

可児市空家等対策計画

【第2期】

令和3年4月

可児市

目次

第1章 計画の概要

- 1. 計画の目的1
- 2. 計画の基本的事項2
- 3. 本市のまちづくりの方向性と空家等対策の位置づけ4
- 4. 各主体の位置づけ6

第2章 空家等の現状と課題

- 1. 既往資料による現状整理8
- 2. 空家等実態調査の結果 16
- 3. 平成30年度所有者アンケート調査の結果 23
- 4. 第1期空家等対策計画期間中の取り組み状況（まとめ） 31
- 5. 現状からみた問題 38
- 6. 空家等に関する課題 39

第3章 空家等対策の基本方針と施策

- 1. 空家等対策の基本方針 41
- 2. 空家等対策の推進体制 43
- 3. 本計画期間内に実施する施策 45
 - 1 空家等の実態把握 45
 - 2 空家等に関する相談への対応 46
 - 3 空家等の適正管理の促進 47
 - 4 空家等の利活用の促進 48
 - 5 跡地等の利活用の促進 51
 - 6 特定空家等の対策 52

資料編

関係法令

※「空家」と「空き家」の表記について

本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、表記を「空家」で統一していますが、「可児市空き家等の適正管理に関する条例」や「空き家・空き地バンク」など、法律の施行前から使用している一部の固有名詞については原文のまま「空き家」という表記にしています。

なお、「空家等」といったように、空家のあとに「等」がつく場合は、建物だけでなく、建物周辺の敷地や立木なども含めて、調査や計画の対象としています。

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。また、空家等の市に対する苦情が毎年多くあることなど、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。）」を施行しました。また、平成29年12月には、「可児市空家等対策計画」を策定し、空家等における総合的な対策計画を実施することで、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などにより、空家等が今後もさらに増加することが想定されています。そのことから、本市の市政経営の指針となる「可児市政経営計画」では、実現する姿に「住みごこち一番・可児 ～安心、元気、楽しいまち～の推進」を設定し、まちの安全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管理不全な空家等を減少させること、利活用の促進につながるように令和3年4月からの4年間の実施施策について整理し、「第2期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、「可児市政経営計画」及び「可児市国土強靱化地域計画」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「第2期可児市総合戦略」などと連携する計画として位置づけます。

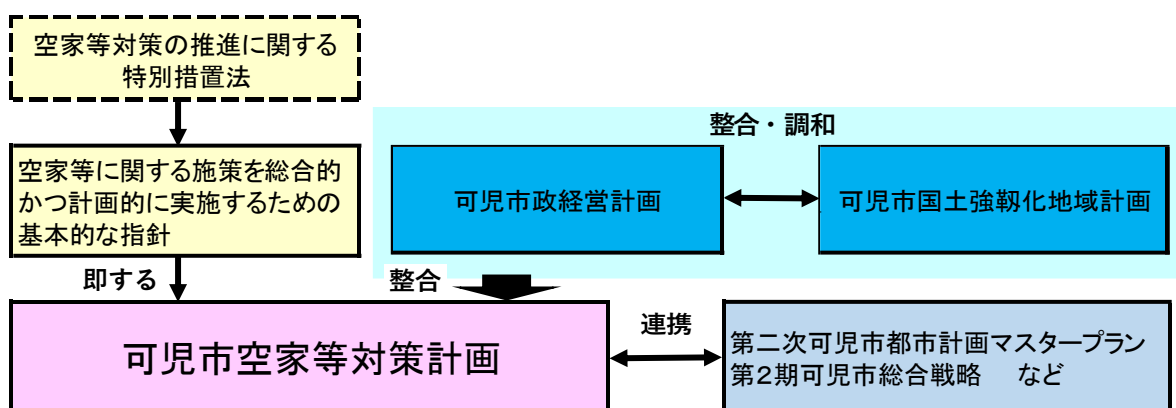


図 1-2-1 計画の位置づけ

2.2. 計画の対象期間

本計画の対象期間は、「可児市政経営計画」（計画期間：令和2年度～令和5年度）と連動させるため、令和3年度から令和6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状況は、空家等実態調査結果（P19 表 2-2-3 及び P20 図 2-2-2）から、住宅団地の空家率が高い傾向がありますが、住宅団地以外の既成市街地においても空家率が高い地域があることから、本計画の対象地域は市内全域とします。

対象地域：市内全域

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. 本市のまちづくりの方向性と空家等対策の位置づけ

3.1. 上位関連計画にみるまちづくりの方向性

(1) 可児市政経営計画

本計画は、これまでの総合計画に替わる仕組みとして、長期的な視点を持ちつつ、喫緊の課題にも対応する施策の取捨選択と集中により、限られた財源、資源を効果的・効率的に配分し、次世代に負担をかけない市政経営の指針となる計画であり、令和2年度～令和5年度を計画期間としています。実現する姿に「住みごこち一番・可児 ～安心、元気、楽しいまち～の推進」を掲げ、それに向けて「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」の重点方針（4つの柱）を設定し、それに基づく施策を進めることとしています。

この中で、空家等に関する事項については、「まちの安全づくり」における重点事業「空き家等対策推進事業」の取り組みとして「管理不全状態にある空き家等の適正管理指導」、「空き家・空き地バンクの運営」、「空き家除却費用に対する助成」、「空き家に関する相談窓口」が位置づけられています。

(2) 可児市国土強靱化地域計画

本計画は、国の「国土強靱化基本計画」や岐阜県の「第2期岐阜県強靱化計画」と調和を図りつつ、可児市の地勢・環境・規模等に即したものとし、災害から市民の命と財産を守り、迅速に復旧・復興が可能となるよう「強さ」と「しなやかさ」を持った可児市を目指すための各計画の指針となるよう令和3年3月に策定されたものです。

この中で、可児市国土強靱化地域計画に基づき取り組む施策として、「空き家等対策推進事業」が位置づけられています。

(3) 第2期可児市総合戦略

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、令和2年度～6年度を対象期間としています。戦略においては「元気」「魅力」「希望」「安心」の4つのキーワードをもとに基本目標を設定しています。

この中で、空家等に関する事項については、基本目標2（魅力）「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」における定住・移住を促進するための取り組みとして「空き家・空き地の利活用の促進」が位置づけられています。

(4) 第二次可児市都市計画マスタープラン

本計画は、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（令和8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について、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」を進めるための取り組みとして「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。

3. 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、これらの取り組みを全市的に展開することで、まちの安全づくり、市民が安心して暮らすことができる生活環境の確保が進められることとなります。更に、これらの取り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つながることを望まれます。

4. 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る体制の整備、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。

4.1. 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。

4.2. 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。

4.3. 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。

4.4. 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。

4.5. 空き家等対策協議会

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。

4.6. 空き家等審議会

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。

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、空家等実態調査、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

平成27年度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年の本市の総人口は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。

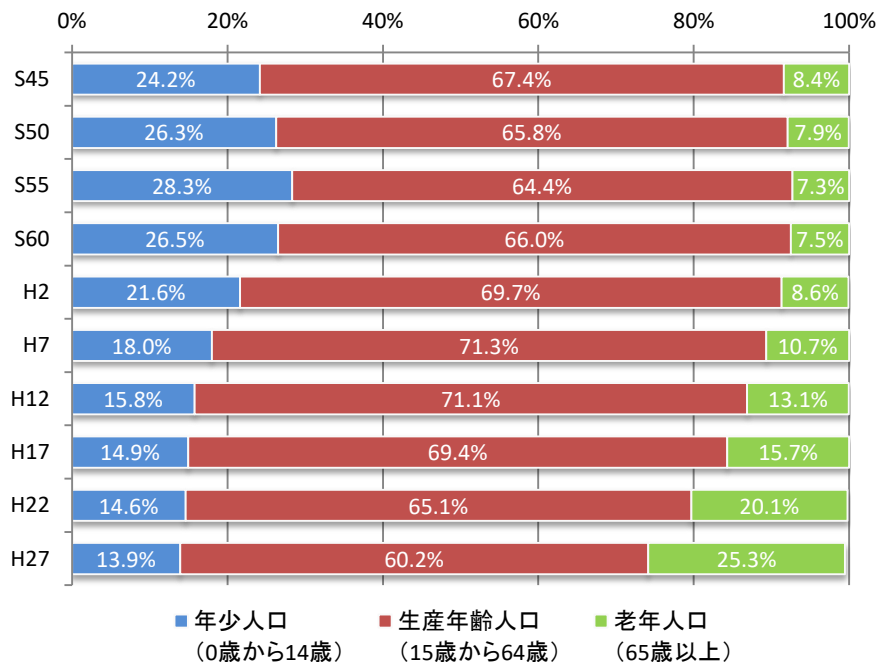
表2-1-1 総人口及び年齢3区分別人口の推移

単位：人

	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：平成27年国勢調査（総務省）



※年齢不詳除く

資料：平成27年国勢調査（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30年10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30年10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	4.0%	9.4%	10.3%	10.5%	13.7%	13.7%	11.6%	14.8%	8.7%	3.3%
住宅団地	2.9%	8.6%	9.1%	7.3%	12.3%	13.3%	13.2%	19.7%	10.5%	3.0%
住宅団地以外	4.9%	10.0%	11.0%	12.7%	14.6%	14.0%	10.5%	11.5%	7.5%	3.5%
国	3.8%	8.4%	9.7%	10.4%	13.3%	14.3%	12.1%	13.9%	9.7%	4.5%

※外国人含む

資料：市（市調べ）、国（総務省統計局）

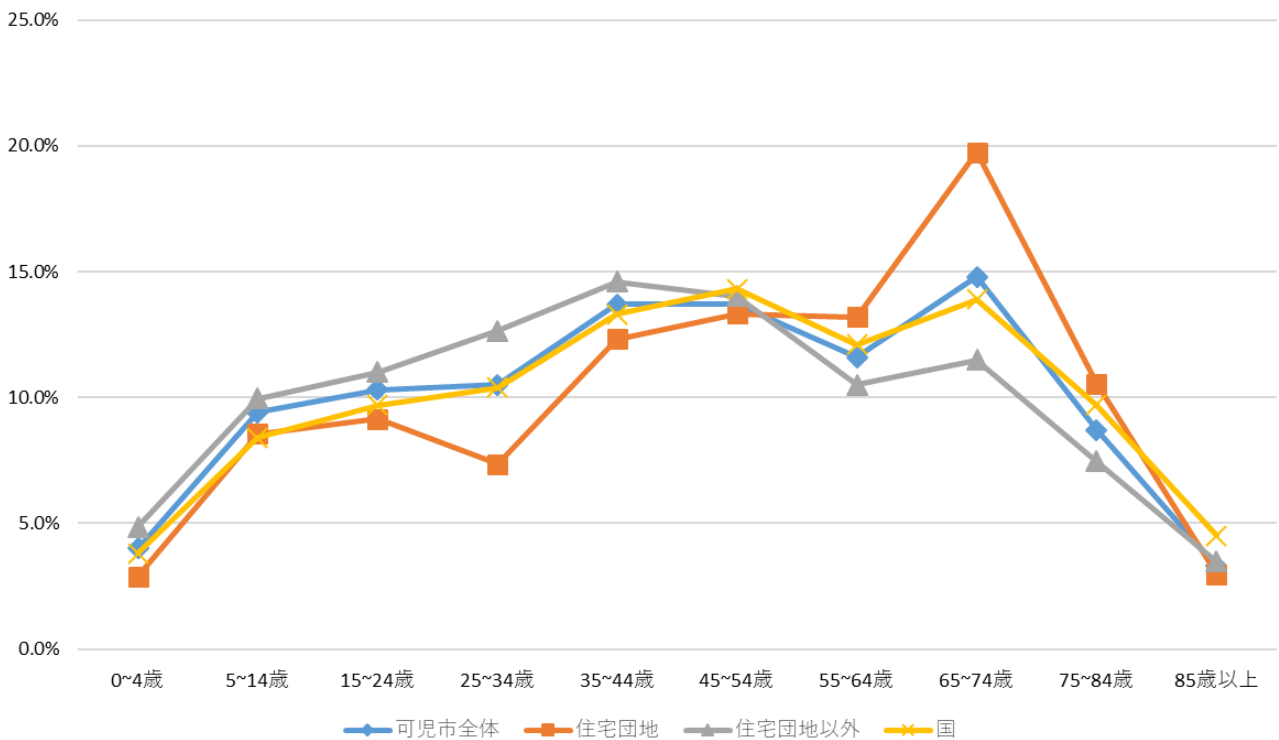


図 2-1-2 年齢階層別の人口構成（平成30年10月1日現在）

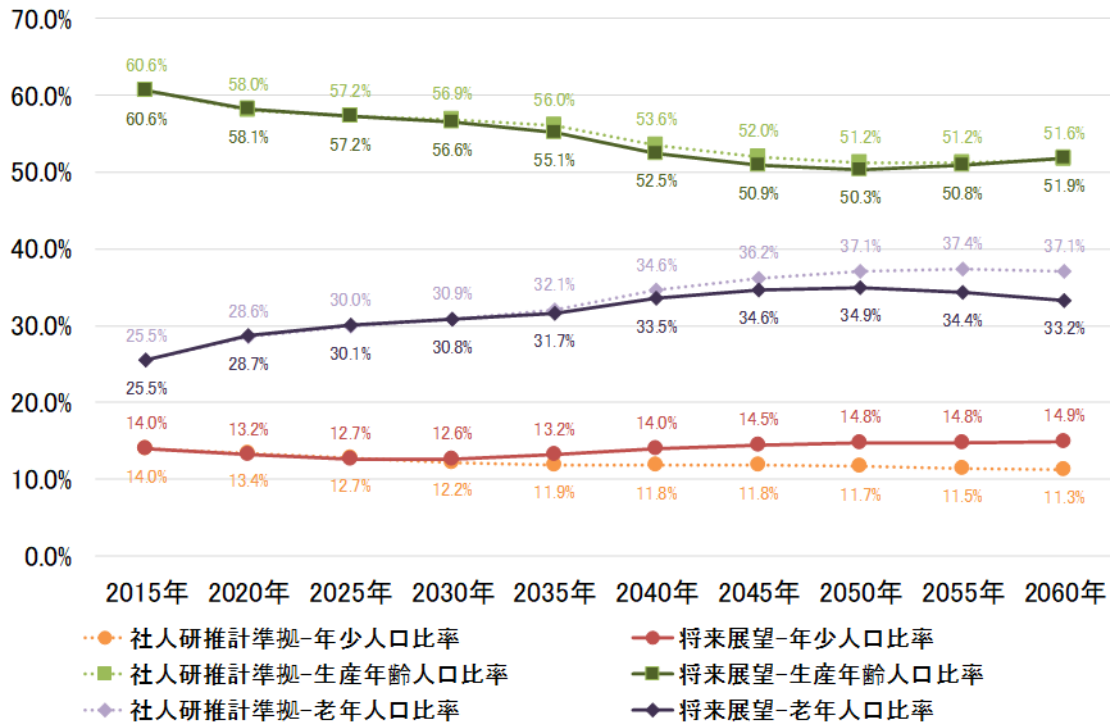
(3) 今後の高齢者人口の見通し

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、高齢化が進む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%)

出典：今後の高齢者の見通しについて(厚生労働省)



出典：可児市人口ビジョン(令和2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「将来展望」とは、平成 22(2010)年から平成 27(2015)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、「社人研推計準拠」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 22(2010)年から平成 27(2015)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、市ホームページの総合政策課のページより、「可児市人口ビジョン」(令和 2 年 10 月)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30年では住宅数42,880戸に対して世帯数38,760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、経年でみると差は広がる傾向でしたが、平成30年は平成25年対比で減少しております。

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

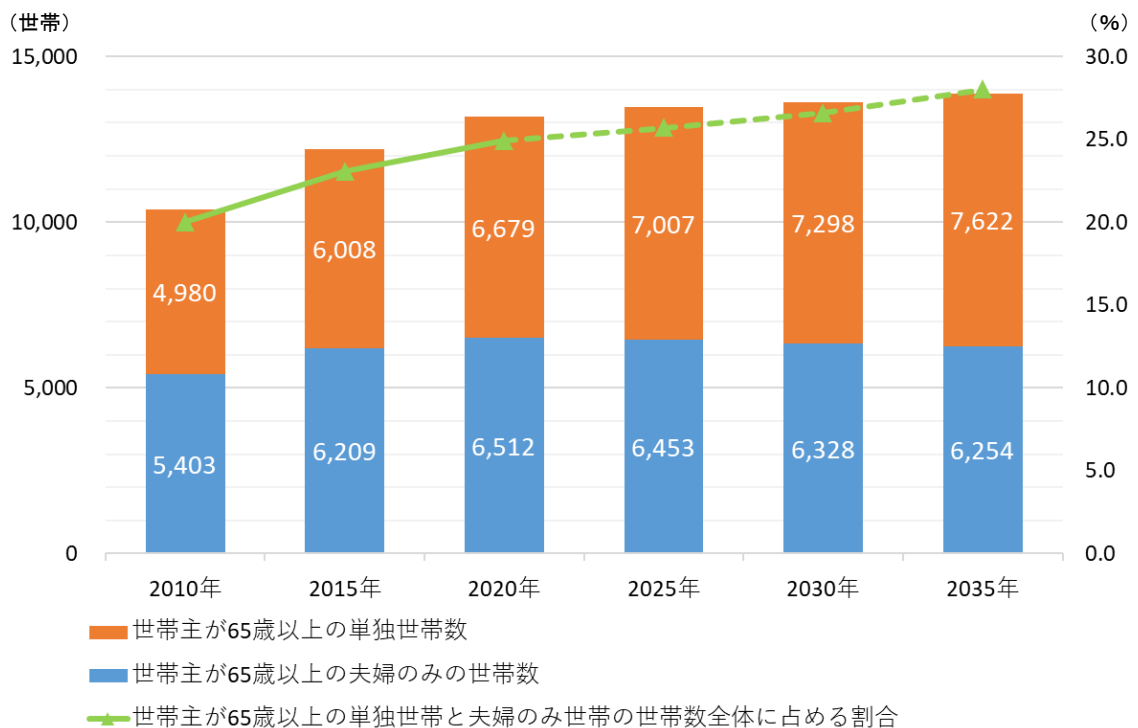
	可児市			岐阜県	全国
	H15	H20	H25	H30	
住宅数（戸）	33,800	38,720	39,930	42,880	893,900
世帯数（世帯）	31,080	35,290	34,990	38,760	755,500
住宅数－世帯数	2,720	3,430	4,940	4,120	138,400
					8,406,000

資料：住宅・土地統計調査平成15年度版～平成30年度版（総務省）

表 2-1-5 高齢者世帯の推移 単位：世帯

	H22	H27
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（総務省）



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、令和元年度の住宅着工件数は609件となっており、経年変化をみると概ね500件から600件程度で推移しています。

表 2-1-6 住宅着工件数の状況

	H27	H28	H29	H30	R1
可児市	474	506	542	668	609
岐阜市	2,383	2,822	3,270	3,164	3,456
大垣市	1,015	1,007	1,151	1,212	1,135
高山市	371	354	481	366	406
多治見市	562	436	613	532	555
関市	421	331	462	348	376
中津川市	324	366	365	336	494
美濃市	65	50	47	59	51
瑞浪市	153	171	167	347	195
羽島市	322	443	364	380	367
恵那市	386	170	148	184	197
美濃加茂市	327	336	312	370	407
土岐市	274	331	303	367	262
各務原市	998	1,014	979	878	937
山県市	78	70	63	61	81
瑞穂市	461	387	393	445	442
飛騨市	50	69	91	89	75
本巣市	128	97	120	153	165
郡上市	105	113	96	125	139
下呂市	72	56	68	67	83
海津市	95	69	68	106	88
計	9,064	9,198	10,103	10,257	10,520

資料：岐阜県着工新設住宅概報平成27年度版～平成31年度版

なお、本市の世帯数及び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、平成27年度から令和元年度の5年間の動きをみると、世帯数の増加に対して新規着工件数の方が少ない年度もあり、必ずしも供給過多とは言えない状況であることがえまます。

表 2-1-7 住宅着工及び解体件数の状況

単位：世帯、戸

	H27	H28	H29	H30	R1	総計
世帯数	39,644	40,357	41,085	41,490	42,418	—
年間の増減	713	728	405	928	463	3,237
着工件数	474	506	542	668	609	2,799
解体件数	68	70	72	74	76	360
着工－解体	406	436	470	594	533	2,439

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（4号建築物のみ）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、R2.4.1は42,881世帯

※世帯数の総計は、H27.4.1～R2.4.1までの5年間の増減

1.2. 空家等の状況

(1) 空家等の状況

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、本市の平成30年では住宅数42,880戸に対して空家数4,200戸となっています。また、空家率は9.8%となっており、県空家率を下回っています。空家数の推移をみると、平成15年から平成25年にかけては増加傾向でしたが、平成30年は減少に転じています。

表 2-1-8 空家等の状況

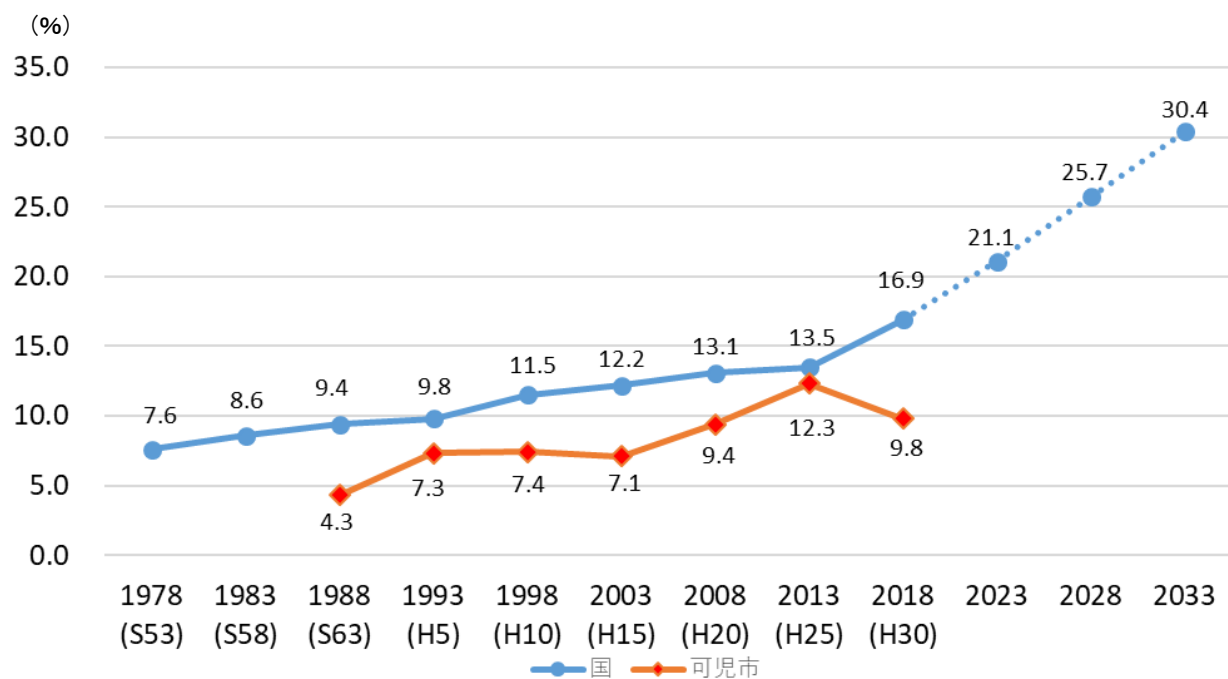
	可児市			岐阜県	全国	
	H15	H20	H25	H30		
住宅数(戸)	33,800	38,720	39,930	42,880	893,900	62,407,400
空家数(戸)	2,410	3,630	4,900	4,200	139,800	8,488,600
空家率	7.1%	9.4%	12.3%	9.8%	15.6%	13.6%

資料：平成30年度版 住宅・土地統計調査（総務省）

※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（令和15年）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（2013年（平成25年）から2018年（平成30年））の空家率の推移をみると、本市における空家率推移は、増加傾向にあったものが減少に転じていますが、国内の空家率は増加傾向が続くと予測されていることから、本市も将来的には増加傾向となっていくことが予測されます。



出典：「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30年の空家の腐朽・破損状況では、一戸建が390戸で24.2%、長屋建・共同住宅・その他が210戸で8.1%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）		1,610	2,590
腐朽・破損あり	戸数（戸）	390	210
	率	24.2%	8.1%

資料：住宅・土地統計調査平成30年度版（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30年の空家の構造（木造）状況では、一戸建が1,610戸で90.1%、長屋建・共同住宅・その他が150戸で5.8%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）		1,610	2,590
構造	木造（戸）	1,450	150
	率	90.1%	5.8%

資料：住宅・土地統計調査平成30年度版（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 30 年の空家の種類別状況では、別荘など二次的住宅が 140 戸、賃貸用が 2,450 戸、売却用が 110 戸、その他が 1,490 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。

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	42,880	4,200	140	2,450	110	1,490	9.8%	3.3%	58.3%	2.6%	35.5%
岐阜市	206,100	39,040	720	23,910	820	13,590	18.9%	1.8%	61.2%	2.1%	34.8%
大垣市	72,000	11,460	160	6,380	650	4,280	15.9%	1.4%	55.7%	5.7%	37.3%
高山市	38,950	7,790	2,080	2,110	180	3,410	20.0%	26.7%	27.1%	2.3%	43.8%
多治見市	48,380	6,740	60	1,980	230	4,470	13.9%	0.9%	29.4%	3.4%	66.3%
関市	37,670	5,430	490	2,070	180	2,690	14.4%	9.0%	38.1%	3.3%	49.5%
中津川市	33,060	5,000	740	1,710	10	2,540	15.1%	14.8%	34.2%	0.2%	50.8%
美濃市	8,440	1,280	130	200	20	930	15.2%	10.2%	15.6%	1.6%	72.7%
瑞浪市	16,610	2,700	150	1,170	60	1,310	16.3%	5.6%	43.3%	2.2%	48.5%
羽島市	27,200	2,940	60	1,480	130	1,270	10.8%	2.0%	50.3%	4.4%	43.2%
恵那市	21,520	3,420	310	1,290	40	1,790	15.9%	9.1%	37.7%	1.2%	52.3%
美濃加茂市	25,350	4,210	150	2,560	120	1,380	16.6%	3.6%	60.8%	2.9%	32.8%
土岐市	23,880	3,350	120	1,140	120	1,970	14.0%	3.6%	34.0%	3.6%	58.8%
各務原市	63,080	8,300	210	4,550	340	3,200	13.2%	2.5%	54.8%	4.1%	38.6%
山県市	11,260	1,860	170	450	60	1,180	16.5%	9.1%	24.2%	3.2%	63.4%
瑞穂市	24,700	3,220	10	2,110	90	1,010	13.0%	0.3%	65.5%	2.8%	31.4%
飛騨市	10,100	1,830	200	500	50	1,080	18.1%	10.9%	27.3%	2.7%	59.0%
本巣市	13,270	1,750	20	550	20	1,150	13.2%	1.1%	31.4%	1.1%	65.7%
郡上市	17,890	3,950	1,280	380	20	2,280	22.1%	32.4%	9.6%	0.5%	57.7%
下呂市	14,230	2,780	580	650	30	1,520	19.5%	20.9%	23.4%	1.1%	54.7%
海津市	12,720	1,350	20	210	40	1,080	10.6%	1.5%	15.6%	3.0%	80.0%
計	769,290	122,600	7,800	57,850	3,320	53,620	15.9%	6.4%	47.2%	2.7%	43.7%

資料：住宅・土地統計調査平成 30 年度版（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		別荘	居室だけ使用している、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 30 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. 空家等実態調査の結果

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、毎年度空家等実態調査を実施しています。

令和元年度に本市が行った空家等実態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築物は1,036戸でした。

なお、この調査で空家等と判断した建築物は、調査当時、市職員の外観目視により空家等と判断した建築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等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4,200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31年4月8日～令和元年11月7日
調査員	市職員（施設住宅課）
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>○共同住宅は1室でも使用されている場合は、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>

調査項目
(調査票)

<初年度確認用>

外観目視による空家等調査票		調査実施日： 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。)

空家等 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 C 締め切り無し	B 一部締め切り	
	電気メーター	A 停止(年 月 日停止) C 確認できない	B 動いている	
	郵便受け	A ふさがれている C 郵便物等は溜まっていない	B 郵便物等が溜まっている D 確認できない	
	生活状況	A 洗濯物がない C 鉢植え・植栽がない	B 家庭用品等が見えない	
	侵入防止の措置	有 ・ 無		
	対象物 の区 分	建て方	A 一戸建て C 共同住宅	B 長屋建(共同廊下等がない共同住宅) D その他()戸 ※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 C 不明	B 非木造(鉄骨造 鉄筋コンクリート造)
		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 雑草の繁茂	有 ・ 無	樹木の振出し 有 ・ 無	
	外観	A 手入れ有り B 手入れなし A 外壁に破損がみられる B 屋根の瓦やト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
された建築物

1,036 戸

2.2. 調査結果

(1) 市内の地区別空家等戸数の状況

令和元年度の調査結果では空家等戸数は1,036戸となり、平成27年度の調査結果の810戸から4年間で226戸増加しており、毎年増加する傾向が続いています。

また地区別の空家等の戸数について、令和元年度の調査では帷子地区352戸、桜ヶ丘地区117戸、平牧地区110戸の順に多くなっており、この4年の間にも増加が続いていることから、今後も住宅団地内での空家等の更なる増加が見込まれる状況です。

表 2-2-2 市内の地区別空家等戸数の推移

単位：戸

地区名	平成27年度	平成28年度			平成29年度			平成30年度			令和元年度		
	累計	認定	解消	累計	認定	解消	累計	認定	解消	累計	認定	解消	累計
久々利	27	7	1	33	12	4	41	3	1	43	2	8	37
平牧	84	20	19	85	28	21	92	17	13	96	23	9	110
中恵土	15	6	0	21	3	3	21	2	4	19	1	2	18
広見東部	19	2	0	21	4	4	21	1	1	21	8	0	29
広見	51	10	6	55	14	9	60	3	14	49	6	2	53
姫治	15	7	2	20	2	2	20	4	1	23	2	3	22
川合	10	4	1	13	4	6	11	3	0	14	7	1	20
今渡	46	13	10	49	9	12	46	12	1	57	5	11	51
下恵土	32	15	5	42	9	8	43	6	3	46	7	8	45
土田	53	18	8	63	10	10	63	3	4	62	9	11	60
春里	43	11	9	45	13	6	52	7	4	55	10	10	55
帷子	297	60	62	295	68	57	306	67	43	330	74	52	352
桜ヶ丘	76	37	17	96	32	24	104	25	17	112	25	20	117
兼山	42	6	1	47	10	4	53	13	2	64	7	4	67
合計	810	216	141	885	218	170	933	166	108	991	186	141	1,036

※空家等の解消とは、当該空家等が解体もしくは入居等が確認されたものを指す

表 2-2-3 令和元年度空家等実態調査の地区別分布状況

地区名	大字・団地名	空家数 (戸)	世帯数 (世帯)	空家率
久々利	久々利	26	450	5.8%
	柿下	1	102	1.0%
	久々利柿下入会	10	96	10.4%
	小計	37	648	5.7%
平牧	羽崎	4	243	1.6%
	二野	3	166	1.8%
	大森	22	1,003	2.2%
	松伏	15	563	2.7%
	大森台	11	188	5.9%
	緑ヶ丘	49	1,088	4.5%
	羽生ヶ丘	6	586	1.0%
	星見台	0	214	0.0%
	小計	110	4,051	2.7%
	中恵土	中恵土	18	1,496
小計		18	1,496	1.2%
広見東部	瀬田	19	602	3.2%
	柿田	2	113	1.8%
	淵之上	1	53	1.9%
	平貝	5	147	3.4%
	石森	2	73	2.7%
	小計	29	988	2.9%
広見	石井	1	66	1.5%
	広見	26	2,421	1.1%
	広眺ヶ丘	26	894	2.9%
	小計	53	3,381	1.6%
姫治	谷迫間	0	74	0.0%
	下切	16	788	2.0%
	今	6	245	2.4%
	姫ヶ丘	0	60	0.0%
	みずきヶ丘	0	446	0.0%
	小計	22	1,613	1.4%
川合	川合	16	2,302	0.7%
	川合北	4	361	1.1%
	小計	20	2,663	0.8%

地区名	大字・団地名	空家数 (戸)	世帯数 (世帯)	空家率	
今渡	今渡	51	4,352	1.2%	
	小計	51	4,352	1.2%	
下恵土	下恵土	33	3,662	0.9%	
	禪台寺	10	486	2.1%	
	徳野南	2	452	0.4%	
	小計	45	4,600	1.0%	
土田	土田	60	3,801	1.6%	
	小計	60	3,801	1.6%	
春里	矢戸	10	507	2.0%	
	塩	9	467	1.9%	
	坂戸	7	282	2.5%	
	塩河	5	331	1.5%	
	室原	5	87	5.7%	
	長洞	3	104	2.9%	
	清水ヶ丘	16	633	2.5%	
	美里ヶ丘	0	180	0.0%	
	小計	55	2,591	2.1%	
	帷子	西帷子	3	154	1.9%
菅刈		5	261	1.9%	
東帷子		17	495	3.4%	
若葉台		77	1,358	5.7%	
長坂		82	1,737	4.7%	
緑		45	756	6.0%	
鳩吹台		71	1,123	6.3%	
愛岐ヶ丘		38	843	4.5%	
光陽台		9	877	1.0%	
虹ヶ丘		5	816	0.6%	
帷子新町		0	138	0.0%	
小計		352	8,558	4.1%	
桜ヶ丘		桜ヶ丘	63	1,594	4.0%
		皐ヶ丘	49	1,527	3.2%
	桂ヶ丘	5	453	1.1%	
	小計	117	3,574	3.3%	
兼山	兼山	67	565	11.9%	
	小計	67	565	11.9%	
合計		1,036	42,881	2.4%	

令和元年度 可見市空家等実態調査状況

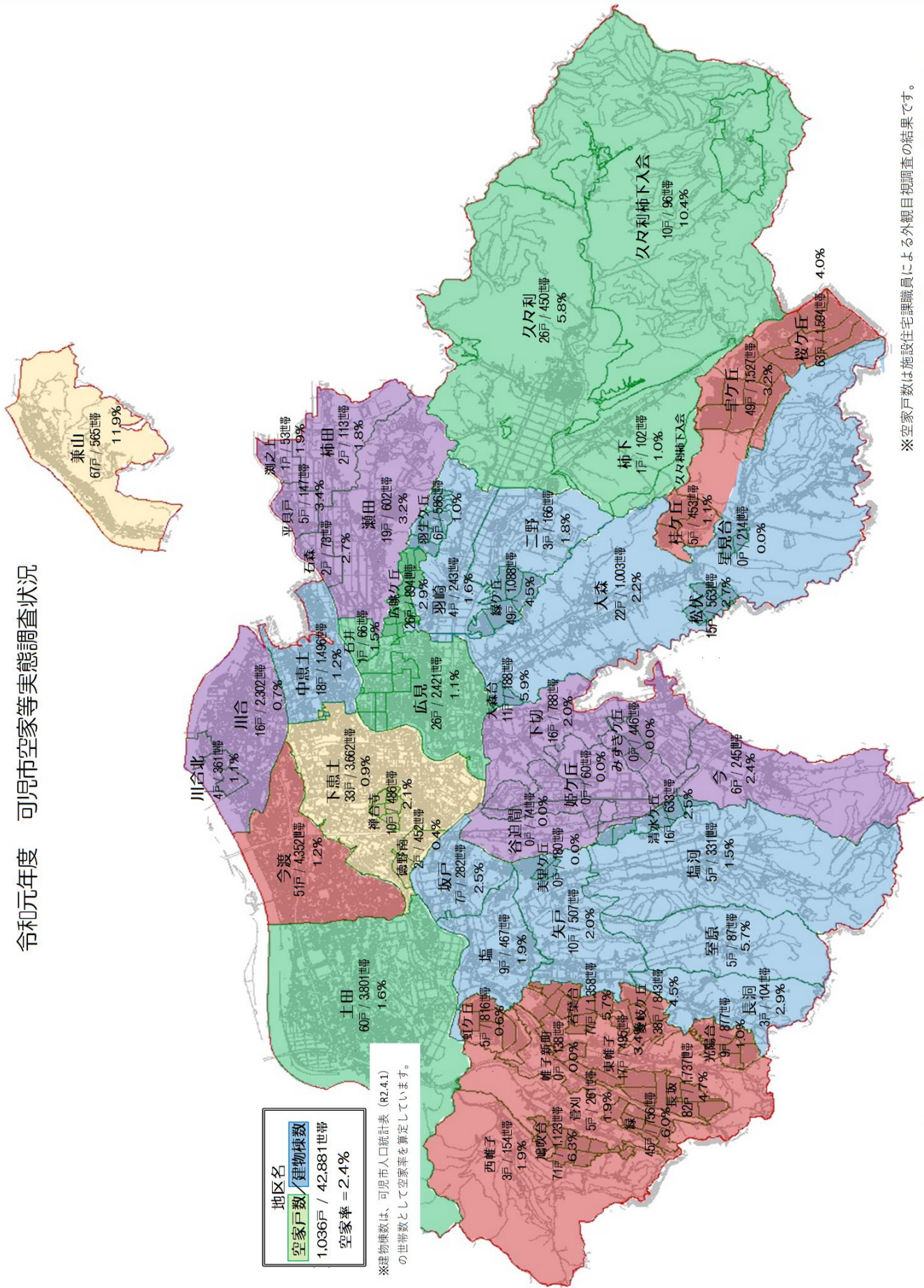


図 2-2-2 空家等実態調査の地区別分布状況

※空家戸数は施設住宅課職員による外観目視調査の結果です。
よって、各自治会等で把握している空家戸数とは相違がある場合があります。
作成：可見市建設部施設住宅課

資料：令和元年度 空家等実態調査結果
可見市人口統計 (R2.4.1)

(2) 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92.2%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96.3%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、調査時期により異なりますが、「手入れ無」が約半数となっています。

表 2-2-4 敷地の状況

調査項目	判定	戸数（戸）	率
門扉	無	484	46.7%
	有	552	53.3%
フェンス（塀）	無	423	40.8%
	有	613	59.2%
ごみの散乱	無	955	92.2%
	有	81	7.8%
樹木の張り出し	無	894	86.3%
	有	142	13.7%
雑草の繁茂	手入れ無	509	49.1%
	手入れ有	527	50.9%

(3) 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%（4戸）、「建物」で0.9%（9戸）と少なくなっています。

表 2-2-5 建物の状況

調査項目	判定	戸数（戸）	率
外壁等破損	無	1,014	97.9%
	有	22	2.1%
屋根等破損	無	992	95.8%
	有	44	4.2%
窓ガラス破損	無	1,015	98.0%
	有	21	2.0%
ベランダ等破損	無	1,021	98.6%
	有	15	1.4%
塀の傾き	無	1,032	99.6%
	有	4	0.4%
建物の傾き	無	1,027	99.1%
	有	9	0.9%
居住の可能性	無	21	2.0%
	有	1,014	97.9%

3. 平成 30 年度所有者アンケート調査の結果

3. 1. 調査概要

平成 28 年度に実施した所有者アンケート調査の結果では、対象となった空家等の約 66%が旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたもの）で建築された建築物であり、これらが今後放置された場合、倒壊の危険性が高くなることや、再利用が見込めないことが懸念されました。この調査結果を受けて、これらの空家等について解体を促進することを目的とした対策を進めるにあたり、所有者の解体の意向がどの程度あるのか、何が解体の障壁となっているかを把握するために、平成 30 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 29 年度に行った空家等実態調査で空家等と判断した 933 件のうち、所有者が確認できたものとして 820 件を送付しました。このうち、430 件の返送があり、回収率は 52.4%でした。

この 430 件のうち、所有していないと回答した 53 件、未回答の 17 件を除いた 360 件についての結果をまとめました。

表 2-3-1 アンケート項目と件数

項目	内容	件数	備考
空家等実態調査	平成 29 年度空家等実態調査において「空家等」と判断された件数	933 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	820 件	820 件のうち宛先に届かなかった件数：30 件
返送件数	返送された件数	430 件	回収率：52.4%
建築物所有 該当件数	上記のうち、アンケート結果により、該当家屋が「所有していない」「未回答」と回答されたもの（計 70 件）を除いた件数	360 件	

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、それらの情報から確認できなかったものが 30 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。

3.2. 調査結果

◆当該物件を所有していますか。

該当物件を所有していると回答したのが 360 件、所有していないと回答したのが 53 件、未回答が 17 件ありました。

表 2-3-2 当該物件の所有状況

	回答数	割合
所有している	360	83.7%
所有していない	53	12.3%
未回答	17	4.0%
総計	430	

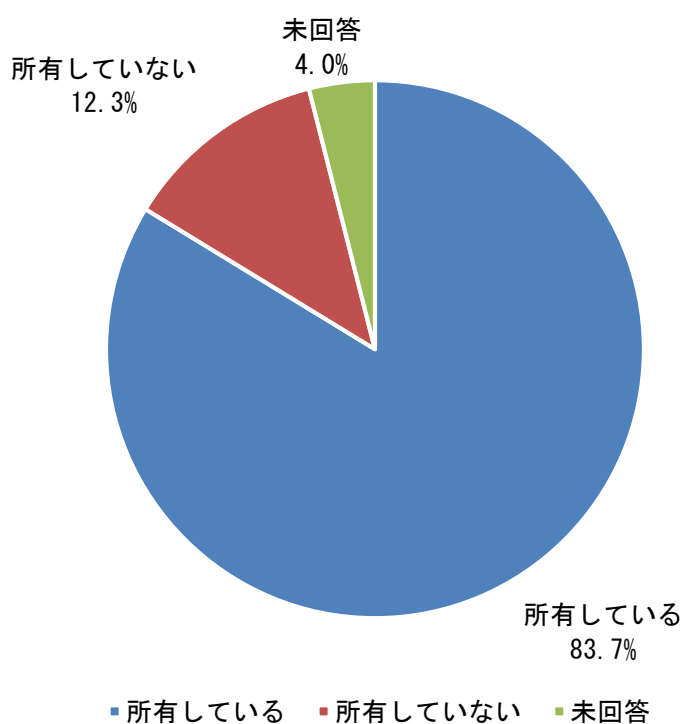


図 2-3-2 当該物件の所有状況

◆当該物件について、現時点で今後どうしたいと考えていますか。

引き続き所有したいと回答したのが 53.1%、売却したいが 30.8%、解体したいが 11.9%となりました。約半数の所有者が今後も所有し続ける意向があるのに対して、多数の所有者が売却や解体を希望していることが分かりました。

表 2-3-3 当該物件の今後の意向

	回答数	割合
引き続き所有したい	191	53.1%
売却したい	111	30.8%
解体したい	43	11.9%
未回答	15	4.2%
総計	360	

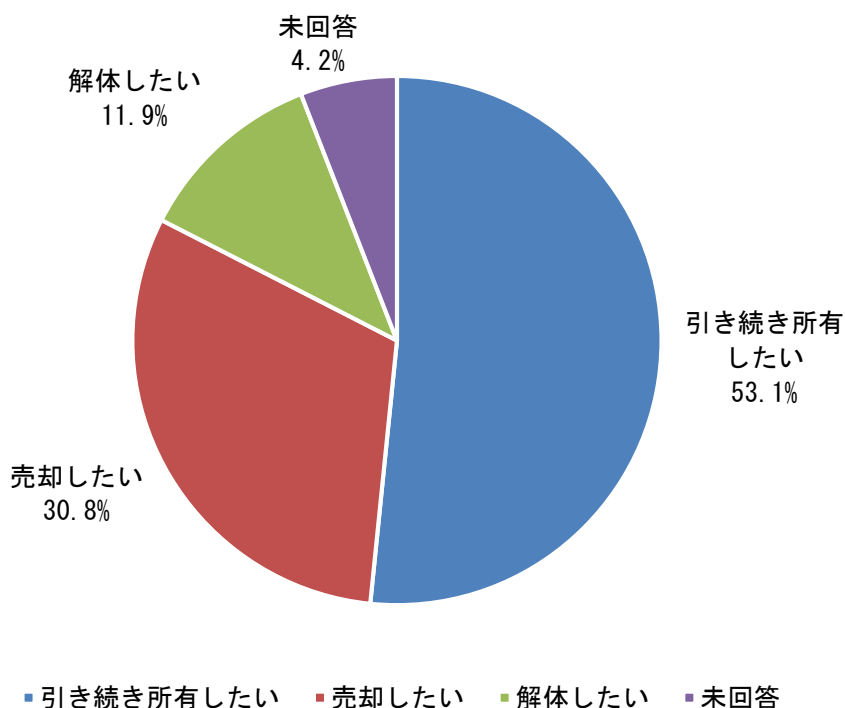


図 2-3-3 当該物件の今後の意向

【解体したい】と回答した方

◆解体するための課題となっていることは何ですか。(複数回答)

解体費用が高額になることや、固定資産税の特例措置が受けられなくなることが課題となっているという回答がいずれも60%以上あり、解体時の課題となっていることが分かります。また、解体事業者の情報がないことや、何から始めてよいか分からない、相続手続きが完了していないなど、解体までの手続きについての課題が複数あります。

表 2-3-4 当該物件を解体するための課題

	回答数	割合
解体すると固定資産税が高くなる	27	62.8%
解体費用が高い	26	60.5%
解体事業者の情報がない	10	23.3%
何から始めたらよいか分からない	9	20.9%
手続きに手間がかかる	5	11.6%
手続きしている時間がない	4	9.3%
相続手続きが完了していない	4	9.3%
これといった理由はない	2	4.7%
その他	10	23.3%
未回答	0	0.0%
回答者計	43	

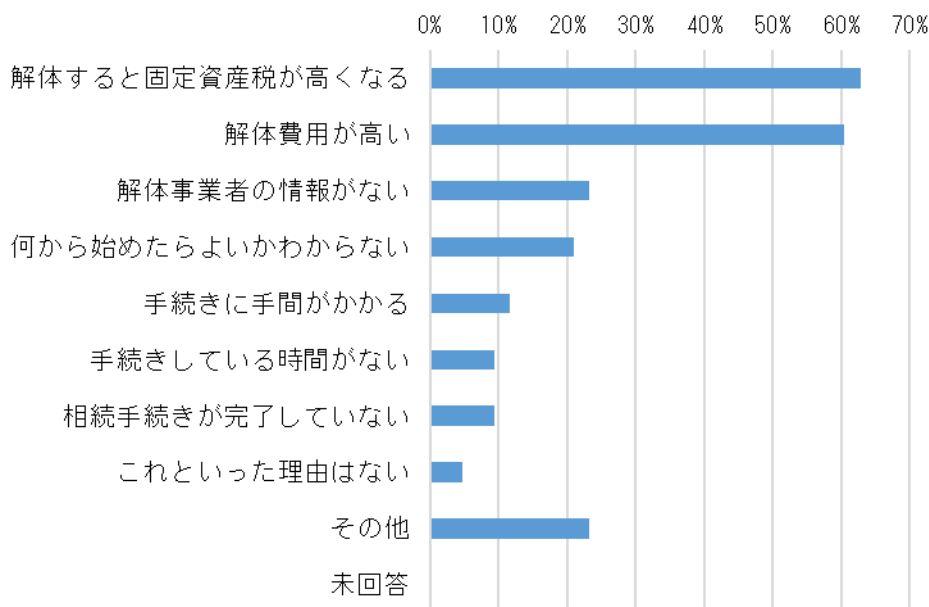


図 2-3-4 当該物件を解体するための課題

◆空家等の管理、売却及び解体にあたり、行政に期待することはありますか。(複数回答)

空家等を買いたい、借りたい人の情報を提供してほしいが最も多く 31.9%、次に解体費用を助成してほしいが 24.6%となりました。また不動産事業者や相談窓口の紹介を希望するという回答が次いで上位にあがりました。

表 2-3-5 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること (全回答)

	回答数	割合
空き家を買いたい人や借りたい人の情報を提供してほしい	110	31.9%
解体費用を助成してほしい	85	24.6%
不動産事業者の情報を提供してほしい	59	17.1%
空き家に関する相談窓口を紹介してほしい	56	16.2%
草刈や剪定を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい	37	10.7%
相続に関する専門家(弁護士、司法書士)の情報を提供してほしい	16	4.6%
建物の管理を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい	11	3.2%
自治会など公益的な利用を希望している団体を紹介してほしい	11	3.2%
所有する空き家の外観写真などを提供してほしい	4	1.2%
特にない	73	21.2%
その他	41	11.9%
未回答	59	17.1%
回答者計	345	

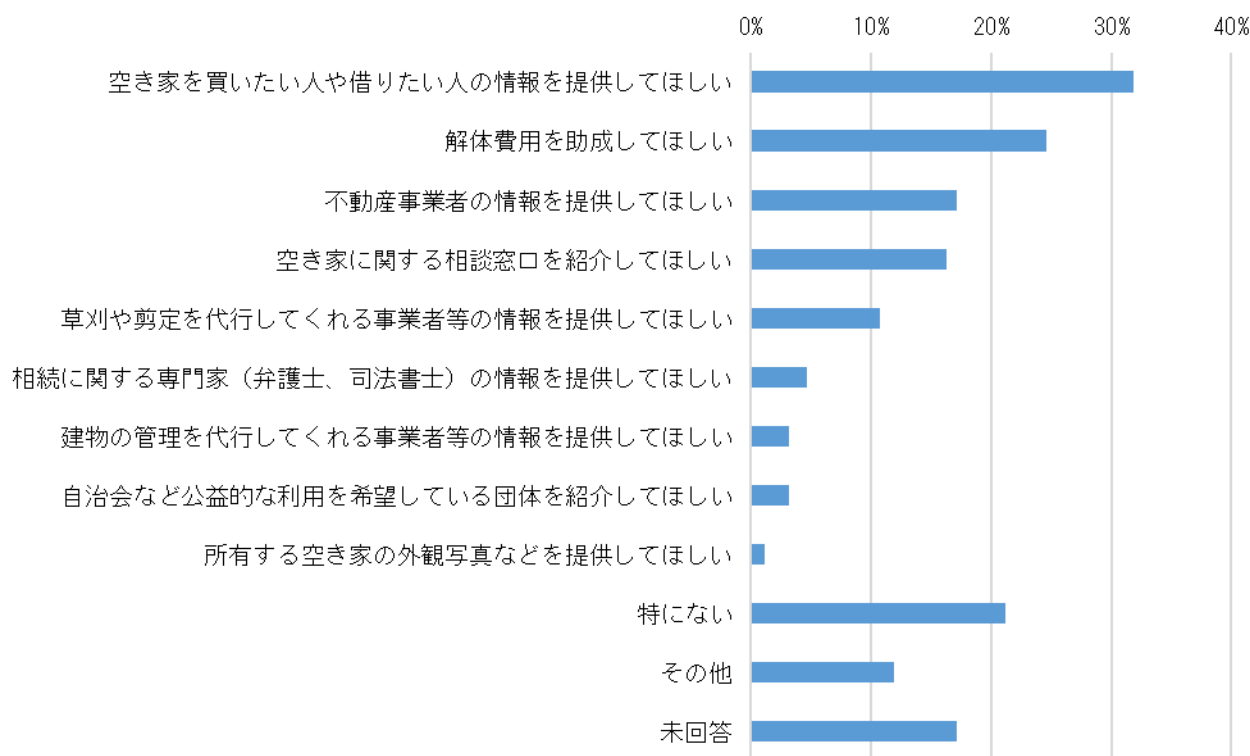


図 2-3-5 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること (全回答)

◆空家等の管理、売却及び解体にあたり、行政に期待することはありますか。(複数回答)

うち【引き続き所有したい】と回答した方

引き続き所有することを希望している所有者が行政に期待することは、特にないという回答が28.8%で最も多くなりました。その他は、買いたい・借りたい人の情報を提供してほしいや、解体費用を助成してほしい、草刈りや剪定を代行してくれる事業者の情報を提供してほしいなどがあがりました。

表 2-3-6 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【引き続き所有したい】と回答した方

	回答数	割合
空き家を買いたい人や借りたい人の情報を提供してほしい	29	15.2%
解体費用を助成してほしい	25	13.1%
草刈りや剪定を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい	22	11.5%
空き家に関する相談窓口を紹介してほしい	19	9.9%
相続に関する専門家（弁護士、司法書士）の情報を提供してほしい	12	6.3%
不動産事業者の情報を提供してほしい	8	4.2%
建物の管理を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい	6	3.1%
自治会など公益的な利用を希望している団体を紹介してほしい	3	1.6%
所有する空き家の外観写真などを提供してほしい	3	1.6%
特にない	55	28.8%
その他	30	15.7%
未回答	43	22.5%
回答者計	191	

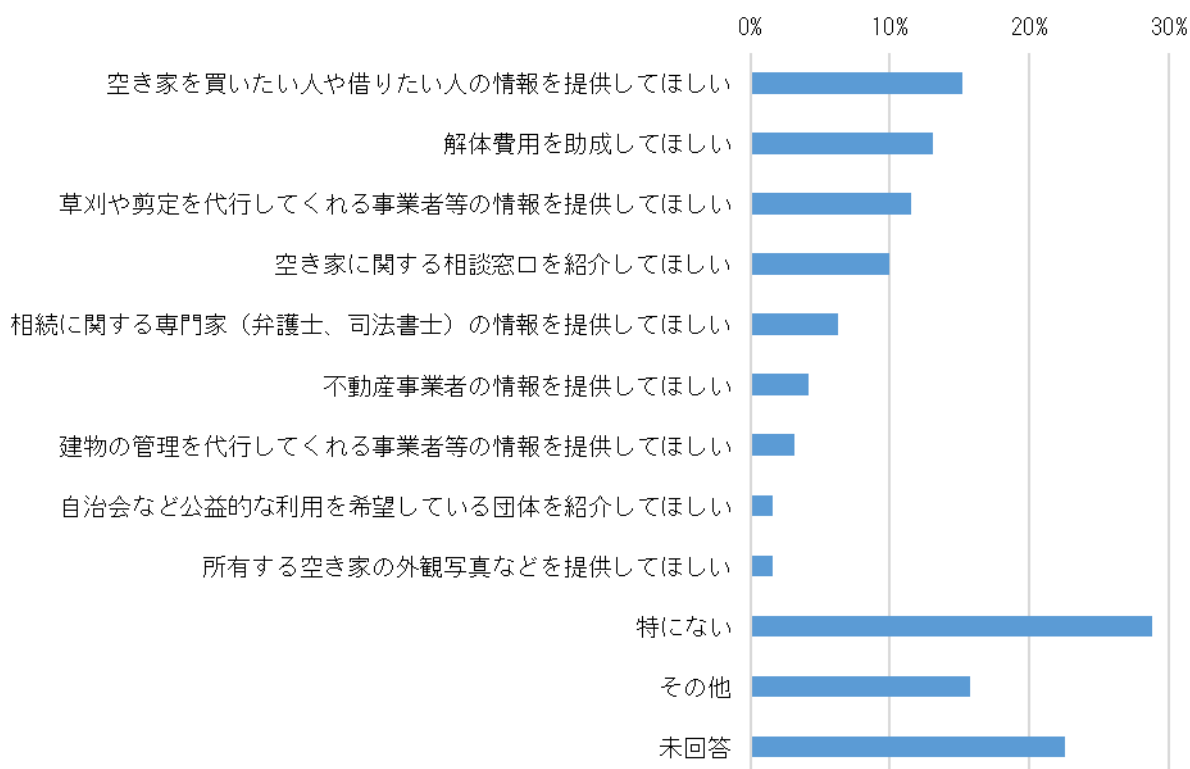


図 2-3-6 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【引き続き所有したい】と回答した方

◆空家等の管理、売却及び解体にあたり、行政に期待することはありますか。(複数回答)

うち【売却したい】と回答した方

売却を希望する所有者が行政に期待することとして、空家等を買いたい人や借りたい人の情報を提供して欲しいが最も多く、66.7%となりました。その他にも、不動産事業者の情報を提供して欲しい、解体費用を助成してほしい(解体して売却を希望)、空家等に関する相談窓口を紹介して欲しいなどが上位にあがりました。

表 2-3-7 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【売却したい】と回答した方

	回答数	割合
空き家を買いたい人や借りたい人の情報を提供してほしい	74	66.7%
不動産事業者の情報を提供してほしい	46	41.4%
解体費用を助成してほしい	33	29.7%
空き家に関する相談窓口を紹介してほしい	31	27.9%
草刈や剪定を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい	11	9.9%
自治会など公益的な利用を希望している団体を紹介してほしい	7	6.3%
相続に関する専門家(弁護士、司法書士)の情報を提供してほしい	3	2.7%
建物の管理を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい	3	2.7%
所有する空き家の外観写真などを提供してほしい	1	0.9%
特にない	15	13.5%
その他	9	8.1%
未回答	6	5.4%
回答者計	111	

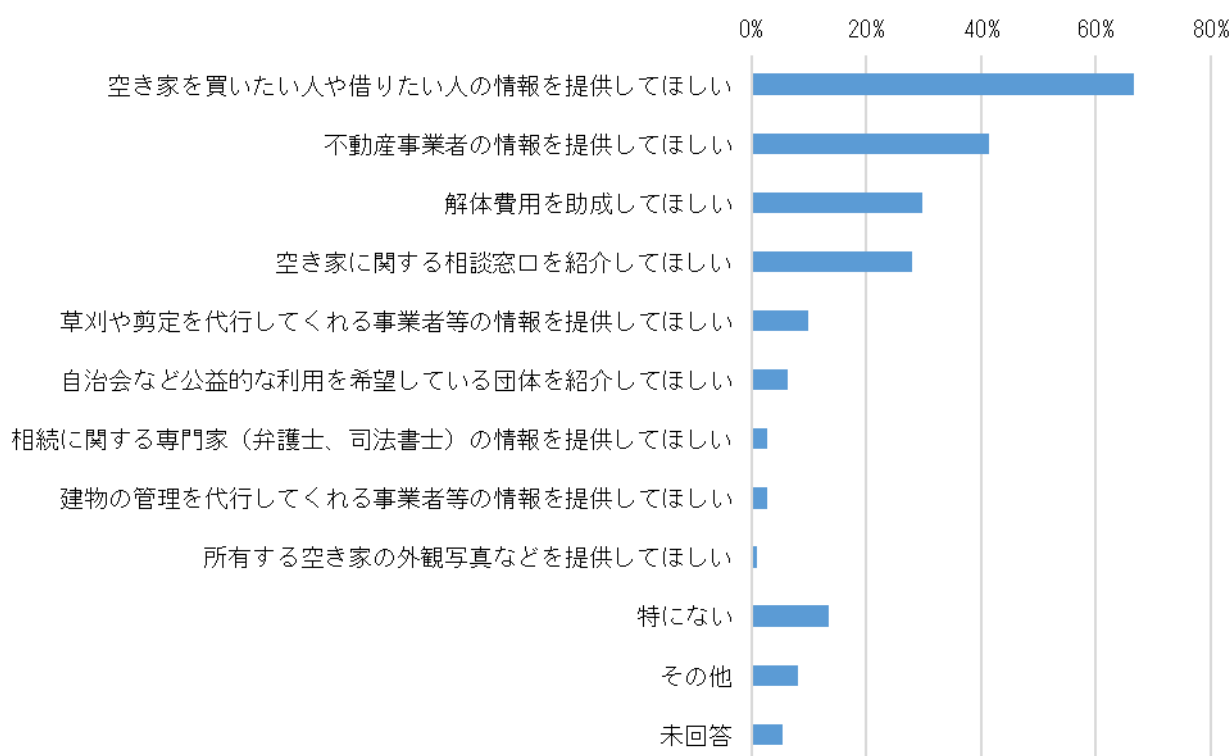


図 2-3-7 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【売却したい】と回答した方

◆空家等の管理、売却及び解体にあたり、行政に期待することはありますか。(複数回答)

うち【解体したい】と回答した方

空家等の解体を希望する所有者からは、解体費用を助成して欲しいという回答が最も多く、回答者の62.8%が回答しました。

表 2-3-8 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【解体したい】と回答した方

	回答数	割合
解体費用を助成してほしい	27	62.8%
空き家を買いたい人や借りたい人の情報を提供してほしい	7	16.3%
空き家に関する相談窓口を紹介してほしい	6	14.0%
不動産事業者の情報を提供してほしい	5	11.6%
草刈や剪定を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい	4	9.3%
建物の管理を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい	2	4.7%
相続に関する専門家（弁護士、司法書士）の情報を提供してほしい	1	2.3%
自治会など公益的な利用を希望している団体を紹介してほしい	1	2.3%
所有する空き家の外観写真などを提供してほしい	0	0.0%
特にない	3	7.0%
その他	2	4.7%
未回答	10	23.3%
回答者計	43	

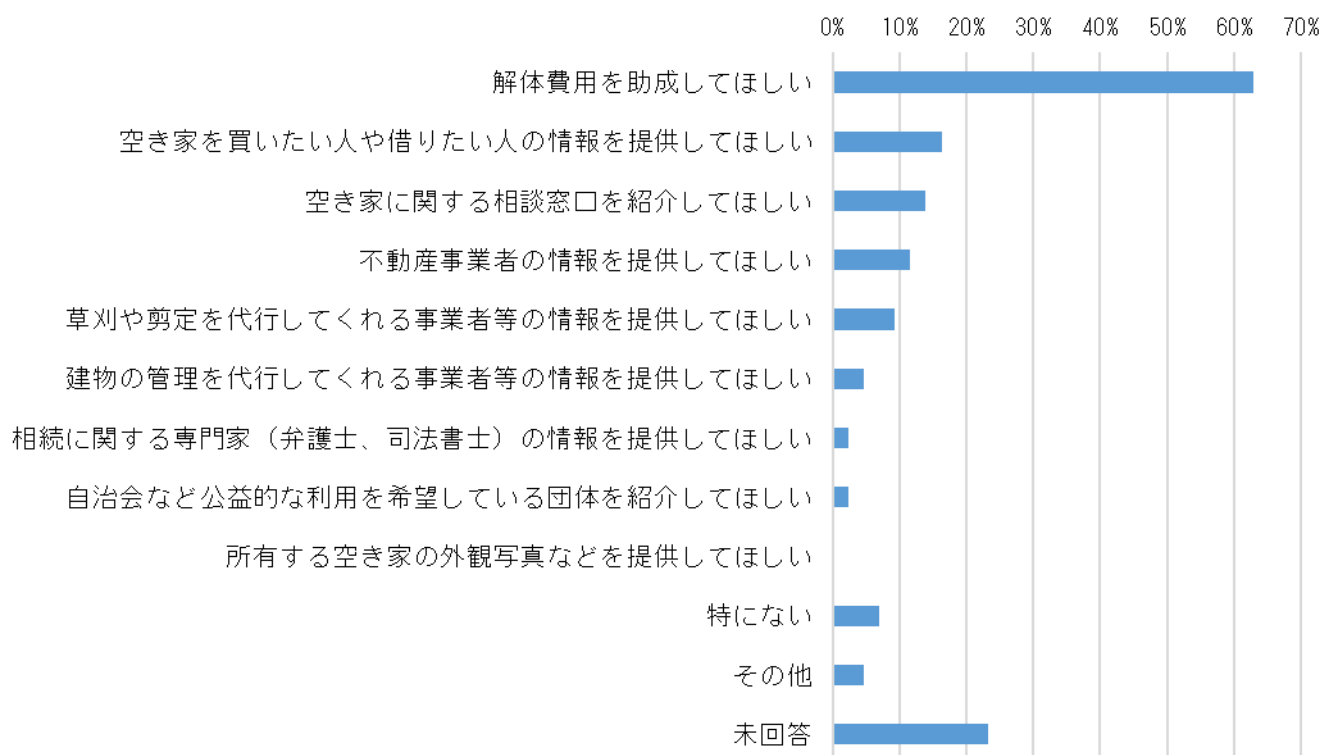


図 2-3-8 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【解体したい】と回答した方

4. 第1期空家等対策計画期間中の取り組み状況（まとめ）

(1) 可児市の空家等の戸数の推移

調査が開始された平成27年度の810戸から毎年増加傾向が続いており、令和元年度調査では1,036戸となりました。依然として空家等の増加傾向には歯止めがかかっていない状況です。

表 2-4-1 市内の空家等の戸数の推移

単位：戸

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
空家等戸数	810	885	933	991	1,036

(2) 空家等の苦情件数の推移

空家等に関する苦情については、毎年度50件から80件程度市に連絡が来ており、適正管理に関するお知らせ文書を所有者宛てに送付するなどの対応をしています。お知らせ文書に対する所有者等の対応率は毎年60%前後で推移しており、草木、害虫に関する苦情への対応よりも建築物等に関する苦情への対応率の方が低い傾向となっています。

表 2-4-2 市内の空家等の苦情件数の推移

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
草木、害虫に関するもの	通知件数	70件	47件	49件	62件
	対応件数	46件	25件	29件	45件
	対応率	65.7%	53.2%	59.0%	72.6%
建築物等に関するもの	通知件数	14件	4件	19件	15件
	対応件数	7件	2件	13件	4件
	対応率	50.0%	50.0%	68.0%	26.7%
その他（物の散乱等）	通知件数	-	-	-	2件
	対応件数	-	-	-	2件
	対応率	-	-	-	100.0%
合計	通知件数	84件	51件	68件	79件
	対応件数	53件	27件	42件	51件
	対応率	63.1%	52.9%	62.0%	64.6%

(3) 個別対応が必要な物件への対応状況

近隣住民などの地域の方からの通報により現場調査を実施した空家等のうち、管理不全な状態が特に深刻であると判断された個別物件についての対応状況のまとめです。緊急安全措置が必要と判断されたものについては主に屋根材等落下の危険性があるものがあり、所有者が速やかに対応できない物件に対して市職員にて現場対応を実施しました。また草木の繁茂及び越境についても、特に周辺に悪影響が及ぶような物件については文書による改善のお願いに所有者が対応していない物件は、直接所有者宅を訪ねて改善の依頼をしたり、電話線等の保守業者と連携して樹木を伐採するなどの対応を実施しました。

表 2-4-3 空家等の個別対応状況

状態	対応状況
屋根材の一部落下等	令和元年7月に家屋の東面と南面の屋根端部をネットで囲い、屋根材等落下物の飛散防止対策を実施。その後、数回にわたり屋根材の落下が確認されたが、ネットにより周辺への飛散が防止された。
屋根材等落下の危険性あり	納屋と老朽化の激しい建物について、壁の剥落や屋根材の落下が見られる状況のため、このままでは特定空家等に認定される旨所有関係者に通知。所有関係者内で建物の取り壊しと土地の売却の方向で調整協議中。
屋根材（瓦）の落下及び屋根上のTVアンテナ落下の危険性あり	屋根上のTVアンテナが強風時等に落下しそうで危ない旨連絡あり。現場確認の上、所有者の相続人の一人から承諾を得て、市職員にてアンテナ撤去及び屋根材落下時の飛散防止用ネットを即日にて設置。
草木繁茂及び越境	令和元年度内に所有者宛てに3回訪問して交渉を実施。平成30年度より滞っていた物件の売却については市内不動産業者にて売出し中となった。
屋根材（瓦）の落下の危険性あり	瓦が落下する危険性がある旨隣人から連絡あり。所有者への電話連絡により、台風で飛びそうな瓦5枚程度を当方で撤去することの承諾を得て、令和元年10月に対応を実施。
樹木の繁茂及び越境	敷地内の樹木が繁茂して隣家や道路に越境し、電線及び電話線を覆い隠すほどの状況で危険であると判断。所有者には再三の通知を実施して連絡を取ることに努めたが、対応もされず連絡も取れないことから、管理用地課を通して電話線の保守業者に対応を依頼し、令和2年6月に樹木の伐採を実施。
擁壁の傾き	団地内の住宅の擁壁が市道側に傾いており危険であるという自治会長からの連絡により、建築指導課と施設住宅課で現地調査を実施。実際に傾きが確認されたため、現場にカラーコーンを設置し、付近に人が近寄らないような対策を実施。

(4) 可児市空き家・空き地バンクの登録状況の推移

制度開始当初は取り扱い物件の対象地域は市内の住宅団地のみでしたが、市内全域の空家等の解消をはかるため、平成30年4月に市内全域へと拡大しました。制度を開始した平成25年度から令和元年度までの登録及び成約の件数は、空き家よりも空き地の方が登録件数、成約件数ともに多くなっています。

なお、空き地の登録件数には、可児市空き家・空き地活用促進事業助成金活用して空家等を除却した物件が含まれています。

表 2-4-4 空き家・空き地バンクの年度別登録・成約状況

種別		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計	成約率
空き家	登録件数	8	3	4	4	1	4	0	24	20.8%
	成約件数	2	0	0	0	0	2	1	5	
空き地	登録件数	53	7	5	0	4	5	7	81	22.2%
	成約件数	1	3	3	0	0	3	8	18	
対象地区		住宅団地のみ					市内全域			

※住宅団地：鳩吹台、若葉台、緑、長坂、愛岐ケ丘、つつじケ丘、日本ライン矢戸、清水ケ丘、日本ライン今渡台、禅台寺、北姫ニュータウン、大森台、松伏、緑ケ丘、広眺ケ丘、しらさぎ団地、桜ケ丘

(5) 空家等に関する相談会、講演会等の開催

岐阜県空家等総合相談員の協力により、空家等に関する出前講座を平成31年2月4日に帷子地区センターで開催し、空家等の現状、家族での話し合いの重要性、相続登記についての講演を行い、約40人の参加がありました。

また令和元年度には、12月（姫治地区）、1月（桜ケ丘地区）、2月（帷子地区）に、「空家等なんでも相談会」を実施しました（3地区合計8件の相談を受けました）。

表 2-4-5 空家等に関する相談会、講演会等の開催について

開催時期	開催場所	開催内容
平成31年2月	帷子地区センター	空家等に関する出前講座
令和元年12月	姫治地区センター	空家等なんでも相談会
令和2年1月	桜ケ丘地区センター	
令和2年2月	帷子地区センター	

(6) 可児市空き家・空き地活用促進事業助成金の1件当たりの助成金を増額

平成25年度に助成金制度が開始された当初は、リフォームのみを対象としており、除却に関する助成は、平成26年度に要綱に追加されたことにより開始されました。その後、本制度をより活用しやすくするため、平成30年4月1日より、昭和56年5月31日以前に着工した空き家・空き地バンクに登録された住宅を除却する場合、助成金の補助率を20%とし、上限額を20万円に増額しました。(制度開始当初は補助率10%、上限10万円まで)

また、岐阜県空家除却費支援事業の制度変更により、令和2年度から令和4年度の3年間の期間限定で、可児市において1件当たりの助成金を引き上げた場合に、3カ年に限り引き上げた額の1/2が県の補助を受けられるようになったことから、助成金の上限額を20万円から30万円に更に増額し、除却をする所有者等の費用負担をより軽減できるように改正しました。

表 2-4-6 可児市空き家・空き地活用促進事業助成金制度の取り組み

年度	主な変更点（制度内容、予算額等）	交付実績	
平成25年度	4月1日付けで制度開始、リフォーム費用の助成のみ 工事費用の1/10相当額で上限10万円まで	0件	—
平成26年度	4月1日付けで要綱を改正し、除却費用の助成を追加 工事費用の1/10相当額で上限10万円まで	1件	8.7万円
平成27年度	無し	0件	—
平成28年度	無し	0件	—
平成29年度	無し	1件	10万円
平成30年度	4月1日付けで要綱を改正し、1件当たりの補助を増額 昭和56年5月31日以前に着工された住宅の除却においては 工事費用の2/10相当額で上限20万円まで	5件	100万円
令和元年度	無し	8件	160万円
令和2年度	4月1日付けで要綱を改正し、1件当たりの補助を増額 昭和56年5月31日以前に着工された住宅の除却においては 工事費用の3/10相当額で上限30万円まで (令和2年度から令和5年2月末日までに限る)	2件	60万円

※令和2年度は9月末日時点での交付実績

【補足事項】

●岐阜県空家除却費支援事業

- ・令和元年度：市町村の行う空家等解体助成金のうち岐阜県が市町村に 1/3 補助をする。
- ・令和2年度～令和4年度（期間限定）：市町村が助成金を上乗せする場合、上乗せ分のみ 1/2 補助とする。

●令和2年度可児市の場合：

解体助成金の上限額を 20 万円から 30 万円に増額しました。（令和2年4月1日付けで要綱を改正）これにより、岐阜県からの補助は従前分の 20 万円に対し 6 万 6 千円の補助 + 上乗せ分の 10 万円に対しては、1/2 補助で 5 万円の補助を受けます（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した住宅に限る）。

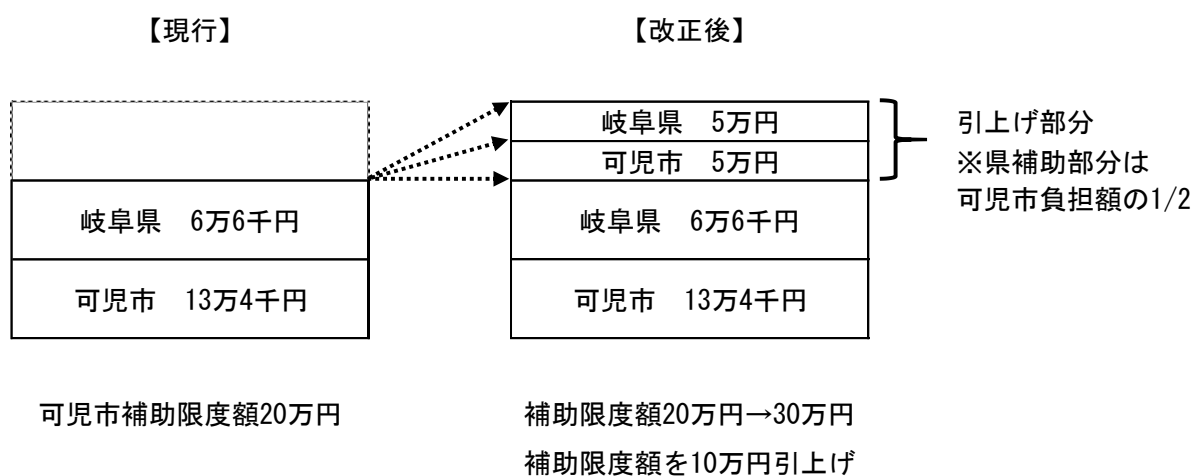


図 2-4-1 県補助制度活用のイメージ

(7) 空家等の適正管理の促進に関するチラシ、パンフレットの作成状況

適正管理の促進に関するチラシは、平成 29 年度に空家等になる前の事前準備に関するチラシを作成し、平成 30 年度と令和元年度の固定資産税の納税通知書に同封することで、所有者等への啓発を実施しました。また令和元年度には空家等の適正管理に関するパンフレットを作成し、管理不全な空家等の所有者に対する空家等の適正管理に関するお願い文書に同封することで、所有者等の方に適正管理に対する意識をより高めてもらうように取り組みました。



図 2-4-2 空家等になる前の事前準備に関するチラシ（固定資産税の納税通知書に同封）



図 2-4-3 空家等の適正管理に関するパンフレット

(8) 空き家等対策協議会、空き家等審議会の開催状況

可児市空き家等対策協議会は、平成29年1月23日に第1回が開催され、毎年2回開催しました。令和2年度は本計画の作成があることから3回開催する予定でしたが、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、第2回及び第3回は書面通知により意見書を提出する方法に変更しました。

また、可児市空き家等審議会は平成27年6月に第1回が開催され、平成27年度は2回、平成28年度に1回、平成29年度に1回の計4回開催しています。

表 2-4-7 空き家等対策協議会、空き家等審議会の開催状況

開催時期	会議名	主な議題等
平成27年6月30日(火)	第1回空き家等審議会	委員の委嘱及び会長の選出等
平成28年3月22日(火)	第2回空き家等審議会	実態調査の結果について 特定空家等の状況について
平成28年11月29日(火)	第1回空き家等審議会	実態調査の中間報告について 空家等に関する情報提供等への対応について
平成28年11月29日(火)	第1回空家等対策計画 策定委員会	空家等対策計画への記載項目等について 空家等対策に関する意見交換
平成29年1月23日(月)	第1回空き家等対策協議会	空き家等対策協議会運営要綱等について 空家等対策計画素案に対する意見について
平成29年7月28日(金)	第1回空き家等対策協議会	空家等対策計画素案に対する意見について
平成29年7月28日(金)	第1回空き家等審議会	平成28年度空家等実態調査の最終報告について 空家等に関する情報提供等への対応について
平成29年8月22日(火)	第2回空き家等対策協議会	空家等対策計画素案に対する意見について
平成30年7月30日(月)	第1回空き家等対策協議会	空家等対策に関する報告 所有者アンケート調査実施に関する意見交換
平成31年3月22日(金)	第2回空き家等対策協議会	平成30年度事業報告 所有者アンケート調査結果報告
令和元年7月19日(金)	第1回空き家等対策協議会	会長の選任及び職務代理者の指名 前年度事業報告 他
令和2年1月31日(金)	第2回空き家等対策協議会	可児市空き家等対策協議会要綱の改正について 可児市空家等実態調査分布図について 次期空家等対策計画の策定に向けた現計画の課題検討
令和2年6月30日(火)	第1回空き家等対策協議会	前年度の実績報告について 今年度の事業予定について 次期可児市空家等対策計画の策定について
令和2年9月(書面通知)	第2回空き家等対策協議会	次期可児市空家等対策計画の策定について
令和2年10月(書面通知)	第3回空き家等対策協議会	次期可児市空家等対策計画の策定について

5. 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。

(1) 今後も空家等の増加傾向が続く

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、将来の空家等のさらなる増加が懸念されます。総務省による住宅・土地統計調査での空家率の推移をみると、本市における空家率の推移は、平成25年から平成30年にかけては減少に転じていますが、国内の空家率は今後も増加傾向が続くと予測されていることから、本市も将来的に空家数は増加していくことが予測されます。

(2) 住宅団地内での空家数の増加が特に顕著である

毎年度調査している空家等実態調査の結果によると、平成27年度調査から令和元年度にかけて4年間で増加した226戸の空家等のうち、増加数を地区別で集計すると、帷子地区55戸、桜ヶ丘地区41戸、平牧地区26戸の順に多くなっており、ここ数年でも住宅団地内での空家等の増加が目立っています。

また地域別の空家等の戸数も、令和元年度調査では、帷子地区352戸、桜ヶ丘地区117戸、平牧地区110戸の順に多くなっており、住宅団地内での空家等の増加が見込まれる状況です。

(3) 空家等の所有者等に対しての適正管理に関する啓発が継続的に必要である

所有者アンケートで空家等を引き続き所有したいと53.1%の所有者が回答していることから、空家等が管理不全な状態に陥ることの予防を図り、所有者等に対して意識向上を促すための啓発を進めないと更に管理不全な状態の空家等が増える恐れがあります。

(4) 所有者等の所有物件に対する売却意向は高いが、流通につなげていない

所有者アンケートの調査結果では、当該物件を売却したいと30.8%の所有者が回答しましたが、空き家・空き地バンクへの登録状況や、市内の空家数が増え続けている状況から見ると、流通までにはつなげていない状況であることが予想されます。

(5) 空家等を解体するには解体費用や固定資産税などの費用負担が障壁となっている

所有者アンケートの空家等を解体するための課題として、解体すると固定資産税が高くなることや解体費用が高額であること、解体事業者の情報が無いこと、手続きに手間や時間がかかることなどが多く回答されました。そのため、空家等の所有者等に対して、より効果的な解体費用の助成や、簡素化された事務手続きにする必要があります。

6. 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。

6.1. 空家等の実態・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。本市の空家率は平成30年度は9.8%であり県空家率、全国の空家率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。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ことが必要です。

空家等実態調査の結果では、建物本体や付帯設備の破損があると判定されたものは少ないですが、雑草が繁茂しているなど管理が行き届いていないと判定されたものが約半数ありました。平成30年度に実施した所有者アンケートでの調査結果によると、解体除却の意向がある所有者は11.9%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。

6.2. 現状の課題に対して効果的に対応するために制度・取り組みの再考が必要

空家等の実態・段階に応じた対策を実施するため、これまでに条例や規則、解体費用の助成制度などの制定、また可見市空き家・空き地バンクの運営など様々な取り組みを実施してきました。しかし、空家数が増え続ける現状の傾向からも、更に活用しやすい制度へと改善が必要と言えます。こうした現状を鑑み、所有者アンケートでの調査結果や空家等相談会の実施により得た所有者等の期待することや要望などを踏まえ、現状の制度をより活用しやすく、そしてより簡素化された事務手続きにしていくことが、より効果的な取り組みにつながっていくと考えられます。

6.3. 各主体の連携及び推進体制の強化が必要

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、庁内での関連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更なる強化が必要です。

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。したがって、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、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」、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「空家等の適正管理及び利活用の促進に関する啓発」や、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。

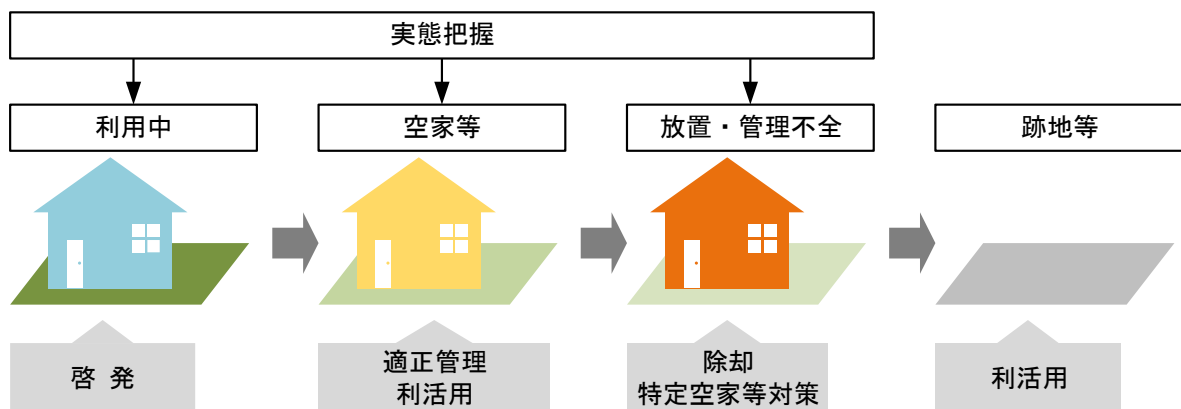


図 3-1-1 実態・段階に応じた対策のイメージ

(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却を促すとともに、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：利活用の促進

空家等が除却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、空家等や空き地についての特例措置などの所有者にとって優遇的な措置が受けられるものは市でも案内を実施し、跡地の利活用を進めます。

1. 2. 現状の課題に対して効果的に対応するために制度・取り組みの再考を図ります

空家等の実態・段階に応じた対策を実施するため、これまでに条例や規則、解体費用の助成制度などの制定、また可児市空き家・空き地バンクの運営など様々な取り組みを実施してきました。しかし、空家数が増え続ける現状の傾向からも、更なる改善が必要と言えます。こうした現状を鑑み、所有者等アンケートでの調査結果や空家等相談会の実施により得た所有者等の期待することや要望などを踏まえ、現状の制度をより活用しやすく、そして効果的な取り組みにしていく為の取り組みを行います。中でも、空家等の所有者アンケート結果でも行政に期待することとして挙げられている解体助成金の制度をより活用しやすくしていくことや、空家等の流通をより促進させるための「可児市空き家・空き地バンク」の仕組みについての再検討に取り組みます。

1. 3. 各主体の連携及び推進体制の強化を図ります

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、高齢化問題や家族構成の変化などが要因となっており、さら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. 空き家等対策の推進体制

2.1. 庁内の体制

空き家等に関する所有者等からの相談に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り、庁内各部局の連携を強化するなど、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き家現況調査で得られた情報については、関連各課で情報の共有を図り、適切な空き家等の管理を促進します。

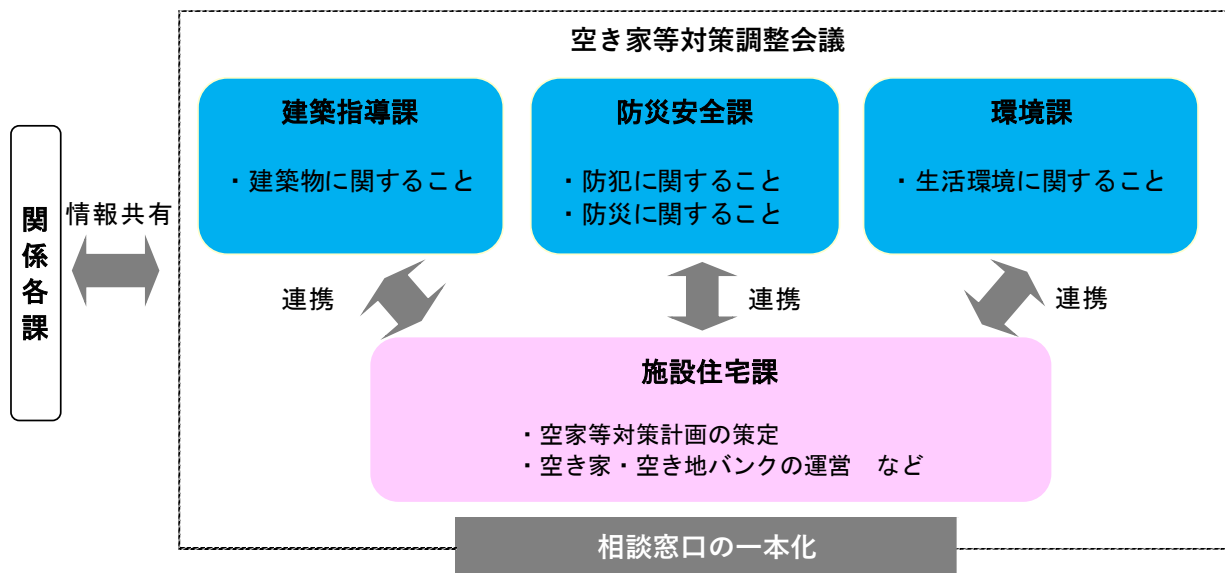


図 3-2-1 庁内の体制

2.2. 空き家等対策協議会との連携

空き家特措法第 7 条及び可児市空き家条例第 16 条の規定に基づき、市長、地域住民、議員や空き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」と連携し、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項を協議していきます。

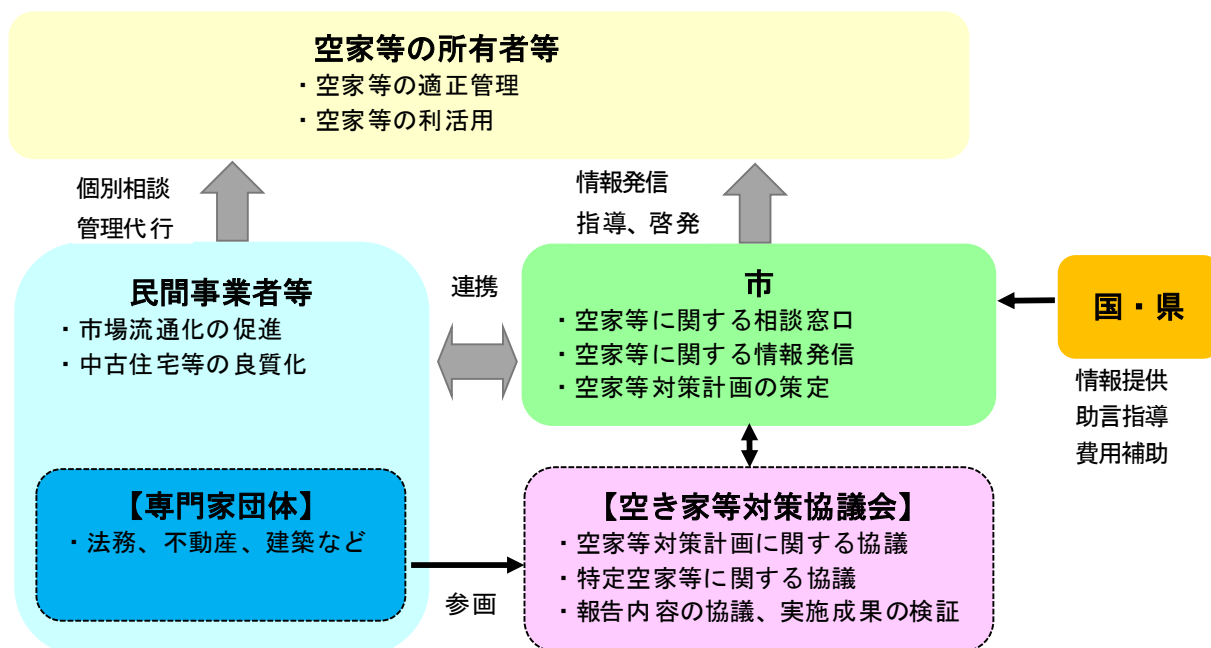


図 3-2-2 空き家等対策協議会との連携

本計画に基づく取り組みや施策の進捗状況については、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協議し、実施成果を検証するとともに、取り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。

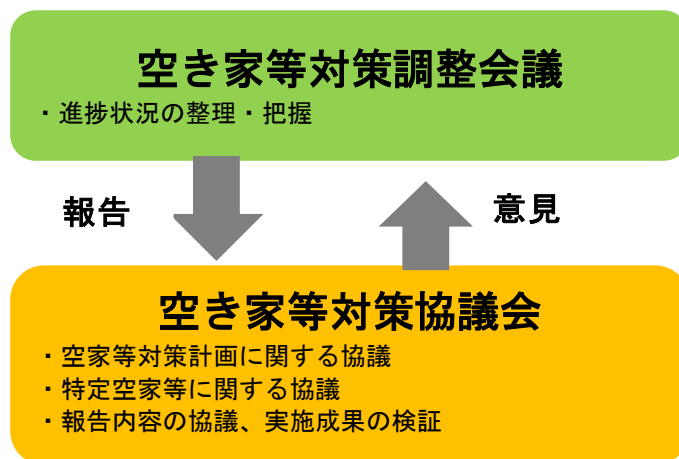


図 3-2-3 空き家等対策調整会議及び空き家等対策協議会の関係

2.3. 空き家等審議会との連携

可児市空き家条例第 17 条の規定により設置された空き家等審議会では、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きます。

3. 本計画の計画期間内に実施する施策

3.1. 空家等の実態把握

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て適切な対策を講じるために、今後も定期的に「空家等実態調査」を行い、各地域の空家等の実態を把握するとともに、所有者等意向調査を実施することで空家等の利活用を促進する上での問題点、地域のニーズ、市への要望等を把握します。

また、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

各地域における空家等の実態に関する推移等を把握するための調査を実施します。

①空家等実態調査の実施

毎年度、1月頃に現地調査完了を目途に市職員により外観目視による空家等の数を調査し、年度内に集計及び経年推移等の比較を行います。

②空家等対策協議会への報告

毎年度、その後の施策を検討、見直しするための資料として、前年度の実態調査結果を空家等対策協議会に報告し、情報公開します。

所有者等意向調査の実施

空家等の利活用を促進する上で、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等による意向調査を実施します。

①所有者等意向調査の実施

本計画期間内に、空家等の所有者等に対し、今後の利用意向やこれに対する問題点、空家等を管理していく上での問題点、必要としている情報などといったことを把握するためにアンケート調査を実施します。また、この結果を可児市空き家・空き地バンク制度改正の検討材料とします。なお、これ以外にも必要に応じアンケート調査の実施を検討します。

②空き家等対策協議会への報告

アンケート調査実施に伴い、その後の施策を検討、見直しするための資料として、アンケート調査の分析結果を空き家等対策協議会に報告します。

(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、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。

3.2. 空家等に関する相談への対応

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、相談内容に応じて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。

市における相談窓口の一本化

本市における空家等の相談については、初動段階では施設住宅課を窓口として受け付けます。その後、庁内での対応が可能なものについては、関係部署と連携して対応します。

専門知識が必要とされる相談にも対応できる窓口制度の設立

空家等に対する専門知識が豊富な各種団体と空家等対策に関する協定を締結し、市と締結団体と連携して空家等対策へ取り組めるよう、検討していきます。

協定内容は、定期的な空家等相談会の実施、相続登記や管理不全空家等、解決困難な事例に対するアドバイスの提供等について検討します。

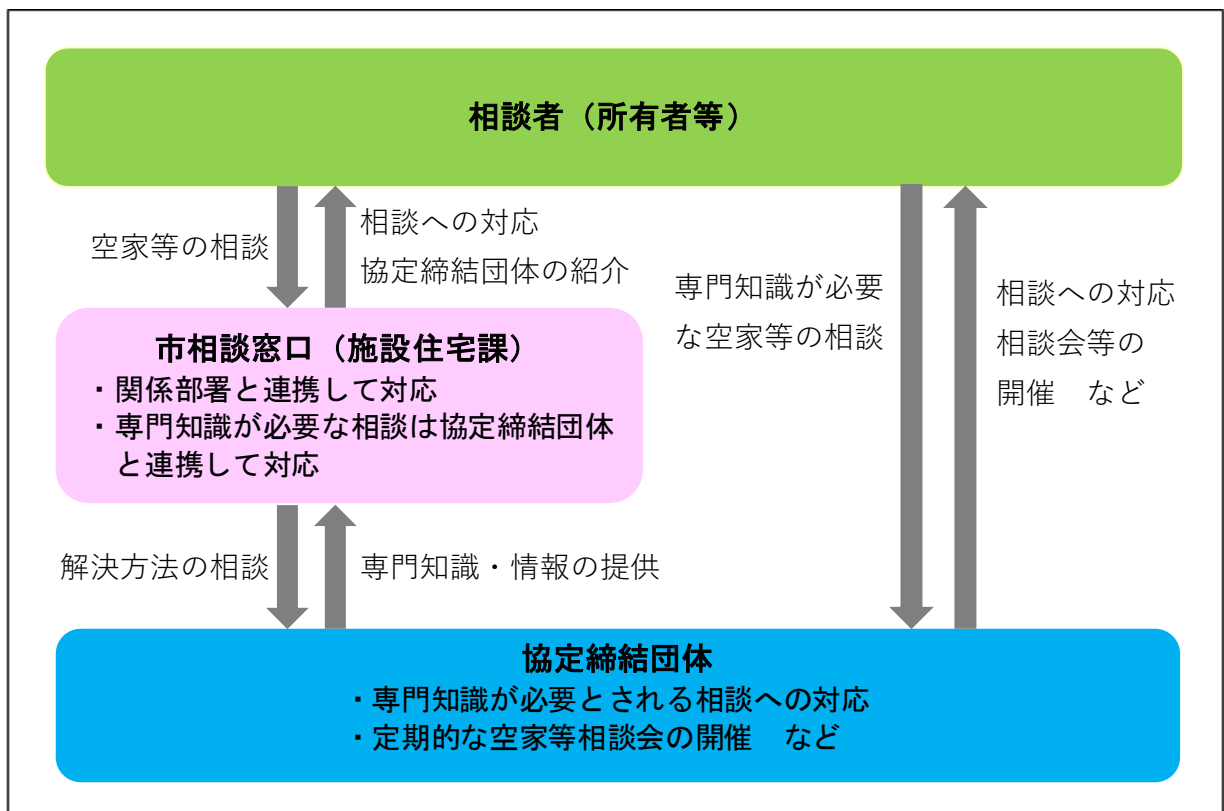


図 3-3-1 空家等に関する相談窓口の体制（イメージ図）

3.3. 空家等の適正管理の促進

空家等を適切に管理していくために、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るため、空家等の所有者を対象とした啓発を実施します。

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、所有者等に対し、空家等になる前の備えに関する意識啓発を行います。

(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

空家等の所有者等に対し、空家等の適切な管理や活用の必要性について認識してもらうよう啓発を実施します。

①空家等の適正管理に関するパンフレット等の作成

アンケート調査等により把握したニーズや問題点などから、所有者等が必要としている情報を整理し、パンフレットを作成します。また、行政の支援制度などを紹介します。

②パンフレット等を活用した啓発

作成したパンフレットを、以降のアンケート調査票に同封するなどにより、空家等の所有者に対し空家等の適正管理について啓発します。

また、地元自治会や周辺住民から管理不全な状態である旨の情報提供を受けた空家等の所有者に対し、管理不全な状態の改善・解消を依頼する文書を送付する際に、作成したパンフレットを同封することで、より効果的な啓発を実施します。

さらに、地元自治会と連携して、パンフレットを活用した啓発を図ります。

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

①空家等になる前の事前準備に関するチラシの作成

現在所有、利用している家屋について、相続等が発生する前にどうしてほしいか、どうしたいかといったことを所有者とその家族等が相談し決めておくといった事前準備に関する内容を取りまとめたチラシを作成します。

②チラシを活用した啓発

作成したチラシを、固定資産税の納税通知書に同封するなどして、土地・家屋の所有者に対し、空家等になる前の準備の重要性について啓発します。

③出前講座や個別相談会等の開催

毎年度、自治会長などに対し、空家等になる前の事前準備に関する地域住民を対象とした出前講座や個別相談会等の開催について要望調査を実施するとともに、積極的な活用を啓発します。

なお、要望のあった自治会に対して、県と連携して出前講座や個別相談会等を計画、開催します。

3.4. 空家等の利活用の促進

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

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つな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、可児市空き家・空き地バンクの物件情報や、空家等に関する助成制度の紹介などの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。



図 3-3-2 KANISUKI（カニススキ）による情報発信

空き家・空き地バンク制度の見直し

現行の空き家・空き地バンクは、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つながる魅力あるまちづくりに寄与することを目的と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により特化した推進体制づくりを目的として制度の見直しを検討し、より利用しやすい制度の構築を図ります。

①バンク登録要件の緩和

従来のバンク登録は空き家に係る所有権又は売却若しくは賃貸を行う権利を有する者しか申請できませんでしたが、本計画では登記が先代のままであったり、相続関係が複雑化している空家等、抵当権等が付いている空家等、遺品等が整理できていない空家等、管理不全な空家等であっても登録を可能にできる制度設計を検討していきます。

②協力事業者との連携

空家等の相続、解体・売却若しくは利活用の困難が予想される物件に対しても積極的に仲介を行っていただける不動産事業者をバンク制度改正とともに募り、官民一体となって運営できるバンク制度の見直しを検討します。

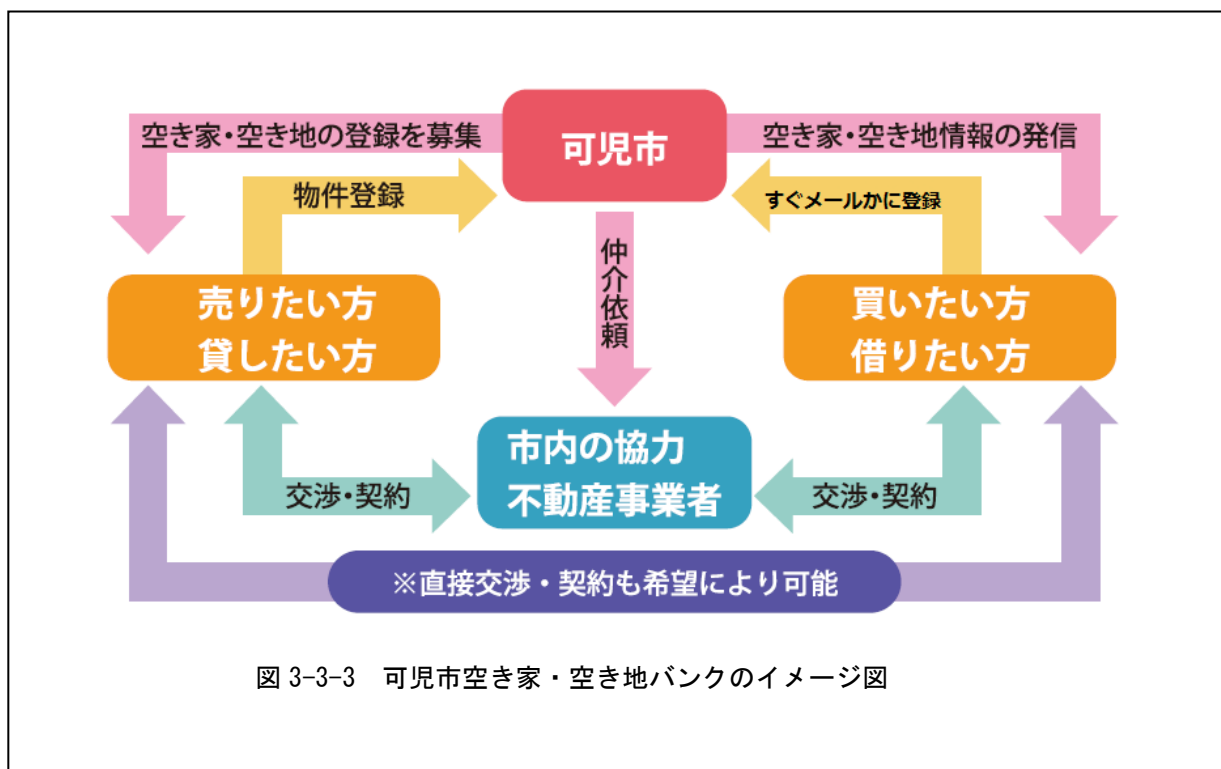


図 3-3-3 可児市空き家・空き地バンクのイメージ図

(2) 空家等の有効活用

地元自治会や社会福祉協議会、商工会議所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、各地域における建築規制に配慮しつつ空家等の有効活用を図ります。

さらに、市内の大学等と連携し、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。

所有者等と地域における利用意向とのマッチング

①地域における利用意向の掘り起こし

毎年度当初や年度途中に、自治会長などに対し、各地域の空家等に対する利用意向について情報提供を依頼し、利用意向に関する情報を随時受け付けます。

また、他県、他市の事例を参考に、社会福祉協議会と連絡を密にし、福祉利用目的での居住、供給の掘り起こしを検討します。福祉利用目的での空家等の利用には、固定資産税の減免等について税務課と連携して対応するなど、より所有者にとって制度を利用しやすい環境を検討します。

②所有者等への連絡

利用意向に関する情報を受けた際には、利用意向のある空家等の所有者等に対し、利用を希望している団体等、利用目的等について随時情報を提供し、所有者等の意向を確認します。

③手続き等に関するサポート

所有者が地域での利用を了承する場合は、必要に応じ、空き家・空き地バンク制度を活用し、物件登録してもらうことで、空き家・空き地バンクの協力事業者に仲介依頼するなど、売買、賃貸手続きに関するサポートを図ります。

西可児地区における空家等モデル事業の実施

虹ヶ丘、若葉台、愛岐ヶ丘団地等の空家等所有者と岐阜医療科学大学生を対象に空家等の賃貸、シェアハウス（寄宿舍）の需要と供給の掘り起こしを検討します。（虹ヶ丘は、虹ヶ丘地区計画によりシェアハウス（寄宿舍）の建築ができない区域があります）

①賃貸等の意向調査

大学周辺団地（虹ヶ丘、若葉台、愛岐ヶ丘等）の空家等所有者へ賃貸、シェアハウス（寄宿舍）の希望意向調査を行います。

②空家等情報のバンク協力事業者との連携

空家等情報を協力事業者への提供を許可された物件については、バンク協力事業者と空家等所有者の円滑な橋渡しを検討します。

③岐阜医療科学大学との連携

岐阜医療科学大学と連携し、バンク登録物件を大学構内掲示板や大学ホームページ等に物件紹介ができるように検討します。

3.5. 跡地等の利活用の促進

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

適切な管理が行われず老朽化が進んだ管理不全な空家等については、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。

これらの管理不全な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。

除却に関する助成支援制度の見直し

活用が困難な空家等に対して、除却を促進するよう、取り壊しにかかる費用の一部を助成するなどの支援を実施します。現状の制度では空き家・空き地バンクに登録している物件の取り壊しに限り、助成金の交付を行っていますが、より活用しやすい制度にするため、バンク登録物件以外の物件にも助成金を交付できるような制度を検討します。

なお、岐阜県空家除却費支援事業を有効的に活用し、令和2年度から令和5年2月末日までについては1件当たりの除却に係る助成金の上限額を増額し、より活用しやすい制度にしています。(可児市空き家・空き地活用促進事業助成金制度の詳細はP34, P35参照)

(2) 利活用の促進

税優遇制度等の周知

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、「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」や、「低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用」、「可児市空き家・空き地活用促進事業助成金」のリフォームや除却に係る助成制度など、空家等の所有者にとって優遇的な措置が受けられる制度について、市ホームページで案内したり、今後作成するチラシやパンフレット等に掲載したり、窓口での紹介を積極的に進めたりするなど、所有者等が活用しやすくなる方法を検討します。

また、国や県がまとめた「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も案内します。

3.6. 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今後も継続して実施します。

(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の検証

特定空家等と判断し、是正について勧告した空家等については、住宅用地の税軽減が受けられなくなるなどの不利益が発生する、強制取り壊しに至った場合の費用負担の問題が発生するなど、与える影響が大きいことから、適切な判断が求められますが、現在条例施行規則で規定している管理不全な状態の判断基準は、特に周辺への影響について明確な判断ができないため、他自治体の基準等を参考に検証し、必要に応じ見直しを検討します。

また現在の草木に関する判断基準では劣悪な草木の管理であっても特定空家等には指定できないため、併せて見直しの検討を行います。

(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。

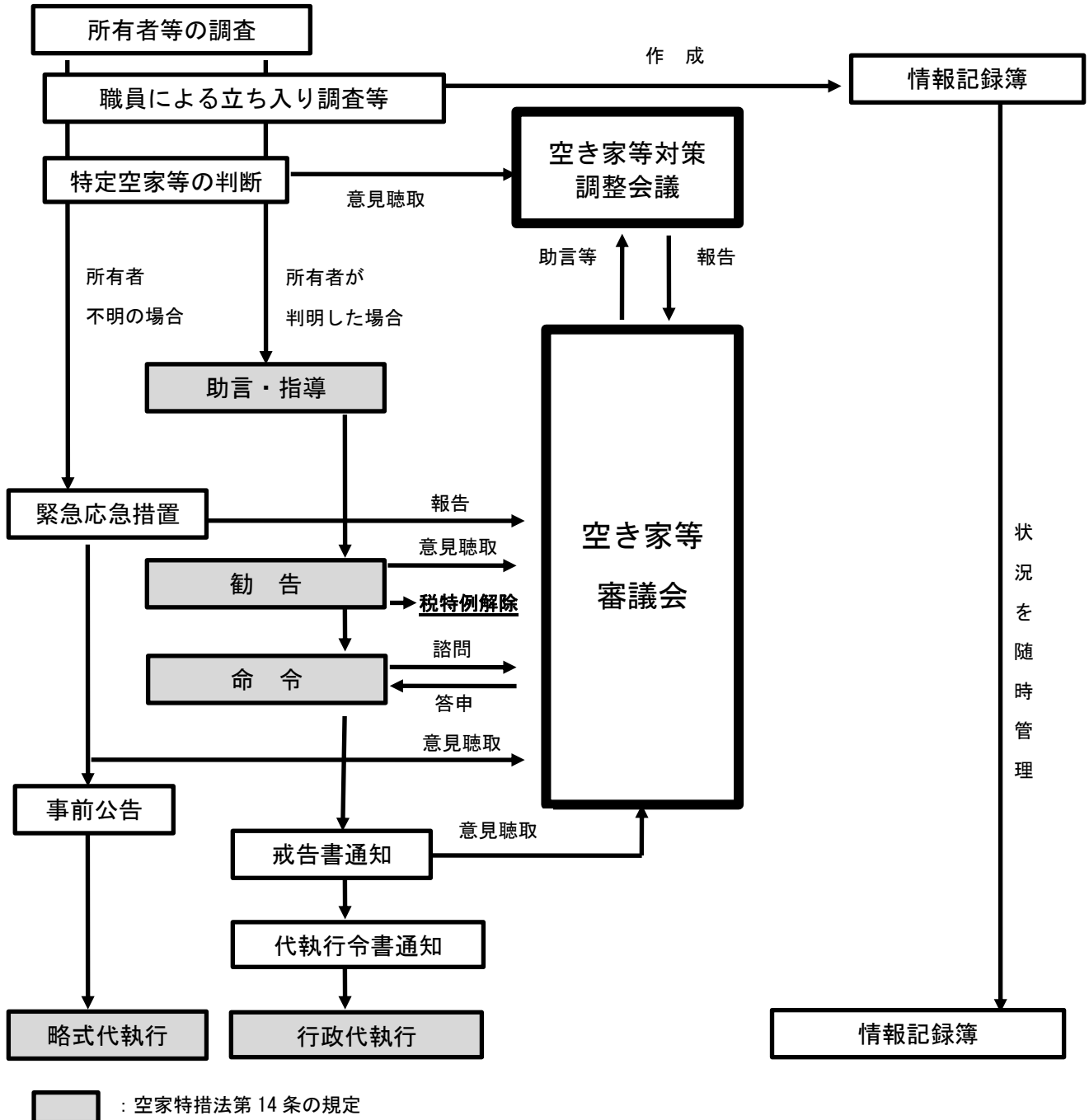


図 3-3-4 特定空家等への対応フロー