

可児市空家等対策計画【第2期】 実施施策の遂行計画表

令和3年度第1回可児市空き家等対策協議会資料

施策内容	掲載ページ	具体的な施策	R3 2021年 度	R4 2022年 度	R5 2023年 度	R6 2024年 度
1. 空家等の実態把握	45	空家等実態調査の実施	○	○	○	○
	45	所有者等意向調査の実施		●		
	45	空家等データベースの更新・維持・位置情報の共有	○	○	○	○
2. 空家等に関する相談への対応	46	相談窓口の一本化	○	○	○	○
	46	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	●	●	○	○
3. 空家等の適正管理の促進	47	空家等の適正管理に関する啓発	○	○	○	○
	47	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	○	○	○	○
4. 空家等の利活用の促進	48	かに暮らし（移住・定住）発信サイト「KANISUKI」の活用	●	●	○	○
	49	空き家・空き地バンク制度の見直しを検討（登録要件の緩和など）	●	●	○	○
	50	社会福祉協議会との連携により福祉利用目的でのマッチングなどを検討		●	●	○
	50	西可児地区における空家等モデル事業の実施を検討	●	●	●	○
5. 跡地等の利活用の促進	51	除却に向けた助言・指導	○	○	○	○
	51	空き家・空き地バンクへの登録要件廃止など制度の見直しを検討	●	●	○	○
	51	税優遇制度等の周知、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	○	○	○	○
6. 特定空家等の対策	52	草木に関する判断基準の見直しを検討			●	○

- 新規または見直しの取り組みを実施する施策
- 既存の取り組みを継続する施策

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について

計画本文 P46

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。

○取り組み内容

- ・ 定期相談会の体制を確立させる（県相談員制度等の活用等）
- ・ 専門的な知識が必要な相談者に対して、市と連携して対応できるような専門家団体との協力関係の構築を模索する。
- ・ 専門家団体同士が連携して相談者に対応できるような体制づくりを模索する。

【締結候補団体】

- ・ 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 などを検討中

○取り組み開始 令和3年4月

○新制度運用開始目標 令和4年9月

○取り組みスケジュール

実施事項	実施時期	令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
他市町村の事例研究	R3年4-6月	■															
目指す相談体制の検討	R3年4-6月	■															
取り組み内容について協議会で情報収集	R3年4-6月	■															
目指す相談体制の再検討	R3年7-9月		■														
協定締結候補団体の選定	R3年7-9月		■														
協定書（案）の作成	R3年7-9月		■														
候補団体との事前説明及び協議	R3年10月-3月			■	■												
庁内調整	R4年4-6月					■											
協定書の締結（順次）	R4年7-R5.3月						■	■	■								
運用開始（順次）	R4年10月～							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

空き家・空き地バンク制度の見直しについて

計画本文 P49

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。

○取り組み内容

- ・所有者の定義を広くする（相続関係者等）、抵当権付き物件などのそのまま売買できない物件の登録を可能にするなどの制度改正をするために、要綱改正を実施する。
- ・新制度（案）に対する不動産事業者等関係者と意見交換する。（協定締結団体等）
- ・新制度（案）に対応できる協力不動産事業者を募る。（説明会の開催等）

○取り組み開始 令和3年4月

○新制度運用開始目標 令和4年4月

○取り組みスケジュール表

実施事項	実施時期	令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
他市町村の要綱の研究	R3年4-6月																
現状の問題点の洗い出し	R3年4-6月																
取り組み内容について協議会で情報収集	R3年4-6月																
制度改正（案）の作成	R3年7-9月																
県宅建協会、不動産協会との意見交換	R3年10-12月																
新制度の確定	R4年1-3月																
新制度運用開始	R4年4月～																

所有者等と地域における利用意向とのマッチングについて

計画本文 P50

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。

○取り組み内容

- ・福祉目的の利用の固定資産税の減免について、税務課と協議する。
- ・社会福祉協議会と、連携方法について協議する。

○取り組み開始 令和4年4月

○新制度運用開始目標 令和5年4月

○取り組みスケジュール

実施事項	実施時期	令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
他市町村の事例研究	R4年4-6月																
固定資産税減免に関する庁内協議	R4年4-6月																
社会福祉協議会との協議	R4年4-6月																
協議会への報告	R4年7-9月																
新制度（案）づくり	R4年10-12月																
固定資産税減免に関する庁内協議	R5年1-3月																
社会福祉協議会との協議	R5年1-3月																
庁内手続き	R5年4-9月																
新制度の確定	R5年4-9月																
社会福祉協議会との連携	R5年4-9月																
運用開始	R5年10月																

西可児地区における空家等モデル事業の実施について

計画本文 P50

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（寄宿舎）の需要と供給の掘り起しを検討します。（虹ヶ丘は、虹ヶ丘地区計画によりシェアハウス（寄宿舎）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（寄宿舎）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。

○取り組み内容

- ・対象エリア、対象住宅を設定し、事業の対象となる所有者を確定する。
- ・シェアハウスにリフォームするための間取り、費用等のシュミレーションを作成する。
- ・大学側と、学生の需要調査の実施、モデル事業に対する学生との関わり方等について、打合せを実施していく。
- ・対象住宅の空き家所有者に空き家の利活用等に関するアンケート調査を実施する。
- ・空き家・空き地バンクの協定締結団体や協力事業者等と、同事業での連携について意見交換し、同事業の実施体制について決定する。
- ・シェアハウスを実施する所有者が決定したら、入居者の募集について検討する。

○取り組み開始 令和3年4月

○運用開始目標時期 令和5年4月（入居者の募集ができる時期）

○取り組みスケジュール表

実施事項	実施時期	令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
西可児地区等対象エリア選定	R3年4-6月	■															
西可児地区等対象所有者リストアップ	R3年4-6月	■															
シェアハウスのシュミレーション事例作成	R3年4-6月	■															
取り組みについて協議会で情報収集	R3年4-6月	■															
岐阜医療科学大学との打合せ	R3年7-9月		■														
対象所有者への空き家利活用に関する意向調査	R3年10-12月			■													
学生の需要調査	R3年10-12月			■													
バンク協力団体、事業者との意見交換	R3年10-12月			■													
シュミレーション事例の修正作業	R4年1-3月				■												
事業の実施体制の決定	R4年4-6月					■											
バンク協力事業者への協力依頼（説明会等）	R4年7-9月						■										
空き家所有者との事業契約、住宅改修等	R4年10月～							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
大学への物件掲載	住宅改修次第									■	■	■	■	■	■	■	■

除却に関する助成支援制度の見直しについて

計画本文 P51

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)

○取り組み内容

- ・要綱の対象住宅の要件から、「空き家・空き地バンクに登録されている住宅」を外す。それに伴い必要となる要件を精査し、要綱を改正する。

○取り組み開始 令和3年4月

○新制度運用開始目標 令和4年4月

○取り組みスケジュール表

実施事項	実施時期	令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
他市町村の要綱の研究	R3年4-6月																
協議会で取り組み内容を説明する	R3年4-6月																
制度改正(案)の作成	R3年7-12月																
新制度の確定	R4年1-3月																
県宅建協会、不動産協会への案内(説明)	R4年1-3月																
新制度運用開始	R4年4月～																

「KANISUKI」の活用、税優遇制度等の周知について

計画本文 P48, 51

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。

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。

○取り組み内容

- ・市ホームページで各種空き家対策に関連する制度や空き家の利活用などについて知ることができるようにページを作成する。

○取り組みスケジュール

実施事項	実施時期	令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
他市町村のサイトの研究	R3年4-6月																
利活用事例集	R3年4-12月																
3000万円控除	R3年4-12月																
低未利用土地等確認書	R3年4-12月																
グリーン住宅ポイント	R3年4-12月																
その他の関連サイトへのリンク（あれば）	R3年4-12月																
協議会で報告	R3年9-12月																