

可児市空き家等対策計画 第二期内(令和3年度～令和6年度)の施策見直しについて

本計画の期間内に重点的に実施する施策

空き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「空き家等の発生抑制のための啓発」、「空き家等の適正管理に関する啓発」、「老朽化した空き家等の除却」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。

■空き家等実態調査の実施（継続）

各地域における空き家等の実態に関する推移等を把握するため、空き家等の現況を調査します。

①空き家等実態調査の実施

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

②空き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き家等対策協議会に報告し、情報を公開します。

■所有者等意向調査の実施（継続）

空き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

令和3年度か4年度を目途に、空き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、空き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。

■相談窓口の一本化（継続・新規）

空き家等に関わる相談や苦情に対する市の窓口を一本化するとともに、相談体制の充実を検討します。

①市における相談窓口の統一

本市における空き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。

②市では対応しきれない相談窓口制度の設立

空き家に対する専門知識が豊富な各種団体と空き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き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、定期的な空き家相談会の実施、相続登記や管理不全空き家等、解決困難な事例に対するアドバイスの提供をしてもらえるよう、検討します。

【締結予定団体】

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会、社団法人全日本不動産協会岐阜県本部、岐阜県土地家屋調査士会、岐阜県司法書士会、可児市空き家再生プロ集団、シルバー人材センター等

■空き家等の適正管理に関する啓発（継続）

空き家等の所有者等に対し、空き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空き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。なお、併せて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、空き家等の所有者に対し空き家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き家等の所有者に対し、管理不全な状態の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、管理不全な状態である空き家等の所有者に対し、より重点的に啓発を実施します。

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。

■空き家等の発生抑制や空き家等対策に向けた事前準備に関する啓発（継続）

空き家等の発生抑制のため、現在の所有者等やその家族等に対し、空き家等になる前に話し合うことなどについて啓発します。

①空き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、空き家になる前の準備の重要性について啓発します。

③出前講座の開催

毎年度、自治会長などに対し、空き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の開催について要望調査を実施するとともに、出前講座の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、県と連携して出前講座を計画、開催します。

■所有者等と地域における利用意向とのマッチング（継続）

地元自治会や社会福祉協議会、商工会議所等と連携して利用意向を掘り起こし、売却や賃貸などの意向がある空き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き家等やその跡地の有効活用を図ります。

①地域における利用意向の掘り起こし

毎年度当初に、自治会長などに対し、各地域にある空き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、社会福祉協議会や商工会議所等と連絡を密にし、福祉的利用等に関する情報を随時受け付けます。

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、随時利用意向のある空き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情報提供し、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。

■除却に関する助成支援（変更）

活用が困難な空家等に対して、除去を促進するよう、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。

①取り壊し助成金の適用拡大

現在は空き家・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おり

ますが次期計画では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。

■特定空家等に対する措置（継続、新規）

特定空家等に該当する可能性のあるものについては、重度化する前の段階から速やかに改善を促すため、所有者等に対して、空き家等の管理不全状況の段階に応じた指導を行います。

①特定空家等になる前の指導

周辺住民から、管理が不十分な空家等について情報提供を受けた際には、特定空家等になる前に状態の改善を促すために、現在も実施している所有者等への適正管理に関する依頼を、今後も継続して実施します。

②特定空家等に関する判断基準の検証

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き家には指定できないため、併せて見直しの検討を行います。

■可児市空き家・空き地バンク制度の改正（変更）

バンク登録利用者が年々減少傾向にあり、空き家等解体助成金交付申請のための登録が多い現状であります。そのため次期計画では不動産事業者等と連携し、空き家の流通促進を検討します。

①「可児市空き家バンク」への変更

「可児市空き家・空き地バンク」から「可児市空き家バンク」へ変更。空き家のみ扱うバンクへ変更するよう検討します。

②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、次期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き家、抵当権等が付いている空き家、遺品等が整理できていない空き家、管理不全な空き家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。

③協力事業者との連携

空き家の相続、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併に募り、官民一体となって運営できるバンク制度の設立を検討します。

■西可児地区における空き家モデル事業の実施（新規）

虹ヶ丘、若葉台、愛岐ヶ丘団地等の空き家所有者と岐阜医療科学大学生をターゲットに空き家の賃貸、シェアハウス等の需要と供給の掘り起しを検討します。

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）の空き家所有者へ賃貸、シェアハウス等の希望意向調査を行います。

②空き家情報の新バンク協力事業者との連携

空き家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き家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等に物件紹介ができるよう、検討します。