

可児市空家等対策計画

【第3期】

(原案)

令和7年4月

可児市

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ると、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（以下、「所有者等」という。）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。

さらに、令和5年12月には同法が改正され、除却等のさらなる促進に加え、~~放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を新たに管理不全空家等と定義し、管理指針に即した措置を指導・勧告できるようになりました。~~また所有者等の責務として、適切な管理に加え、国や自治体の施策に協力する努力義務が課せられることになりました。

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「可児市空家等の適切な管理に関する条例（以下、「可児市空家条例」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～~~すこやかに、にぎやかに、おだやかに暮らせるまち～ 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~~7年4月からの4年間の実施施策について整理し、「第3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

本計画については、空家特措法第6-7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。

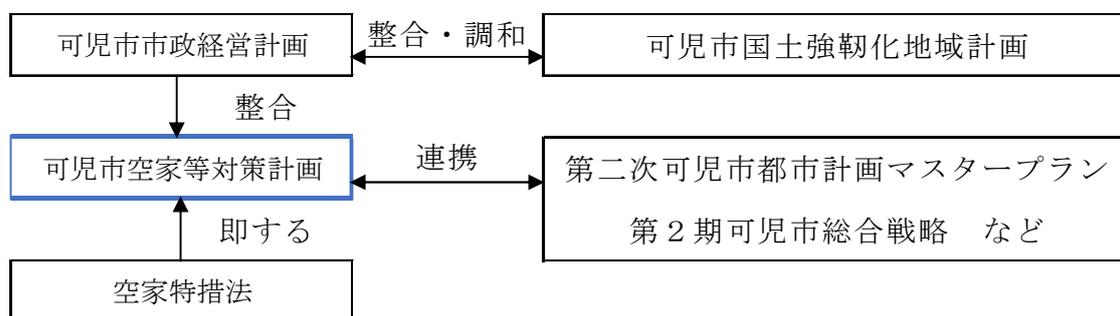


図 1-1-1 計画の位置づけ

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6年度～令和9年度）と連動させるため、令和7年度から令和10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。

	R5	R6	R7	R8	R9	R10
可児市政経営計画						
可児市国土強靱化地域計画						
第2期可児市総合戦略						
第二次可児市都市計画マスタープラン						
可児市空家等対策計画		【第2期】		【第3期】		

図 1-2-1 計画の対象期間

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。

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す。実現する姿に「住みごち一番・可児～~~安心、元気、楽しいまち~~すこやかに、にぎやかに、おだやかに暮らせるまち～」の推進」を掲げ、それに向けて「高齢者の安気づくり」、「子どもの笑顔と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「~~適切に管理されていない空き家が発生しないよう、空き家に関する相談会の開催や空き家・空き地バンクの運営、空き家の除却に対する補助金交付等を実施し、また、特定空家等に対する指導等措置を適切に行い、市民の安全な暮らしの確保を行うこと~~」としています。

(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、令和9年のリニア中央新幹線開通や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、これら各計画の~~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~~そして街の魅力が高まれば、市民の満足度が向上するとともに、若者の定住や移住による街の活性化といった好循環につながることを期待できます。

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切な維持・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、適切な管理や解消に向け、効果が発揮されます。国の基本指針では、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られる体制の整備、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5条では、「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されています。

このため、空家等の所有者等は、その空家等を管理不全空家等及び特定空家等にさせないために日頃から適切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、適切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. 市民等

可児市空家条例第5条では、「市民及び市内で事業活動を行う個人又は法人その他の団体（以下「市民等」という。）は、適切な管理がされていない状態の空家等があると認めるときは、市長に当該空家等に関する情報を提供するよう努めるものとする。」と規定されています。

このため、市民等は適切な管理がされていない状態の空家等があった場合は、市に報告するなど、市の施策に協力することが求められています。

4.3. 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。

4.4. 市

空家特措法第4条では、「市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」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、地域の实情に応じて、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、周辺的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。~~空家等の適切な管理については、所有者等に第一義的な責任があるものの、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、所要の措置をとることや地域活性化等の観点から空家等の有効活用を誘導する等、対策を実施する必要があります。また適切な管理が行われず、様々な措置を経てもなお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、空家特措法に基づく対応を行います。

併せて、関係内部部局間の連携、空家等対策協議会（空家特措法第8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。国や県等の各行政機関や関係団体との連携を図り、空家等に対する必要な措置を適切に講ずる役割があります。

4.5. 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。

4.6. 空家等対策協議会

本市では、空家特措法制定に先立ち、可児市空家条例及び「可児市空家等の適切な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、空家等の適切な管理を進めてきました。

空家等対策協議会は、可児市空家条例第167条の規定により設置された機関で、空家特措法第8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。

4.7. 空家等審議会

空家等審議会は、可児市空家条例第178条の規定により設置された機関で、市長の諮問に応じ、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等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

令和2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、令和2年の本市の総人口は99,968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。

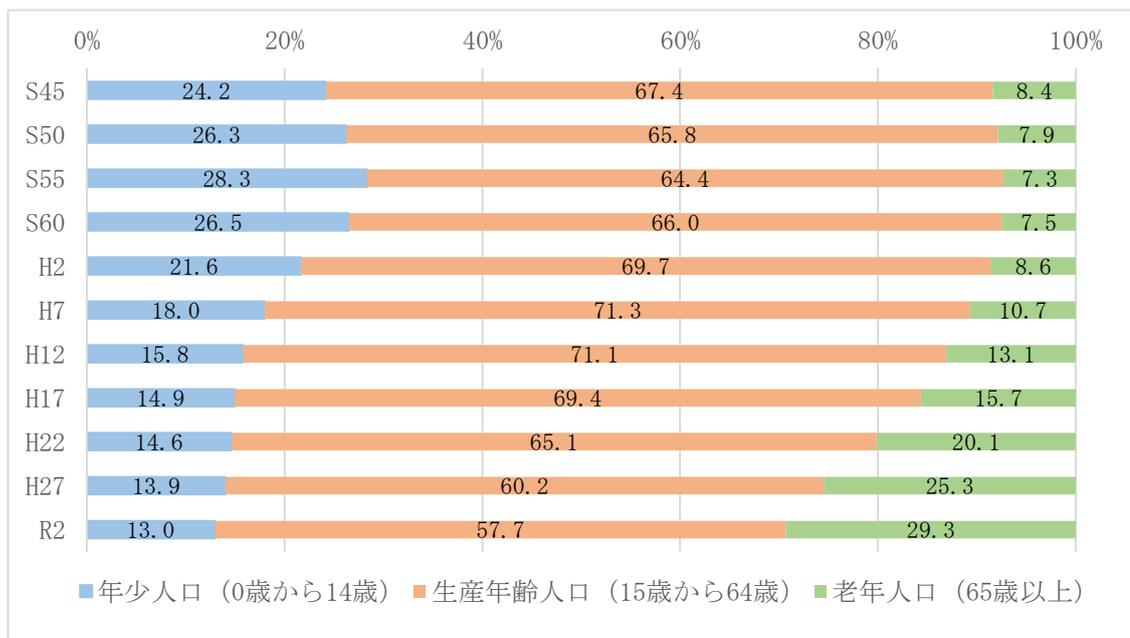
表 2-1-1 総人口及び年齢3区分別人口の推移

単位：人

	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
総人口	30,390	38,707	57,290	71,681	81,968	88,372	93,463	97,686	97,436	98,695	99,968
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	12,949
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	57,717
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	29,302

※総人口は年齢不詳含む

資料：令和2年国勢調査（総務省）



※年齢不詳除く

資料：令和2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。住宅団地と住宅団地以外で人口構成傾向をみてみると、住宅団地では「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。「0～4歳」の子どもおよび「25～34歳」「35～44歳」の若い世代の人口割合が低く、「65～74歳」「75～84歳」の人口割合が市全体と比べて高くなっており、少子高齢化が顕著となっています。

ただし、住宅団地以外は子どもや若い世代の人口割合が高く、可児市全体と国で比較すると人口構成は国とほぼ同じ割合となっています。

表 2-1-2 年齢階層別の人口構成（令和5年10月1日現在）

	年少人口		生産年齢人口					老年人口		
	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	3.4%	9.0%	10.0%	9.9%	12.0%	15.2%	11.8%	13.3%	11.3%	4.1%
住宅団地	2.0%	7.9%	9.1%	6.1%	10.2%	15.2%	12.4%	17.6%	15.1%	4.3%
住宅団地以外	4.3%	9.7%	10.6%	12.4%	13.3%	15.2%	11.4%	10.5%	8.7%	4.0%
国	3.3%	8.1%	9.4%	10.3%	11.9%	15.1%	12.7%	13.0%	10.8%	5.4%

※外国人含む

資料：市（市調べ）、国（総務省統計局）

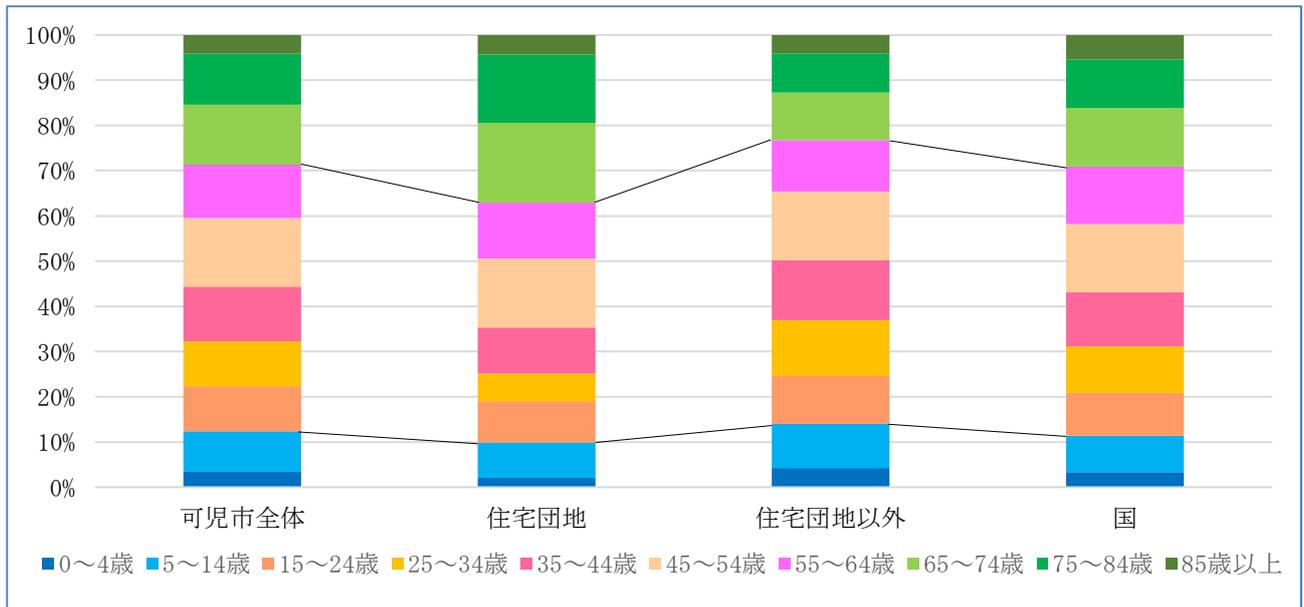


図 2-1-2 年齢階層別の人口構成（令和5年10月1日現在）

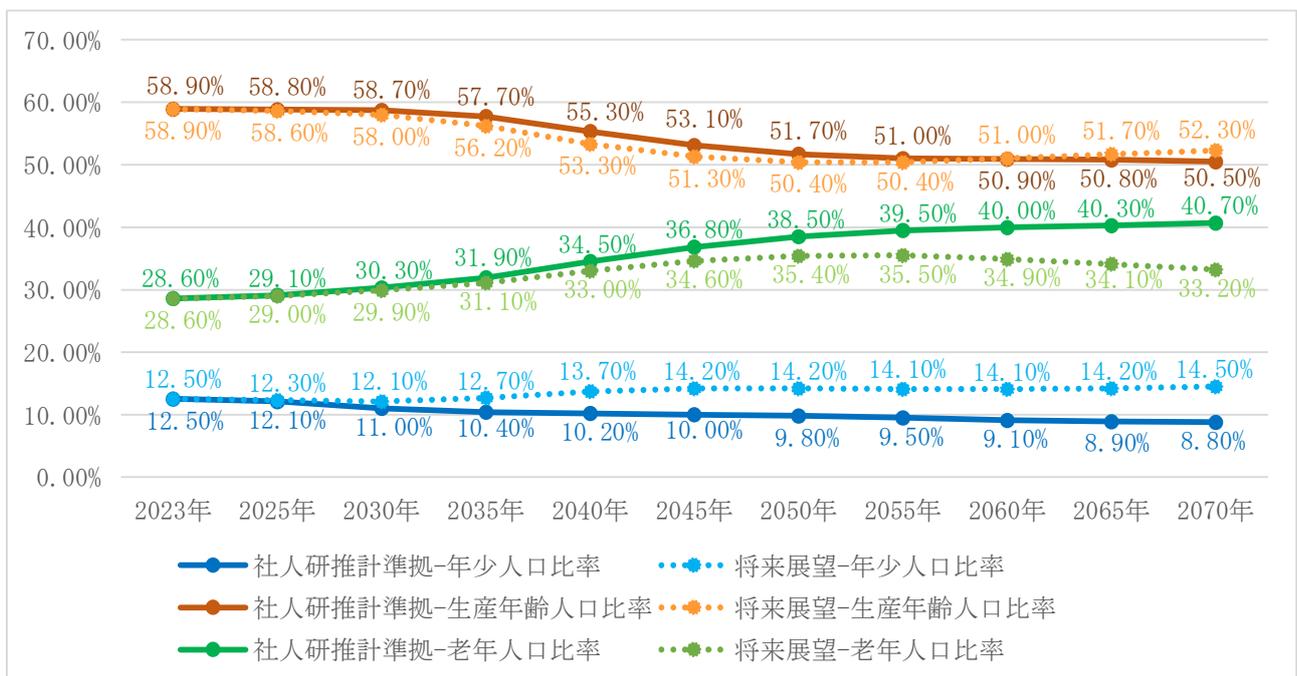
(3) 今後の高齢者人口の見通し

厚生労働省による全国の高齢者人口予測によると、2070-令和52年における65歳以上の高齢者人口の割合は約4割に達する(38.7%)とされています。また、本市においても2070-令和52年には4割を超える(40.70%)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)

	令和2年	令和12年	令和32年	令和52年
65歳以上高齢者人口 (割合)	3,602万人 (28.6%)	3,696万人 (30.8%)	3,888万人 (37.1%)	3,367万人 (38.7%)
75歳以上高齢者人口 (割合)	1,860万人 (14.7%)	2,261万人 (18.8%)	2,433万人 (23.2%)	2,180万人 (25.0%)

出典:令和5年度版 高齢社会白書(内閣府)



出典: 可見市人口ビジョン (令和7年3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「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 30 (2018) 年から令和 5 (2023) 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。また、「将来展望」とは、自然減対策と社会減対策の 2 つの基本的方向に基づく施策を展開した場合の推計人口を指します。詳細な設定根拠については、市ホームページの「可見市人口ビジョン」(令和7年3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単身世帯数をみると、平成27年から令和2年で、2,882世帯（全体の7.8%）から3,650世帯（同9.1%）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	62,407,400
世帯数（世帯）	31,080	9月差し替え予定			755,500	54,001,400
住宅数一世帯数	2,720	3,450	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）

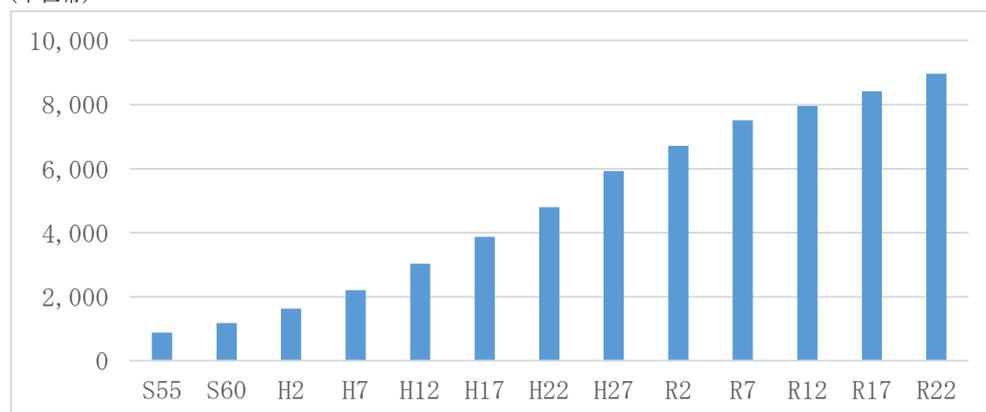
表 2-1-5 可児市の高齢者世帯の推移

単位：世帯

	H22	H27	R2
全世帯数	34,748	37,140	39,951
65歳以上の高齢者単身世帯	1,820 5.2%	2,882 7.8%	3,650 9.1%
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%	5,343 13.4%

資料：国勢調査（総務省）

(千世帯)



資料：令和5年版 高齢社会白書（内閣府）

図 2-1-6 全国の65歳以上一人暮らし者の推移

(5) 住宅着工件数

岐阜県着工新設住宅概報によると、令和5年度の住宅着工件数は488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。少しづつ住宅着工件数が減ってきており、今後の推移を注視する必要があります。

表 2-1-7 住宅着工件数の状況

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
可児市	474	506	542	668	609	571	600	513	488
岐阜市	2,383	2,822	3,270	3,164	3,456	2,888	3,128	3,091	2,686
大垣市	1,015	1,007	1,151	1,212	1,135	952	1,137	1,034	915
高山市	371	354	481	366	406	322	394	314	306
多治見市	562	436	613	532	555	605	444	419	307
関市	421	331	462	348	376	415	373	347	321
中津川市	324	366	365	336	494	451	347	367	373
美濃市	65	50	47	59	51	70	58	80	57
瑞浪市	153	171	167	347	195	222	180	120	134
羽島市	322	443	364	380	367	397	555	585	385
恵那市	386	170	148	184	197	219	145	229	110
美濃加茂市	327	336	312	370	407	380	407	394	380
土岐市	274	331	303	367	262	224	286	217	206
各務原市	998	1,014	979	878	937	764	936	811	873
山県市	78	70	63	61	81	87	89	78	47
瑞穂市	461	387	393	445	442	431	496	525	344
飛騨市	50	69	91	89	75	53	57	54	52
本巣市	128	97	120	153	165	145	175	184	138
郡上市	105	113	96	125	139	99	109	121	92
下呂市	72	56	68	67	83	70	63	101	50
海津市	95	69	68	106	88	71	79	65	63
総計	9,064	9,198	10,103	10,257	10,520	9,436	10,058	9,649	8,327

資料：岐阜県着工新設住宅概報 令和2年度版～令和5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わかります。

表 2-1-8 住宅着工及び解体件数の状況

単位：世帯、戸

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
世帯数	39,644	40,357	41,085	41,490	42,418	43,098	43,138	43,930	44,286
年間の増減	713	728	405	928	463	40	792	356	463
着工件数	474	506	542	668	609	571	600	513	488
解体件数	68	70	72	74	76	64	84	71	80
着工－解体	406	436	470	594	533	507	516	442	408

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。

※世帯数は翌年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 2-1-9 空家数の状況

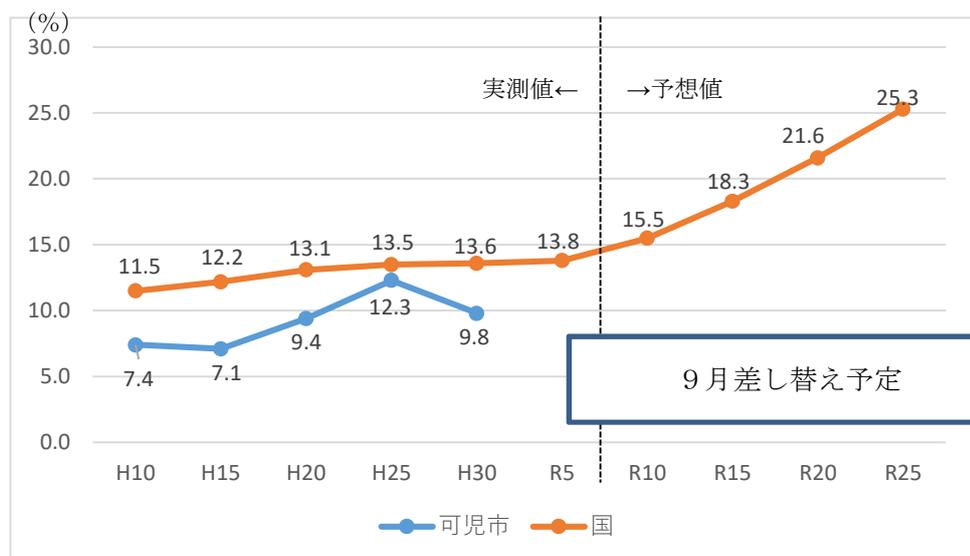
	可児市			岐阜県	全国	
	H15	H20	H25	H30		
住宅数(戸)	33,800	38,720	39,930	42,880	893,900	
空家数(戸)	2,410	9月差し替え予定			800	8,488,600
空家率	7.1%	9.4%	12.3%	9.8%	15.6%	13.6%

資料：令和5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およ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。除却水準が直近のまま継続する場合、R25には空家率が約25%に上昇する見込みであるというシミュレーション結果が出ています。また、2040年空き家数全国予想マップによると、H30年に空家数が1,000を超える県内自治体の中で、可児市は将来最も空家数が増加すると予測されています。



出典：2040年の住宅市場と課題～「危険な空き家」倍増の恐れ、空き家問題は次のステージへ～
野村総合研究所

図 2-1-10 空家率の推移および将来予測

表 2-1-11 空家数の将来予測

	H30	R12	R22	H30からR22までの 増加率（倍）
可見市	1,419	2,960	5,180	3.5
各務原市	3,200	5,390	8,180	2.6
羽島市	1,270	2,070	3,090	2.4
養老町	1,010	1,530	2,270	2.2

出典：「2040年空き家数全国予想マップ」NHK スペシャル

※H30 空家数は、平成 30 年住宅土地統計調査の「そのほかの空家数」、R12、R22 空家数は国勢調査の町丁字別データ（住宅タイプ、所有関係、世帯の状況等）や、「令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）における今後の活用・解体意向等に関するデータを用いて、明治大学の野沢千絵教授が推計

(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 2-1-12 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）	9月差し替え予定	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 戸で木造の割合は 90.1%、長屋建・共同住宅・その他が 150 戸で木造の割合は 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 2-1-13 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）	9月差し替え予定	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 2-1-14 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						10.2%	15.6%	1.6%	72.7%
瑞浪市	16,610	2,700						5.6%	43.3%	2.2%	48.5%
羽島市	27,200	2,940						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 2-1-15 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	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
空家	二次的住宅	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：令和5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5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1,114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。

9月差し替え予定↑ 表2-2-1 調査概要

調査年月日	令和5年4月1日～令和5年12月27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> <div style="text-align: center;"> <p>調査開始</p> <p>↓</p> <p>調査対象住宅（共同住宅、長屋、併用住宅を含む）である</p> <p>↓</p> <p>はい</p> <p>↓</p> <p>一見して居住している気配がない住宅である</p> <p>↓</p> <p>はい</p> <p>↓</p> <p>外観目視による空家等調査票により空家等と推定される住宅である</p> <p>↓</p> <p>はい</p> <p>↓</p> <p>調査継続 総合窓口（施設住宅課）からその内容により担当課と協力して調査を継続する</p> <ul style="list-style-type: none"> ○草木 環境課 ○防犯・防災 防災安全課 ○建物 建築指導課 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>いいえ</p> <p>→</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>調査終了 調査から除外する住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ○販売中（新築分譲など） ○建築中の建物 ○公的住宅（県営、市営住宅等） </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>いいえ</p> <p>→</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>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）</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>いいえ</p> <p>→</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>調査終了</p> </div> </div>	

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	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 4 m未満	B 4 m以上		
	道路幅員	A 4 m未満	B 4 m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	1,114 戸				

2. 2. 調査結果

(6) 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。令和5年度の調査結果では空家等の戸数は1,114戸となり、平成31年度（令和元年度）の調査結果の1,036戸から4年間で78戸と微増であり、ここ数年は横ばいの状態が続いています。

また地区別の空家等の戸数について、令和5年度の調査では帷子地区402戸、桜ヶ丘地区161戸、平牧地区103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	R1年度	R2年度			R3年度			R4年度			R5年度		
	累計	認定	解消	累計									
久々利	37	0	1	36	2	5	33	0	3	30	4	7	27
平牧	110	10	14	106	18	16	108	14	12	110	17	24	103
中恵土	18	1	2	17	3	1	19	2	3	18	1	1	18
広見東部	29	2	0	31	4	5	30	8	4	34	3	4	33
広見	53	10	10	53	7	10	50	4	9	45	8	9	44
姫治	22	4	4	22	2	3	21	4	3	22	4	0	26
川合	20	0	2	18	3	1	20	4	5	19	1	2	18
今渡	51	6	7	50	2	9	43	5	2	46	4	5	45
下恵土	45	11	11	45	7	3	49	0	6	43	9	4	48
土田	60	4	9	55	3	4	54	4	4	54	8	5	57
春里	55	6	5	56	9	9	56	7	8	55	6	4	57
帷子	352	122	64	410	51	75	386	65	60	391	76	65	402
桜ヶ丘	117	11	26	102	50	18	134	36	16	154	28	21	161
兼山	67	6	0	73	6	6	73	3	1	75	4	4	75
合計	1,036	193	155	1,074	167	165	1,076	156	136	1,096	173	155	1,114

※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5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	17	451	3.8%
	柿下	2	103	1.9%
	久々利柿下入会	8	107	7.5%
	小計	27	661	4.1%
平牧	羽崎	4	244	1.6%
	二野	3	174	1.7%
	大森	20	1,078	1.9%
	松伏	16	593	2.7%
	大森台	11	176	6.3%
	緑ヶ丘	41	1,102	3.7%
	羽生ヶ丘	7	587	1.2%
	星見台	1	218	0.5%
小計	103	4,172	2.5%	
中恵土	中恵土	18	1,572	1.1%
	小計	18	1,572	1.1%
広見東部	瀬田	16	662	2.4%
	柿田	9	121	7.4%
	淵之上	1	59	1.7%
	平貝	5	166	3.0%
	石森	2	75	2.7%
小計	33	1,083	3.0%	
広見	石井	2	99	2.0%
	広見	17	2,586	0.7%
	広眺ヶ丘	25	912	2.7%
	小計	44	3,597	1.2%
姫治	谷迫間	0	70	0.0%
	下切	19	804	2.4%
	今	6	241	2.5%
	姫ヶ丘	0	45	0.0%
	みずきヶ丘	1	449	0.2%
	小計	26	1,609	1.6%
川合	川合	15	2,533	0.6%
	川合北	3	389	0.8%
	小計	18	2,922	0.6%

地区名	大字・団地名	空家数 (戸)	世帯数 (世帯)	空家率
今渡	今渡	45	4,532	1.0%
	小計	45	4,532	1.0%
下恵土	下恵土	38	3,801	1.0%
	禪台寺	9	506	1.8%
	徳野南	1	444	0.2%
小計	48	4,751	1.0%	
土田	土田	57	3,951	1.4%
	小計	57	3,951	1.4%
春里	矢戸	12	526	2.3%
	塩	8	488	1.6%
	坂戸	7	304	2.3%
	塩河	6	340	1.8%
	室原	6	98	6.1%
	長洞	3	110	2.7%
	清水ヶ丘	14	628	2.2%
	美里ヶ丘	1	185	0.5%
	小計	57	2,679	2.1%
帷子	西帷子	5	161	3.1%
	菅刈	6	268	2.2%
	東帷子	17	510	3.3%
	若葉台	87	1,389	6.3%
	長坂	111	1,761	6.3%
	緑	35	771	4.5%
	鳩吹台	78	1,118	7.0%
	愛岐ヶ丘	48	844	5.7%
	光陽台	13	879	1.5%
	虹ヶ丘	2	818	0.2%
	帷子新町	0	127	0.0%
小計	402	8,646	4.6%	
桜ヶ丘	桜ヶ丘	90	1,593	5.6%
	臯ヶ丘	61	1,529	4.0%
	桂ヶ丘	10	459	2.2%
小計	161	3,581	4.5%	
兼山	兼山	75	530	14.2%
	小計	75	530	14.2%
合計		1,114	44,286	2.5%

(7) 敷地の設備状況や管理不全状況

「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、「門扉有」が53.7%、「フェンス（塀）有」が59.9%とあり、ある程度囲われていることが分かります。衛生面に係る「ごみの散乱」については、「無」が92.4%あり、空家等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88.5%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	516	46.3%
	有	598	53.7%
フェンス（塀）	無	447	40.1%
	有	667	59.9%
ごみの散乱	無	1,029	92.4%
	有	85	7.6%
樹木の張り出し	無	986	88.5%
	有	128	11.5%
雑草の繁茂	無	545	48.9%
	有	569	51.1%

(8) 建物の破損状況や劣化状況

「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「無」がほぼ100%近くとなっており、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、「有」が「塀」で0.3%（3戸）、「建物」で0.4%（5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	1,100	98.7%
	有	14	1.3%
屋根等破損	無	1,088	97.7%
	有	26	2.3%
窓ガラス破損	無	1,104	99.1%
	有	10	0.9%
ベランダ等破損	無	1,107	99.4%
	有	7	0.6%
塀の傾き	無	1,111	99.7%
	有	3	0.3%
建物の傾き	無	1,109	99.6%
	有	5	0.4%
居住の可能性	無	16	1.4%
	有	1,097	98.5%

3. 令和5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令和4年度に行った空家等実態調査で空家等と判断した1,092件のうち、空家等の利用状況や空家等の今後についてどのように考えているかを把握するために、令和5年度に所有者アンケート調査を実施しました。

アンケート調査は1,092件のうち、住民情報や令和5年度空家等現況調査(R5.11時点の結果)により令和4年度以降に居住がされているもの、すでに解体されているもの、事業者が所有しているもの、課税情報により所有者等が明らかにならなかったもの、納税管理人等が送付先になっているものなどを除いた817件を対象に行いました。郵送またはインターネットにより回答を依頼したところ、464件の返送があり、回収率は56.8%となりました。

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	令和4年度空家等実態調査において「空家等」と判断された件数	1,092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	817件	817件のうち宛先に届かなかった件数：28件
返送件数	返送された件数	464件	回収率：56.8%

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28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	—

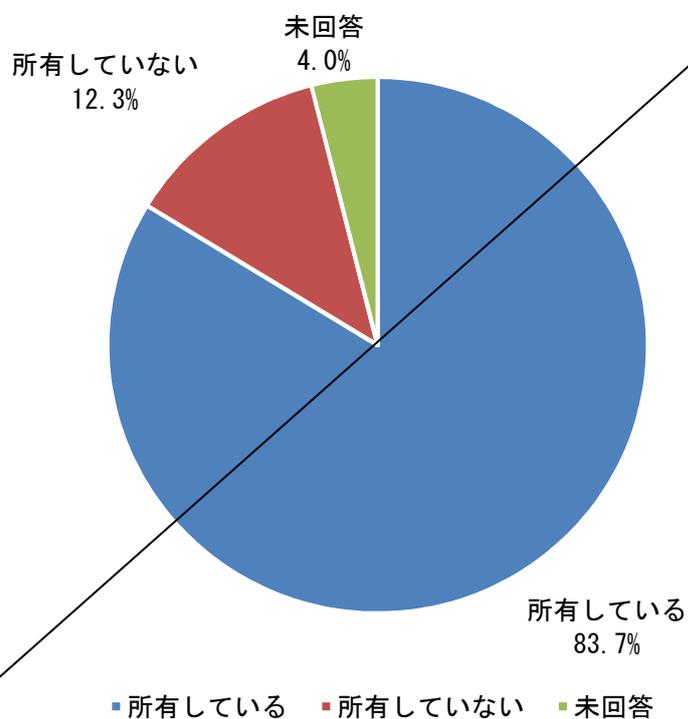


図 2-3-2 当該物件の所有状況

◆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	

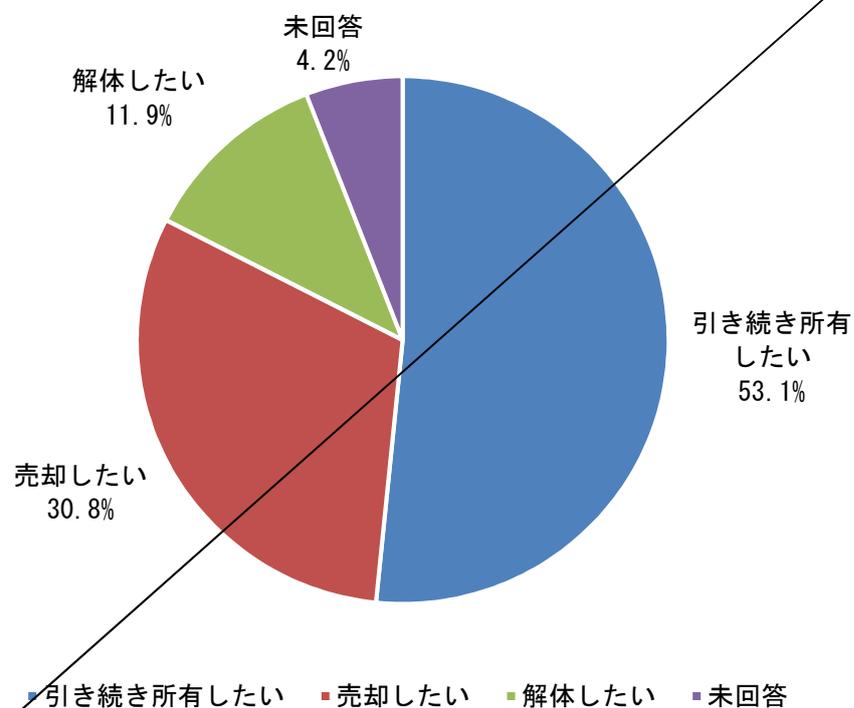


図 2-3-3 当該物件の今後の意向

◆なにも使用されていない空家等は4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、住んでいると回答した数は48物件（10%）、売却済みが30物件（6%）となりました。また、空家特措法で定義されている空家等として扱える「一時的な空家」と「誰も住んでいない空家」については366物件（80%）となりました。

表 2-3-2 当該物件の所有状況

回答	回答数	割合
住んでいる	48	10%
週末などに使用	73	16%
仕事場や作業場として使用	27	6%
倉庫として利用	18	4%
セカンドハウスとして利用	3	1%
頻度は少ないが利用	17	4%
使用者が入院等で空家（一時）	28	6%
将来居住の予定	6	1%
既に売却済み	30	6%
誰も住んでおらず空家	194	42%
自宅が隣接、近所	5	1%
その他	8	2%
無回答	7	1%
総計	464	100%

空家特措法
で定義され
る空家等

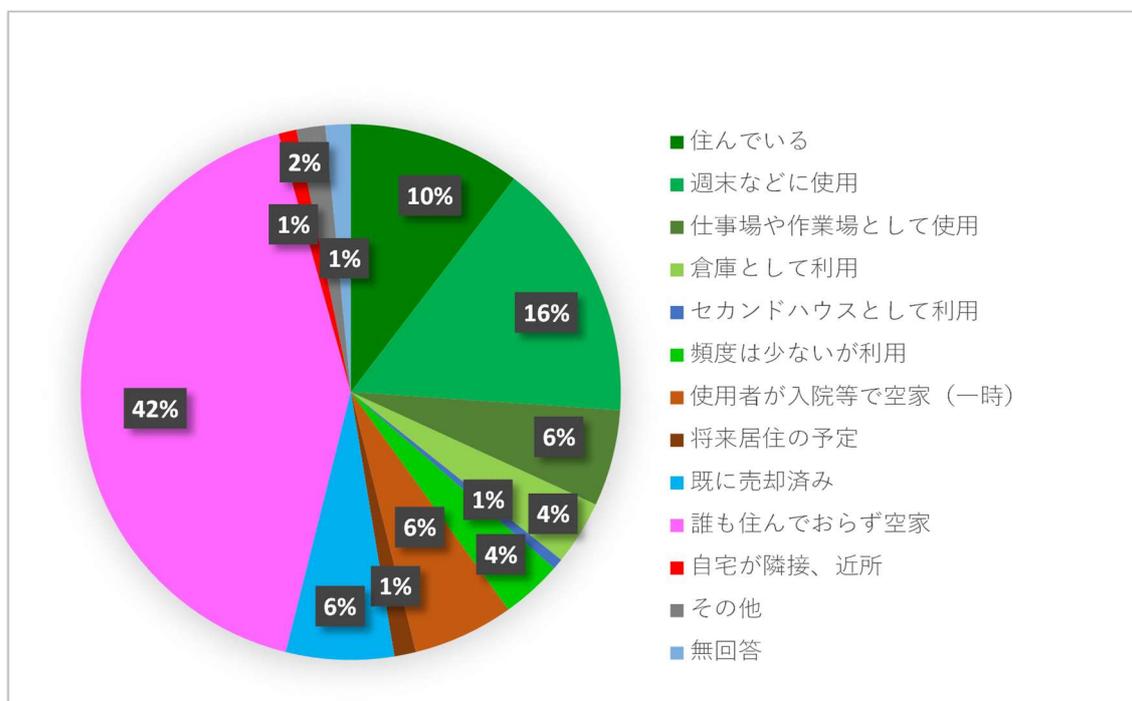


図 2-3-2 当該物件の所有状況

◆空家になってからの期間に偏りはない。

誰も住んでいない空家等があると回答した 194 物件を対象に空家になっている期間を尋ねたところ、「5年未満」「5年から10年未満」「10年以上」でそれぞれ3割程度となりました。

表 2-3-3 空家になってからの期間

空家になってからの期間	回答数	割合
2年未満	25	13%
3年から5年未満	40	21%
5年から10年未満	57	29%
10年以上	70	36%
無回答	2	1%
総計	194	100%

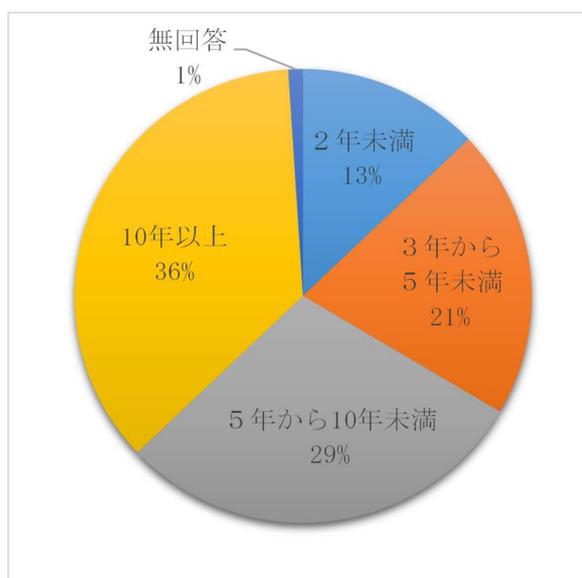


図 2-3-3 空家になってからの期間

【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	

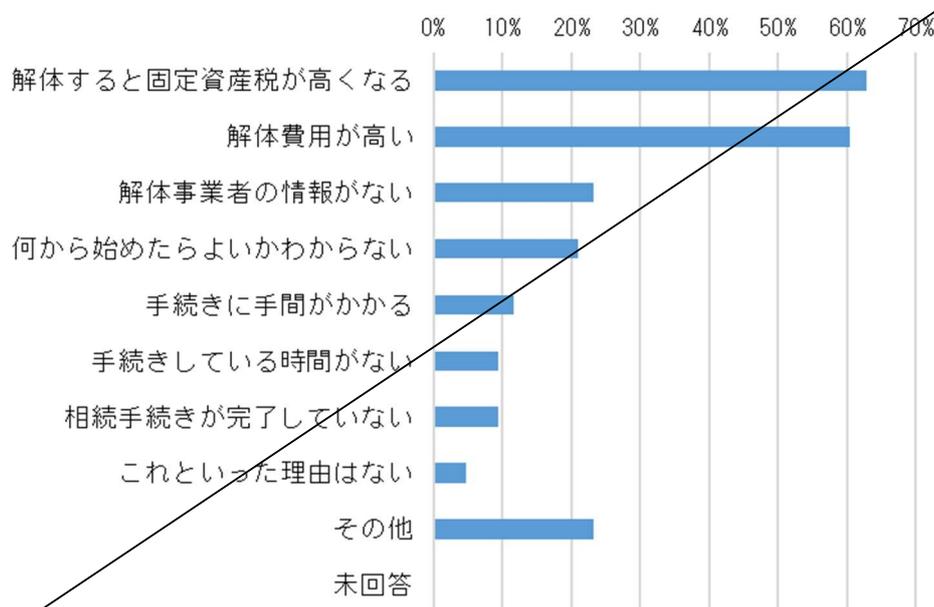


図 2-3-4 当該物件を解体するための課題

◆今後の活用方法としては「解体・売却したい」とする人が7割程度いるが、実際に動いているのは2割程度。

誰も住んでおらず空家の状態になっている空家等を持っている人のうち、9%の人はこのまま所有を続けると回答しています。

また、62%の人が解体や売却をしたいと回答しています。しかし、43%の人は実際には行動できていないと回答しており、特に決めていない人や処分に困っている人を含めると、60%の人が結果的に空家等を放置している状態であることが分かります。

表 2-3-4 空家等の今後について

回答	回答数	割合
現状のまま所有を続ける予定	18	9%
5年以内に使用予定	9	5%
解体予定	6	3%
売却又は賃貸の予定（行動済）	36	19%
売却又は賃貸の予定（未行動）	84	43%
特に決めてはいない	30	15%
処分できず困っている	4	2%
その他	1	1%
無回答	6	3%
総計	194	100%

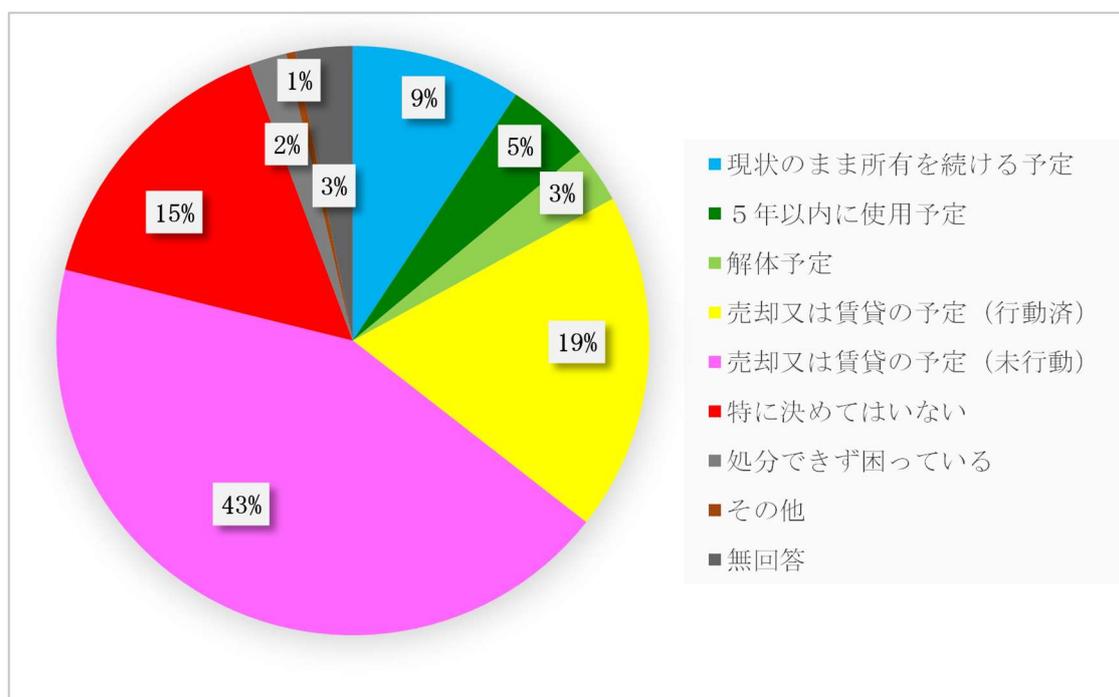


図 2-3-4 空家等の今後について

◆売却に向けて動けない理由は「相談場所が分からない」と「家財がそのまま残っている」が多い。

売却又は賃貸の予定だが行動できていないと答えた 84 人を対象に処分に向けて動けない理由を複数回答方式で尋ねたところ、「相談場所が分からない (41 人)」、「家財がそのまま残っている (40 人)」が大きな理由であることが分かります。また、「解体費用が高い」、「売ってもお金にならない」等、お金に関する理由も上位にあがりました。

表 2-3-5 処分に向けて動けていない理由 (複数回答)

回答	回答数
相談場所がわからない	41
家財がそのまま残っている	40
解体費用が高い	30
売ってもお金にならない	30
何から始めたらよいかわからない	29
不動産の売買が不安	26
手続きが手間	16
リフォーム費用が高い	12
思い出があり手放したくない	11
これといった理由はない	7
相続が完了していない	6
その他	3

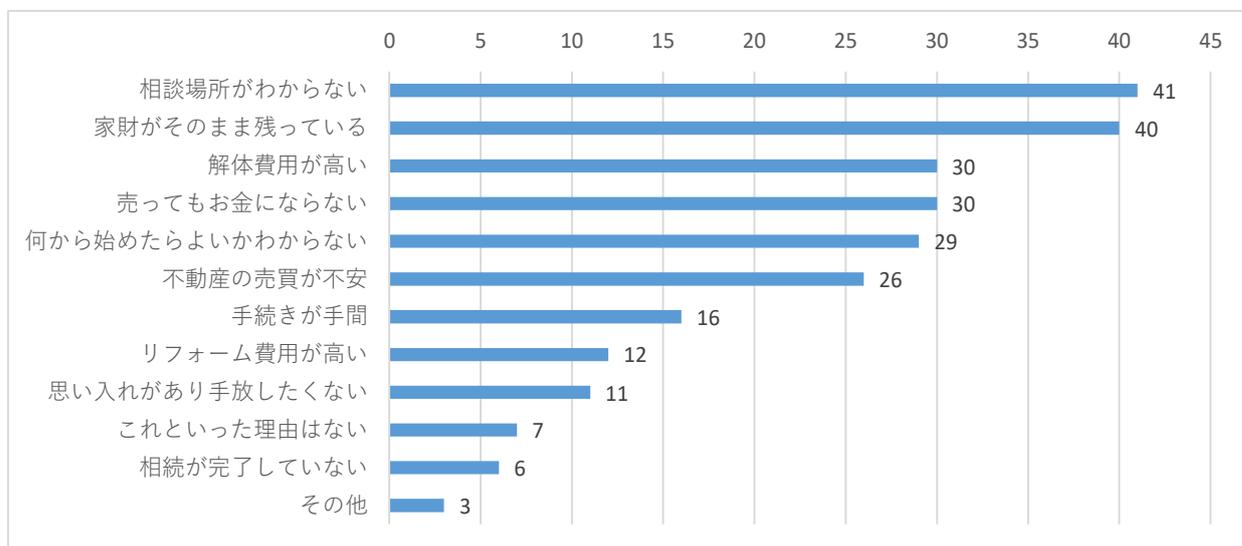


図 2-3-5 処分に向けて動けていない理由 (複数回答)

◆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)

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	

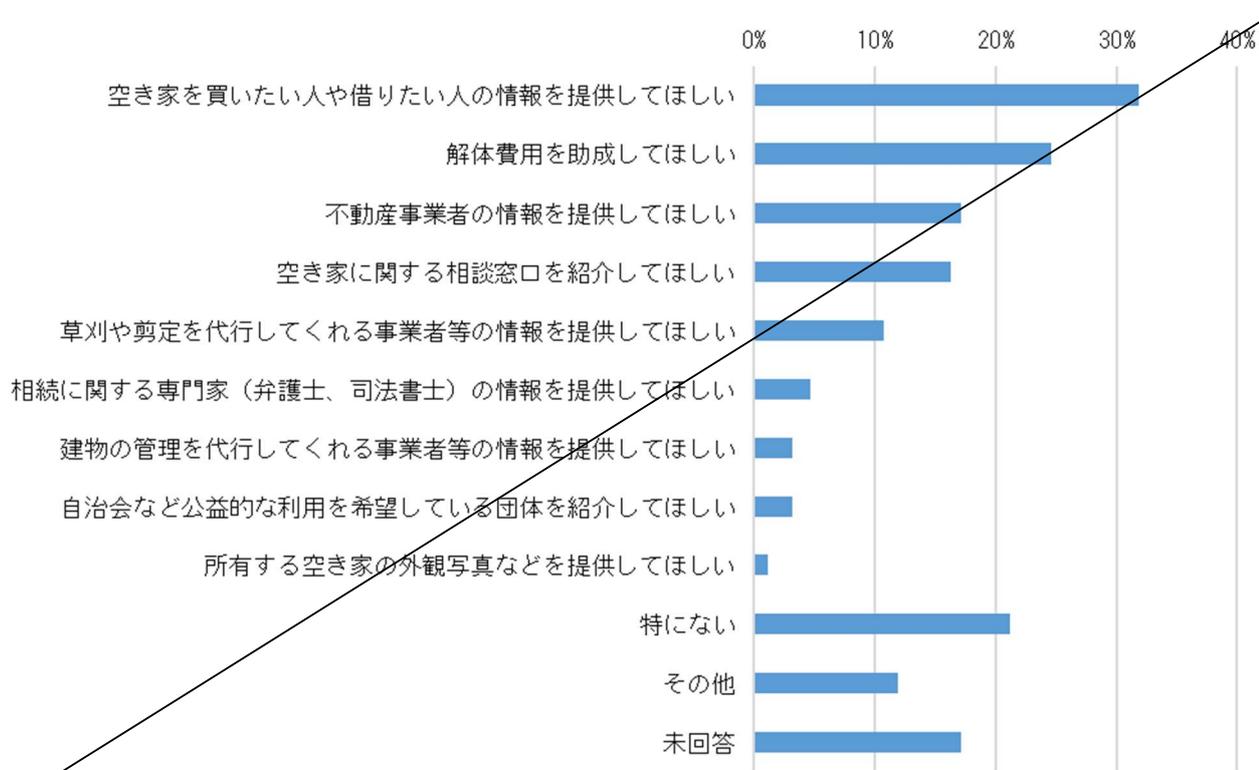


図 2-3-5 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること (全回答)

◆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	

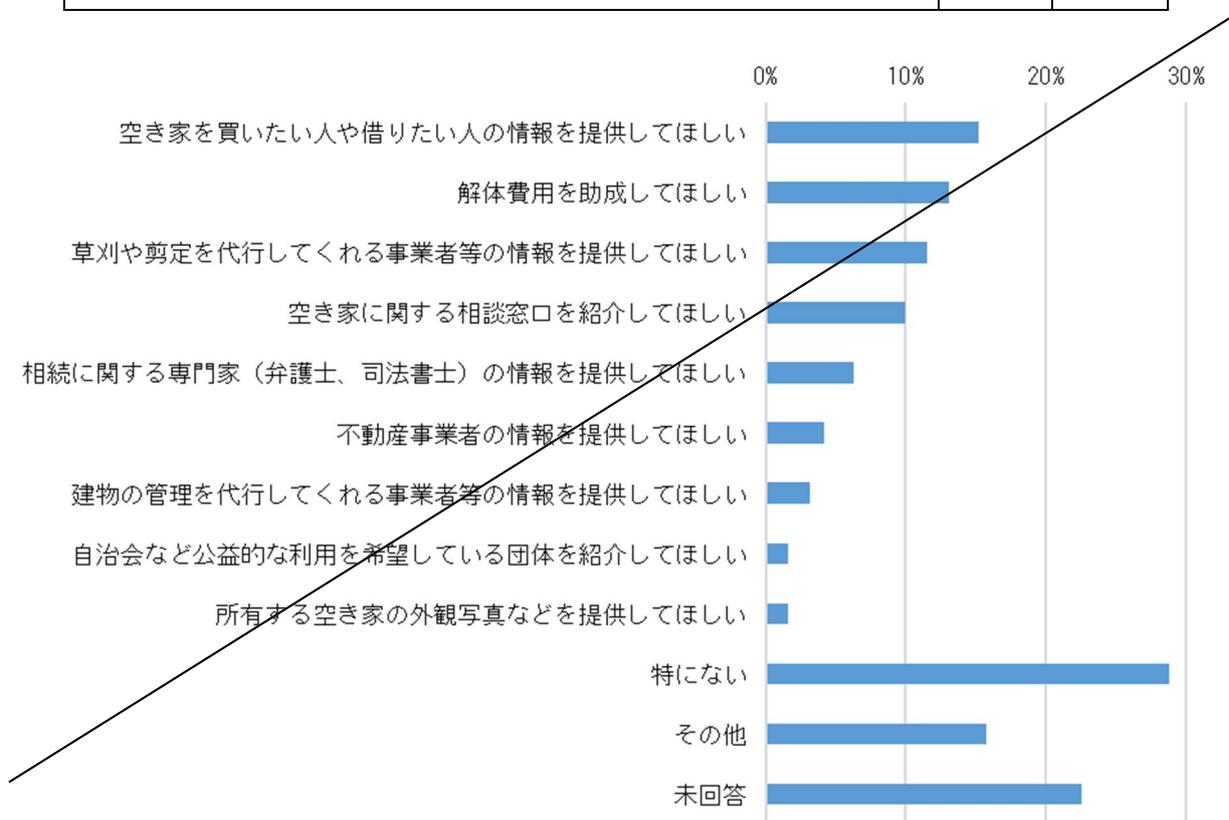


図 2-3-6 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【引き続き所有したい】と回答した方

◆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ほしいが最も多く、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ほしい、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ほ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	

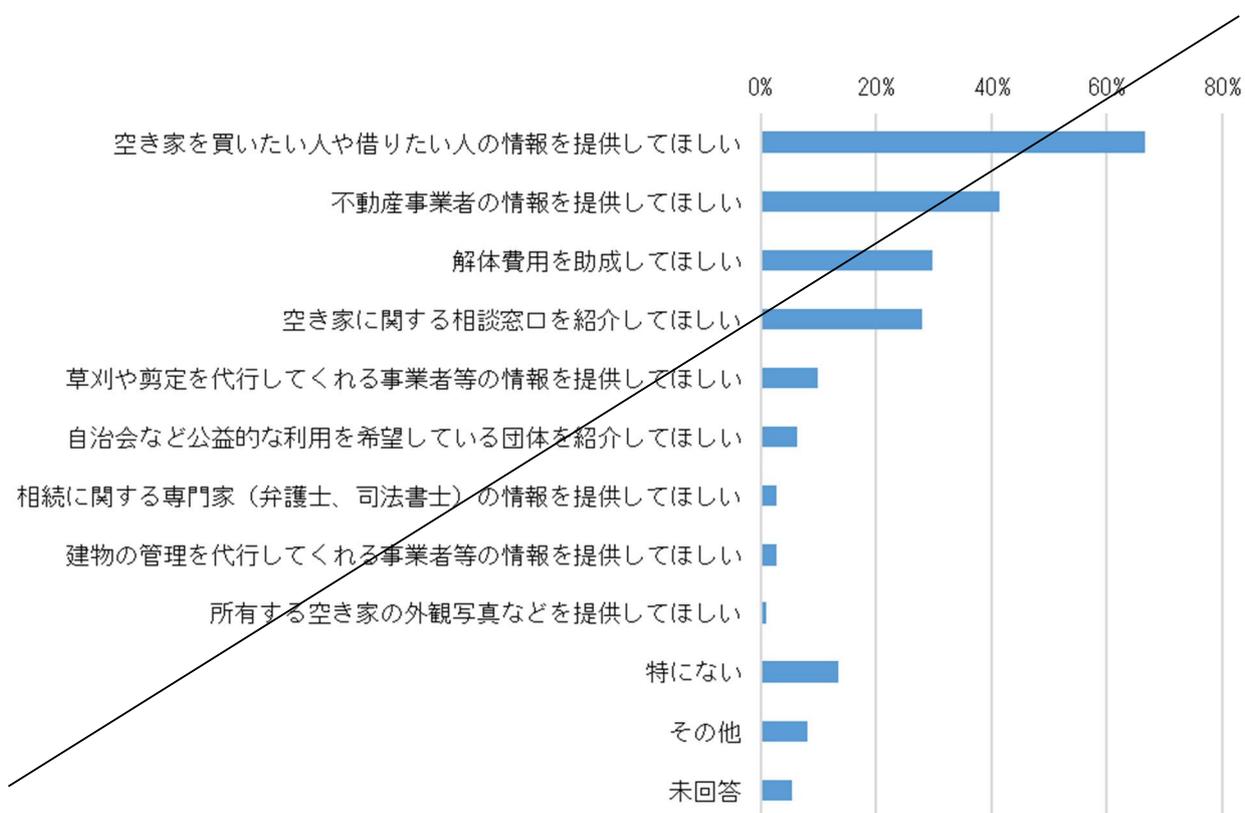


図 2-3-7 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【売却したい】と回答した方

◆~~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	

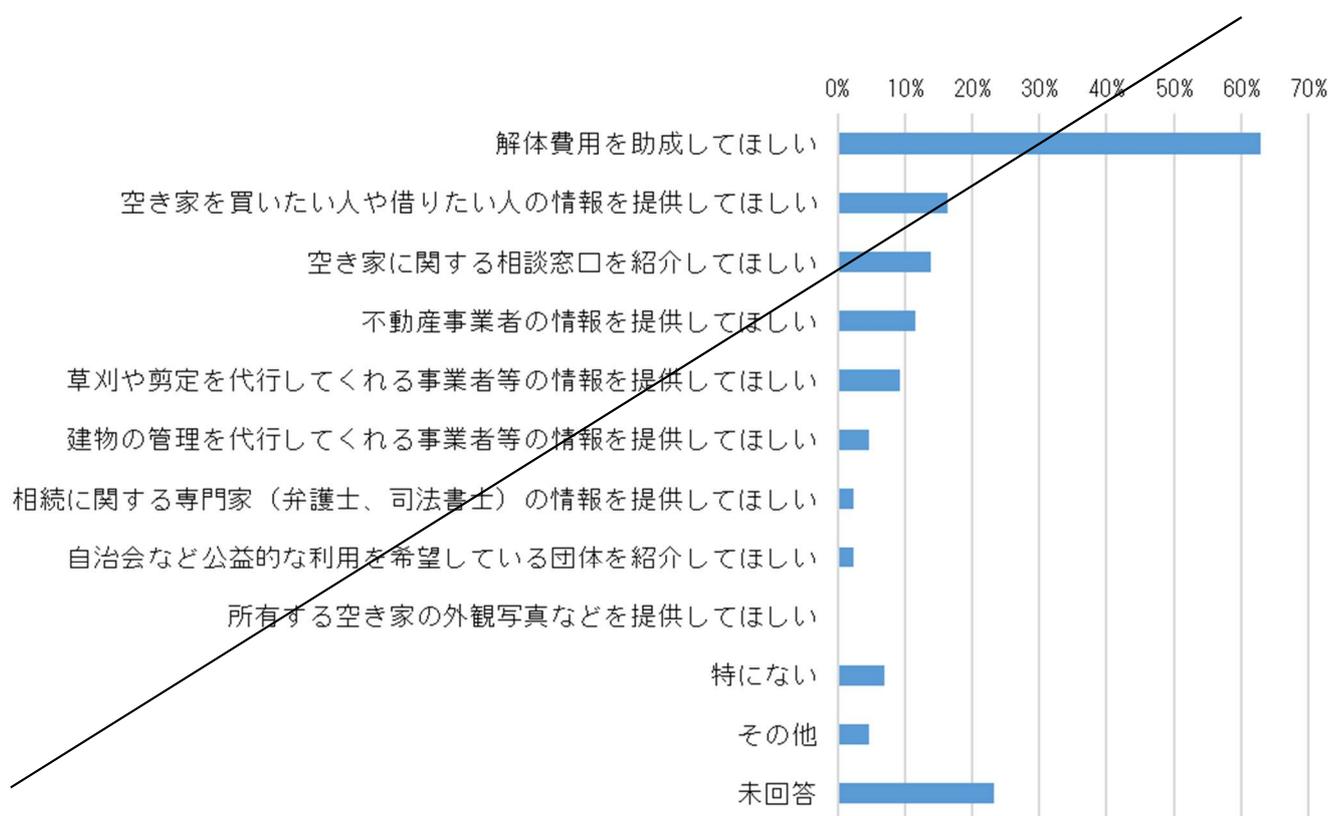


図 2-3-8 空家等の管理、売却、解体にあたり行政に期待すること【解体したい】と回答した方

◆行政には解体費用の助成と各種情報提供が求められている。

誰も住んでおらず空家の状態になっている空家等を持っている人を対象に複数回答形式で行政に期待していることを尋ねたところ「解体費用の助成」が72人と一番多く、費用面の助成を期待されていることが分かります。また、各種情報提供も期待されており、行政側からのさらなる情報発信が必要であることがうかがえます。

表 2-3-6 空家等の維持や売却等にあたり、行政に期待すること

回答	回答数
解体費用の助成	72
空き家に関する相談窓口の紹介	59
不動産事業者の情報提供	58
空き家を買借する人の情報提供	53
草刈や剪定の代行業者情報の提供	26
相続に関する専門家の情報提供	18
建物の管理を代行業者情報の提供	15
公益的な利用を希望している団体紹介	7
所有する空き家の外観写真の提供	3
特にない	36
その他	3

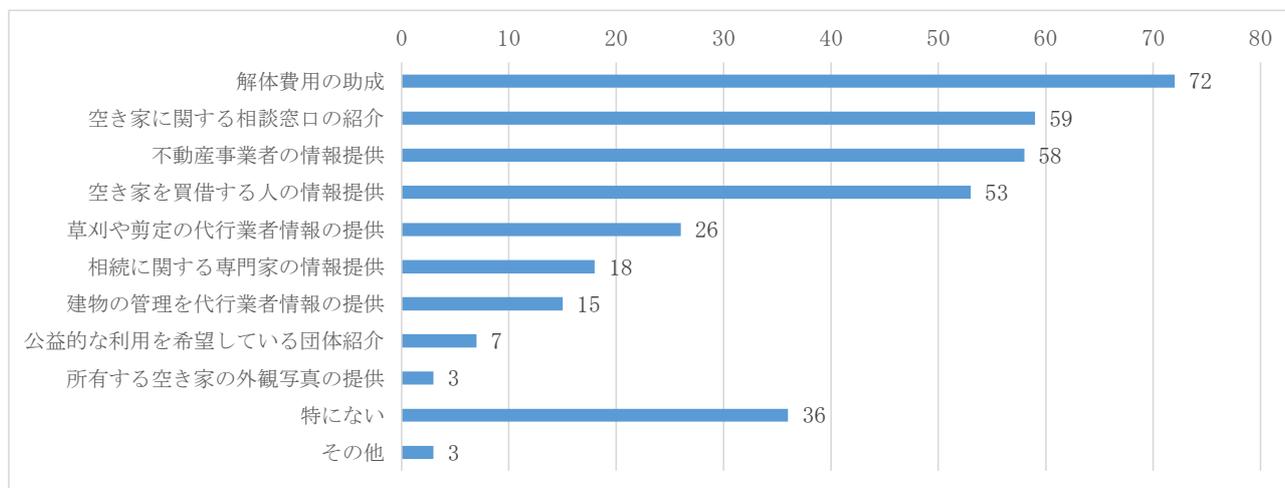


図 2-3-6 空家等の維持や売却等にあたり、行政に期待すること

4. 第2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年度は810戸ほどであり、そこから毎年増加が続いている状況でした。~~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。~~しかし近年は、18ページの表2-2-2で示すように、解体や居住などで解消されている空家もあり、そこまで大きく増加はしていない状況です。

表2-4-1 市内の空家等の戸数の推移

単位：戸

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
空家等戸数	1,074	1,076	1,096	1,114

(2) 空家等の苦情適切な管理がされていない空家等の所有者等への通知件数の推移

空家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、適切な管理に関するお知らせ文書を所有者等宛てに送付する等の対応をしています。~~市民等から適切な管理がされていない空家等の通報に対応するため、現地調査や税務課への調査等を行い、毎年度50件から80件程度の通知文書を所有者等宛てに送付しています。~~お知らせ通知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、害虫に関する苦情通知への対応よりも建築物等に関する苦情通知への対応率の方が低い傾向となっています。

表2-4-2 市内の空家等の通知件数および対応件数の推移

		R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
草木、害虫に関するもの	通知件数	62件	43件	64件	60件
	対応件数	42件	32件	47件	42件
	対応率	67.70%	74.40%	73.40%	70.00%
建築物等に関するもの	通知件数	7件	3件	5件	8件
	対応件数	2件	1件	3件	4件
	対応率	28.60%	33.30%	60.00%	50.00%
その他（物の散乱等）	通知件数	8件	5件	13件	6件
	対応件数	1件	1件	5件	5件
	対応率	12.50%	20.00%	12.50%	83.90%
合計	通知件数	77件	51件	82件	74件
	対応件数	45件	34件	55件	51件
	対応率	58.40%	66.70%	67.00%	68.90%

(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。

(5) (3) 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（桜ヶ丘地区）、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）。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定期的で開催しました。また、令和6年度より岐阜県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会と共催し、毎月「不動産取引・空き家等相談会」を実施しています。

表 2-4-3 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	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	岐阜県住宅供給公社
令和元年12月	姫治地区センター	空家等なんでも相談会	岐阜県住宅供給公社
令和2年1月	桜ヶ丘地区センター		
令和2年2月	帷子地区センター		
令和3年1月	帷子地区センター	空き家等出張無料相談会	岐阜県住宅供給公社
令和3年2月	平牧地区センター		
令和3年6月	帷子地区センター	空き家等出張無料相談会	岐阜県住宅供給公社
令和3年9月	今渡地区センター		
令和3年11月	市役所		
令和4年2月			
令和4年5月	市役所	空き家等出張無料相談会	岐阜県住宅供給公社
令和4年6月			
令和4年7月			
令和4年9月			
令和4年11月			
令和5年2月			
令和5年5月	市役所	空き家等出張無料相談会	岐阜県住宅供給公社
令和5年6月			
令和5年7月			
令和5年9月			
令和5年11月			
令和6年2月			
令和6年5月	市役所	不動産取引・空き家等相談会	岐阜県宅地建物取引業協会
令和6年6月			全日本不動産協会
令和6年7月			岐阜県宅地建物取引業協会
令和6年8月			全日本不動産協会
令和6年9月			岐阜県宅地建物取引業協会
令和6年10月			全日本不動産協会
令和6年11月			岐阜県宅地建物取引業協会
令和6年12月			全日本不動産協会
令和7年2月			全日本不動産協会
令和7年3月			岐阜県宅地建物取引業協会

(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。平成25年度の制度開始当初は空き地の方が登録件数、成約件数とも多い状況でしたが、平成30年より、空き家・空き地バンクに登録した空き家の除却への助成額を増額したところ、令和2年度以降は空き家の登録件数、成約件数も増加しました。

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		H31年度 (R1年度)まで	R2年度 新規	R3年度 新規	R4年度 新規	R5年度 新規	制度開始からの 合計	成約率
空き家	登録件数	24	2	6	7	10	49	57.1%
	成約件数	5	4	4	7	8	28	
空き地	登録件数	81	11	12	12	6	122	48.4%
	成約件数	19	13	7	13	7	59	

(6) (5) 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。

また、当初の補助率は10%、上限10万円でしたが、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%、上限額を20万円に増額、さらに令和2年度から補助率を30%、上限額を30万円に増額し、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。また、令和6年度より、空き家・空き地バンクへの登録必須を撤廃し、売買・賃貸目的でインターネット等に掲載されている物件であれば申請できるように改正しました。

表 2-4-5 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	予算	交付実績	
R2年度	200万円	6件	180万円
R3年度	210万円	7件	190万円
R4年度	210万円	8件	200万円
R5年度	300万円	4件	115.8万円

【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）。~~

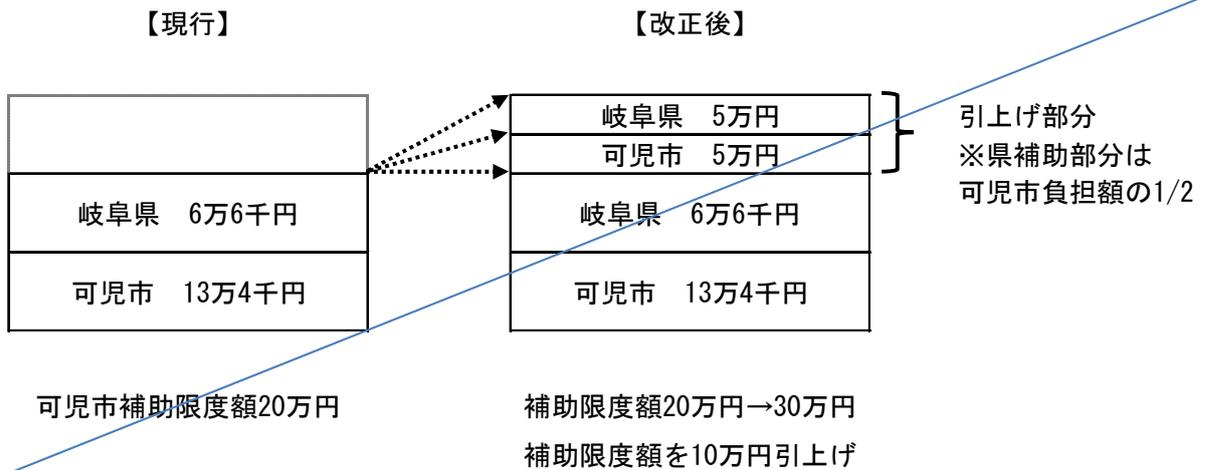


図 2-4-1 県補助制度活用のイメージ

(7)(6) 空家等の適切な管理の促進に関するチラシ、パンフレットの作成状況

適切な管理の促進に関するチラシは、空家等になる前の事前準備に関するチラシを作成し、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。また裏面については相続登記について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。

The image shows two brochures side-by-side. The left one is titled '話し合おう わが家の将来' (Let's talk about the future of my home) and provides advice on preparing for the future of one's home. The right one is titled '相続登記はお済みですか?' (Are you ready for inheritance registration?) and informs about the mandatory registration of inheritance starting from April 1, 2024.

話し合おう わが家の将来

今住んでいる「わが家」の「将来」について、一度考えてみましょう

家は、生活の場所や思い出の場所というだけでなく、財産という側面を持ち合わせています。ご自身が持っている財産を将来的にどのように引き継ぐかご家族で話し合っておきましょう。話し合うことにより、将来ご家族がわが家を使用しない可能性が高ければ、元気づけに売却等の意思表示もできます。

わが家の将来 ~やっておきたい5つのこと~

- 確認**
 - 不動産登記が現在の所有者になっているか確認しましょう
 - 相続人が誰になるか、何人いるか確認しましょう
- 話し合い**
 - わが家をどうしたいのかを決めて、相続人に意思を伝えましょう
 - 相続人の意向も確認し、わが家の将来を決めておきましょう
- 相談**
 - 登記や相続税、遺言書のことなどは、専門的知識が必要です。法務局、弁護士、税理士、司法書士などの専門家に相談して、悩みを解消しておきましょう

このチラシに関するお問い合わせ先

可児市建設部施設住宅課 〒509-0292 岐阜県可児市広見一丁目1番地
TEL 0574-62-1111 (内線2232)
 E-mail sisetujyutaku@city.kani.lg.jp

このチラシは全ての方にのみ送っています。内容が該当しない場合もありますので、ご了承ください。

相続登記はお済みですか?
 ~相続登記・遺産分割を進めましょう~

令和6年4月1日から**相続登記の申請が義務化**されます

・相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から**3年以内**に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

詳しくは…
 あなたと家族をつなぐ相続登記

不動産に関するルールが大きく変わります!

※ 全国で**所有者不明土地**が増えています。公共工事や災害復旧が進まないなど、周囲にも悪影響が…

相続登記の申請の義務化 など

- ・正当な理由なく義務に違反した場合、**10万円以下の過料**が科せられる可能性があります。
- ・相続登記の申請義務を果たすための「**相続人申告登記**」も設けられます。
- ・相続登記について、登録免許税が免除される場合があります。

詳しくは…
 なぞどう所有者不明土地

令和5年4月から段階的に施行されます!

お問い合わせは、お近くの法務局へ

岐阜地方法務局

※ 具体的な手続案内については予約制です。
 ※ 個人での手続が難しい方は、**弁護士・司法書士・土地家屋調査士**など、専門家への相談を御検討ください。

本局	☎ 058-245-3181
八幡支局	☎ 0575-67-1411
大垣支局	☎ 0584-78-3347
美濃加茂支局	☎ 0574-25-2400
多治見支局	☎ 0572-22-1002
中津川支局	☎ 0573-66-1554
高山支局	☎ 0577-32-0915

(可児市の不動産は美濃加茂支局の管轄になります)

岐阜地方法務局 管轄

図 2-4-6 空家等になる前の事前準備に関するチラシ (画像は令和6年度に同封したものの)

(3) 空家等対策協議会、空家等審議会の開催状況

可児市空家等対策協議会は、平成 29 年 1 月 23 日に第 1 回を開催し、以降毎年 1～2 回ほど開催しました。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。平成 30 年度以降、議題がないため開催されていません。

表 2-4-7 空家等対策協議会、空家等審議会の開催状況（令和 2 年度以降）

開催時期	会議名	主な議題等
令和2年6月30日	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 可児市空家等対策計画（第 2 期）の策定について
令和2年9月15日	第 2 回空き家等対策協議会	可児市空家等対策計画（第 2 期）の策定について
令和2年10月30日	第 3 回空き家等対策協議会	可児市空家等対策計画（第 2 期）の策定について
令和3年6月18日	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
令和4年3月2日	第 2 回空き家等対策協議会	可児市空家等対策計画（第 2 期）の施策の実施について
令和5年7月12日	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
令和6年7月11日	第 1 回空家等対策協議会	前年度の実績報告について 今年度の事業予定について 等対策計画（第 3 期）の策定について
令和6年8月29日	第 2 回空家等対策協議会	等対策計画（第 3 期）の策定について
令和6年10月 日	第 3 回空家等対策協議会	可児市空家等対策計画（第 3 期）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、流通につながっていない

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、流通までにはつながっ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。

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。

↑緑部9月差し替え予定

(2) 住宅団地内での空家数が多い

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31年度（令和元年度）から令和5年度の空家等認定延べ数は689戸となりますが、うち帷子地区が314戸（46%）、桜ヶ丘地区が125戸（18%）となっており、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5年度調査では、帷子地区402戸、桜ヶ丘地区161戸、平牧地区103戸の順に多くなっており、住宅団地内での空家数が多い状況です。

(3) 空家等を解体、売却したい人への後押しが必要である

誰も住んでいない空家等を所有している所有者等のうち、空家等を売却したいが実際に行動に移せていないと45%の所有者等が回答しました。「相談場所が分からない」人への啓発や、「家財がそのまま残っている」人への助成等を考えていく必要があります。また、解体費用などの費用負担も障壁であると回答した人も多く、より手厚い解体費用の助成等について考えていく必要があります。

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けることが、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. 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、空家等の実態・段階に応じて対策を講じる必要があります。

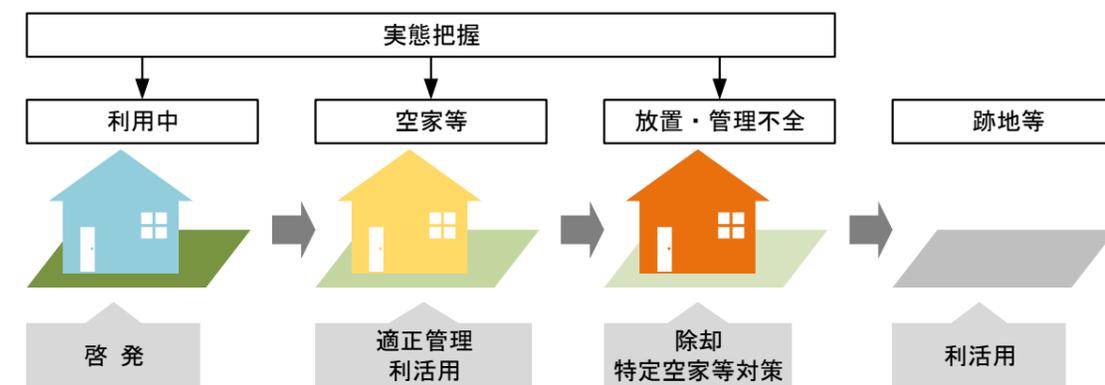


図2-6-1 実態・段階に応じた対策のイメージ

6. 1. **利用中** 空家等発生抑制のための啓発が必要

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。将来的には人口も減少していくと予想されるため、それに伴いますます空家等が増加することが考えられます。空家等の発生抑制のため、事前から所有者等への啓発や周知が必要です。

また、空家等の所有者アンケートの結果、空家等に関する相談窓口や不動産事業者の情報等がなく、行政に担ってほしい旨の回答が多く寄せられました。空家等についての様々な施策や不動産相談会を行っていることなど、空家等の所有者等や市民に広く周知していく必要があります。

6. 2. **空家等** 空家等の適切な管理および利活用に対する意識付けが必要

空家等実態調査の結果によると、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、適切な管理について所有者等へ啓発する必要があります。

また、そのまま使える空家等については、地元自治会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家等の所有者等とのマッチングを行い、有効活用を図る必要があります。

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。

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。

6. 3. **放置・管理不全** 状況改善に向けた所有者等への助言や指導が必要

適切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りする空家等は、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。特に人の居住や利用が全くされていない空家等では、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、当該家屋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。

また、管理不全空家等及び特定空家等に該当する空家等については、空家特措法に基づき適切に対応していく必要があります。

6. 4. **利活用** 空家等の除却への支援が必要

昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた建物については、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等が必要になってきます。また、南海トラフ等の大震災に備えて、活用しない建物については除却を進めていくことが大切です。建物の除却費用は年々高騰していることから、除却を後押しできるよう、助成については引き続き手厚く行う必要があります。また、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、空き家・空き地バンク等を通じ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つなげていきます。

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、空家等の適切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

本市は、空家等の実態・段階に応じて、以下の6つに分けて対策を講じます。

方針1 「空家等の実態把握」

空家等を取り巻く状況は日々変化しており、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します。また、空家等の所有者等へアンケートを実施し、空家等の利活用を促進する上での問題点や課題等を把握します。

方針2 「空家等に対する相談への対応」

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。

方針3 「空家等の適切な管理の促進」

空家等の適切な管理は、空家特措法にも規定があるように、まずは所有者等の責任において行われるべきものです。そのため、空家等の所有者等に対し、管理者としての意識付けや適切な管理を行うよう啓発を実施します。

また、所有者等やその相続人等が空家等に対する問題・対応などを認識し、空家等を未然に防止できるように、空家等になる前の備えに関して周知・啓発を行います。

方針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。

方針5 「跡地等の利活用の促進」

除却後の跡地については有効な資源であることから、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むことが必要です。管理不全な空家等の所有者等に対して適切な管理を求めるとともに、除却を推し進めるような支援や制度の周知を継続して実施します。

方針6 「管理不全空家等及び特定空家等の対策」

空家等のうち、管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び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的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。

方針1 「空家等の実態把握」の具体的取組み

(1) 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、毎年度1月中の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。

また、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「空家等実態調査」の結果を空家等対策協議会に報告し、情報を公開します。

(2) 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、空家等の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。

また、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家等対策協議会に報告します。

空き家に関するアンケート調査票

<p>回答者（任意）</p> <p>氏名 _____ 所有者との関係 本人・その他（ _____ ）</p> <p>電話番号 _____</p> <p>メールアドレス _____</p> <p><small>※記入いただいたメールアドレスには所有されている空き家に関する情報等を配信する場合があります。</small></p> <p>該当物件の住所 _____ 整理番号： 1 _____</p> <p>可視市久々利 49 _____</p> <p>各設問にご回答ください。該当する箇所には○印を記入してください。</p> <p style="text-align: right;">こちらの枠に○を記入してください。</p> <p>【設問1】 該当物件の利用状況について</p> <p>① 該当物件にどなたか住んでいる空家等ではない —ここで回答は終了です。</p> <p>② 既に売却済み —ここで回答は終了です。</p> <p>③ 現在は住んでいないが利用している。 該当する理由に○を記入してください。—ここで回答は終了です。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>・使用者が入居、無記入層等で一時的に空家等となっている</td><td></td></tr> <tr><td>・仕事場や作業場として使用している</td><td></td></tr> <tr><td>・週末など定期的に使用している</td><td></td></tr> <tr><td>・その他（ _____ ）</td><td></td></tr> </table> <p>④ 誰も住んでおらず空家等となっている。</p> <p>【設問2】 該当物件が空家等になってからの期間はどれくらいですか。</p> <p>① 2年未満 _____</p> <p>② 3年から5年未満 _____</p> <p>③ 5年から10年未満 _____</p> <p>④ 10年以上 _____</p> <p>【設問3】 該当物件の今後についてどう考えていますか。</p> <p>① 現状のまま所有を続ける予定 _____</p> <p>② 行動はしていないが、売却または賃貸をしたいと思っている _____</p> <p>③ 特に決めてはいない _____</p> <p>④ その他（ _____ ） _____</p> <p>⑤ 売却または賃貸等の予定であり、不動産業者等と話を進めている —ここで回答は終了です。</p> <p>⑥ 自身又は親族等が使用する予定は概ね5年以内 —ここで回答は終了です。</p>	・使用者が入居、無記入層等で一時的に空家等となっている		・仕事場や作業場として使用している		・週末など定期的に使用している		・その他（ _____ ）		<p>【設問4】 設問3で回答した理由は何ですか。（複数回答可）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>① 解体費用が高いため</td><td></td></tr> <tr><td>② 思い入れがあるため手放したくないため</td><td></td></tr> <tr><td>③ 不動産の売買に不安を感じているため</td><td></td></tr> <tr><td>④ 賃貸をしたいが、リフォーム費用が高いため</td><td></td></tr> <tr><td>⑤ 売ってもお金にならない、売れないと考えているため</td><td></td></tr> <tr><td>⑥ 家財がそのまま残っているため</td><td></td></tr> <tr><td>⑦ 手続が手間であるため</td><td></td></tr> <tr><td>⑧ 相続人が複数いるため、または相続が完了していないため</td><td></td></tr> <tr><td>⑨ どの不動産業者に相談すれば良いかわからないため</td><td></td></tr> <tr><td>⑩ 何回か始めたがうまくいかなかったため</td><td></td></tr> <tr><td>⑪ これといった理由はない</td><td></td></tr> <tr><td>⑫ その他（ _____ ）</td><td></td></tr> </table> <p>【設問5】 空き家の維持や売却等に関して行政に期待することはありますか。（複数回答可）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>① 空き家に関する相談窓口を紹介してほしい</td><td></td></tr> <tr><td>② 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</td><td></td></tr> <tr><td>③ 解体費用を助成してほしい</td><td></td></tr> <tr><td>④ 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</td><td></td></tr> <tr><td>⑤ 不動産事業者の情報を提供してほしい</td><td></td></tr> <tr><td>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</td><td></td></tr> <tr><td>⑦ 車列や指定を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい</td><td></td></tr> <tr><td>⑧ 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</td><td></td></tr> <tr><td>⑨ 所有する空き家の外観写真などを提供してほしい</td><td></td></tr> <tr><td>⑩ 特にない</td><td></td></tr> <tr><td>⑪ その他（ _____ ）</td><td></td></tr> </table> <p>【自由記入欄】</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div> <p style="text-align: right;">以上でアンケートは終了です。</p> <p style="text-align: center;">同封した返信用封筒によりご返信願います。ご協力ありがとうございました。</p>	① 解体費用が高いため		② 思い入れがあるため手放したくないため		③ 不動産の売買に不安を感じているため		④ 賃貸をしたいが、リフォーム費用が高いため		⑤ 売ってもお金にならない、売れないと考えているため		⑥ 家財がそのまま残っているため		⑦ 手続が手間であるため		⑧ 相続人が複数いるため、または相続が完了していないため		⑨ どの不動産業者に相談すれば良いかわからないため		⑩ 何回か始めたがうまくいかなかったため		⑪ これといった理由はない		⑫ その他（ _____ ）		① 空き家に関する相談窓口を紹介してほしい		② 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		③ 解体費用を助成してほしい		④ 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		⑤ 不動産事業者の情報を提供してほしい		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		⑦ 車列や指定を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい		⑧ 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		⑨ 所有する空き家の外観写真などを提供してほしい		⑩ 特にない		⑪ その他（ _____ ）	
・使用者が入居、無記入層等で一時的に空家等となっている																																																							
・仕事場や作業場として使用している																																																							
・週末など定期的に使用している																																																							
・その他（ _____ ）																																																							
① 解体費用が高いため																																																							
② 思い入れがあるため手放したくないため																																																							
③ 不動産の売買に不安を感じているため																																																							
④ 賃貸をしたいが、リフォーム費用が高いため																																																							
⑤ 売ってもお金にならない、売れないと考えているため																																																							
⑥ 家財がそのまま残っているため																																																							
⑦ 手続が手間であるため																																																							
⑧ 相続人が複数いるため、または相続が完了していないため																																																							
⑨ どの不動産業者に相談すれば良いかわからないため																																																							
⑩ 何回か始めたがうまくいかなかったため																																																							
⑪ これといった理由はない																																																							
⑫ その他（ _____ ）																																																							
① 空き家に関する相談窓口を紹介してほしい																																																							
② 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																																																							
③ 解体費用を助成してほしい																																																							
④ 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																																																							
⑤ 不動産事業者の情報を提供してほしい																																																							
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																																																							
⑦ 車列や指定を代行してくれる事業者等の情報を提供してほしい																																																							
⑧ 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																																																							
⑨ 所有する空き家の外観写真などを提供してほしい																																																							
⑩ 特にない																																																							
⑪ その他（ _____ ）																																																							

図 3-1-1 空家等の所有者等に対してのアンケート（図は R5 年度に行ったもの）

(3) 空家等データベースの更新・維持、位置情報の共有

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、空家等対策に関連する各課で情報を共有し、空家等対策のスムーズな対応へとつなげます。また、より効率的な情報収集やデータベース化等に向けて、それらのDX化を検討します

方針2 「空家等に対する相談への対応」の具体的取組み

(1) 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、空家等対策調整会議として関係部署と連携して対応します。

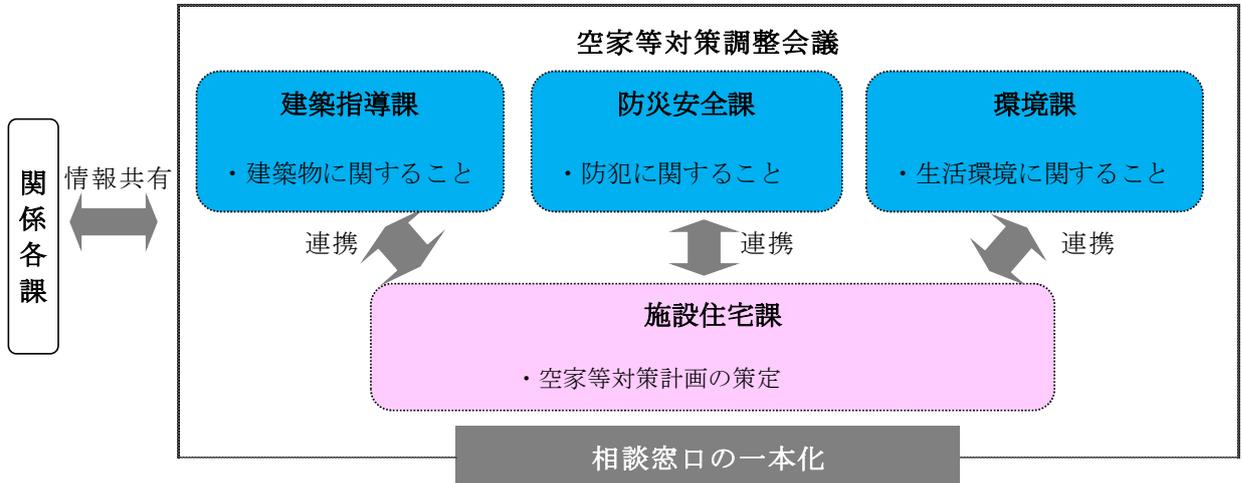


図 3-1-2 庁内の体制

(2) 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

空家等に関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んでいきます。

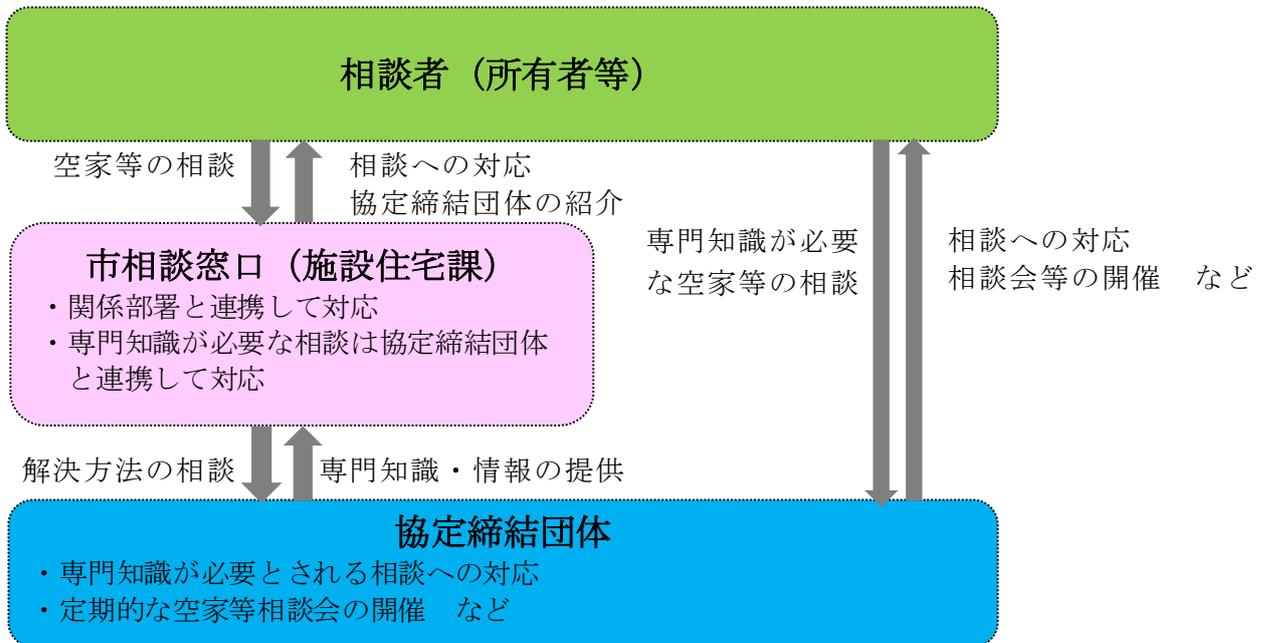


図 3-1-3 空家等に関する相談窓口の体制

(3) 空家等の相続に関するチラシの作成

空家等を相続した場合、相続登記や解体等の流れが分かるもの、および解体費用やそれに関する補助金等、所有者等にわかりやすいチラシを作成します。

(4) 空家等管理活用支援法人の検討

空家特措法の中で、特定非営利活動促進法に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、空家等管理活用業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、申請により空家等管理活用支援法人として指定できると規定されました。この空家等管理活用支援法人について、可児市での活用方法を検討します。

方針3 「空家等の適切な管理の促進」の具体的取組み

(1) 適切な管理がされていない空家等の所有者等への指導

市民等から適切な管理がされていない空家等の情報を広く受け、空家等の所有者等に対し、お知らせ等を送り、適切な管理を依頼します。

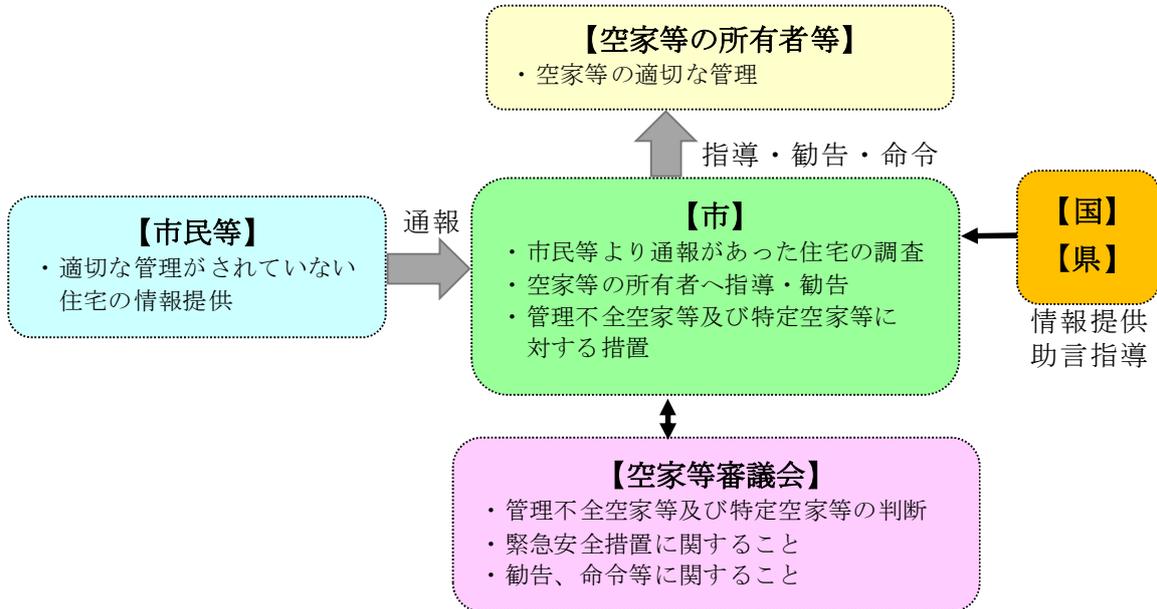


図 3-1-4 適切な管理がされていない空家等への対応

(2) 空家等の適切な管理に関する啓発

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、パンフレットを作成し、空家等の所有者等に対するアンケートに同封したり、市民等から適切な管理がされていない旨の連絡を受けた空家等の所有者等へのお知らせに同封したりして啓発します。

また、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。

(3) 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

空家等の発生抑制のため、現在の空家等の所有者等やその家族等に対し、空家等になる前に話し合うことなどについてチラシを作成し、固定資産税の納税通知書に同封するなどして啓発します。

また、令和6年度より毎月開催にした空家等の困りごとについての相談会については、第三期以降も継続します。

(4) マンション管理適正化推進計画の検討

マンションの老朽化や空家化が進む中、周辺への危害等を防止するため「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が令和2年6月に改正されました。そして、令和4年4月より、マンションの管理に関する計画を各自治体が認定する「マンション管理計画認定制度」が始まりました。しかし本市においては、注意を要するマンションが少なく、マンション側からも認定制度への要望がないことから、国や他自治体の動向を注視しつつ市の方針等の検討、整理を進めます。

方針4 「空家等の利活用の促進」の具体的取組み

(1) 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、それらの有効活用を通じ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。現在は農地付きの住宅は対象としていませんが、農地付きの住宅の登録について、農業委員会との協議、情報収集等の検討、整理を進め、より利用しやすい制度の構築を図ります。

(2) 所有者等と地域における利用意向とのマッチング

地元自治会や社会福祉協議会、商工会議所等と連携して空家等の利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の所有者等とのマッチングを行い、各地域における建築規制に配慮しつつ空家等やその跡地の有効活用を図ります。また地域における利用意向に応じて、空家特措法において空家等の活用を図る区域として定められた「空家等活用区域」の設定について検討します。

(3) PPP（官民連携）の活用

可児市と株式会社良品計画は、地域の活性化や地域課題の解決に取り組むことを目的に令和5年6月27日、包括連携に関する協定を締結しました。株式会社良品計画が展開する空家リノベーションと連携し、民間の企業力を活かしながら空家等の利活用を進めていきます。

(4) 家財処分に関する助成制度の新設

空家等を処分できない理由として、市民から多く寄せられている悩みが家財処分です。空家等の活用をさらに推し進めるために家財の処分に対する費用の一部助成などの支援方法について検討し、運用体制を構築します。

方針5 「跡地等の利活用の促進」の具体的取組み

(1) 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他、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、当該家屋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。

(2) 除却に関する助成制度の見直し

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。第2期までに助成金の増額、空き家・空き地バンクに登録している物件以外に対しても助成をするよう制度の見直しを行ってきましたが、第3期も引き続き除却の促進に向け、制度の見直しを行っていきます。

(3) 税優遇制度等の周知

「空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の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」については、引き続き周知を行っていきます。また、国から新たな支援策の情報があった際には、随時周知を行っていきます。

(4) 財産管理制度を利用した空家等への対策

所有者（法定相続人）がいない空家等の管理についての相談も年々寄せられています。空家特措法において、市町村長は、空家等につき、その適切な管理のために特に必要があると認められるときに相続財産の清算人の選任を請求できるとなっており、こういった制度を活用した空家等の対策について市の方針等の検討、整理を進めます。

(5) 除却後の固定資産税等に係る負担軽減措置の検討

空家等に対し除却後の税負担の軽減措置を行っている自治体もありますが、税の公平性の観点や措置の効果等において課題等も多いと考えられるため、国や他自治体の動向を注視しつつ市の方針等の検討、整理を進めます。

方針6 「管理不全空家等及び特定空家等の対策」の具体的取組み

(1) 管理不全空家等及び特定空家等に関する判定の手続き

空家特措法の改正に伴い、将来特定空家等になりそうな空家等に対して、新たに管理不全空家等が規定されました。空家等が管理不全空家等や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「空家等対策調整会議」や「可児市空家等審議会」に意見聴取をしたうえで判断するものとします。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に関する判断基準の検証

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準については、空家特措法の改正に伴い、令和6年度に国のガイドラインをもとに設定しました。管理不全空家等及び特定空家等についてはその基準に従い判断し、必要に応じて見直しを行います。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置については、現在空家特措法事務処理マニュアルのフローチャートに基づき対応をしていますが、空家特措法や可児市空家条例が改正されたこと、および新たに管理不全空家等が規定されたことに伴い、このフローチャートを第三期の中で見直します。

2. 空家等対策計画の推進体制

空家特措法第8条及び可児市空家条例第7条の規定に基づき、市長、地域住民、市議会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。

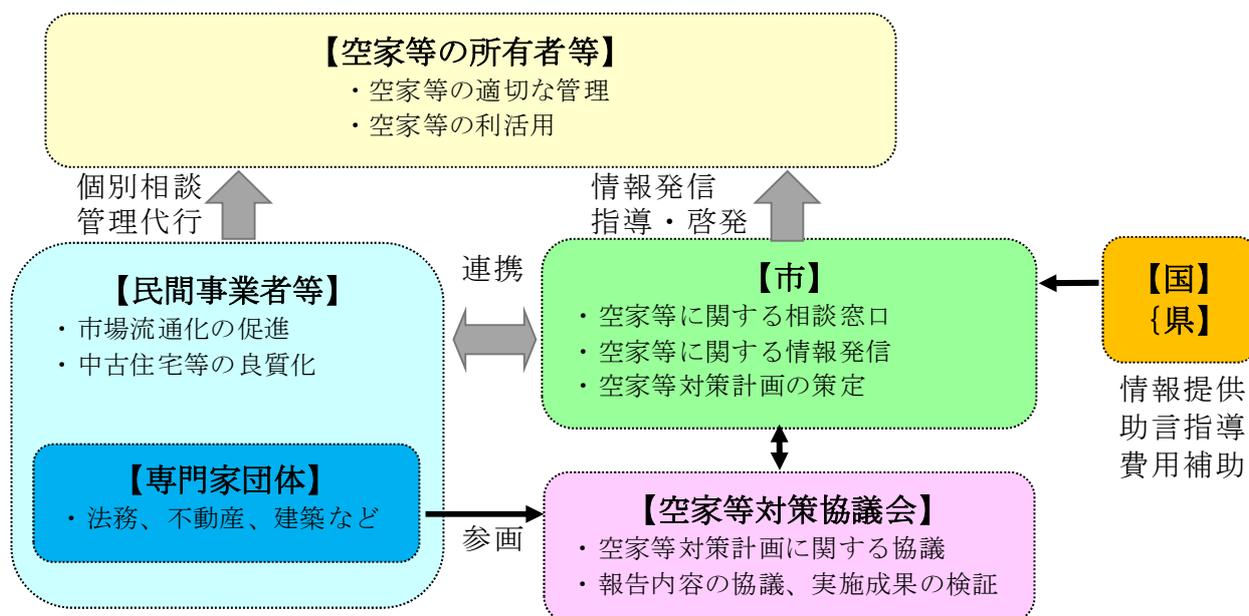


図 3-2-1 空家等対策協議会との連携

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、市内組織である空家等対策調整会議を通じて整理・把握し、空家等対策協議会に定期的に報告します。空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 3-2-2 空家等対策調整会議及び空家等対策協議会の関係