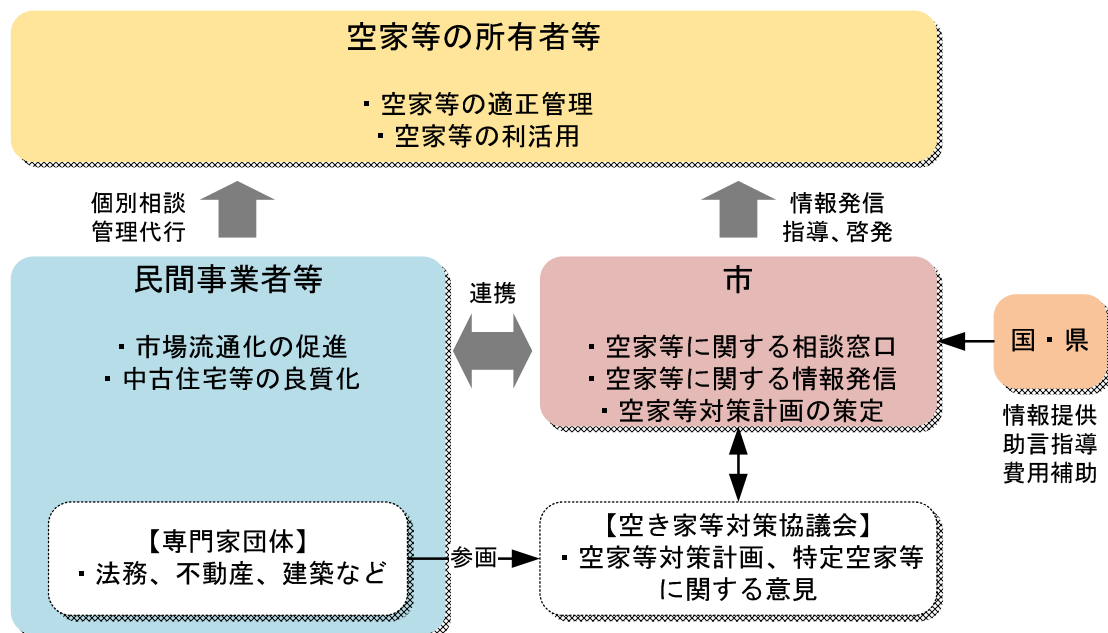


図 3-2-4 空き家等対策協議会との連携

本計画に基づく取組みや施策の進捗状況等については、4年間の取り組みを総括的に検証し、次の計画につなげていくために、庁内組織である空き家等対策調整会議を通じて整理・把握し、空き家等対策協議会に定期的に報告します。空き家等対策協議会は報告内容を審議し、実施成果を検証するとともに、取組みの見直しなどを意見します。

また、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、本市の上位計画・関連計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

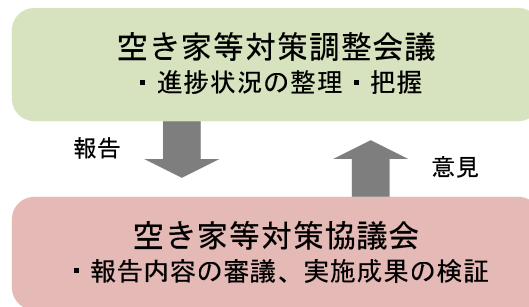


図 3-2-5 進行管理組織のイメージ