

可児市空家等対策計画 第3章の【第二期】と【第三期】の違い

【第2期】	【第3期】				
<p>・空家等対策の基本方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空家等の実態・段階に応じて対策を講じます 2. 現状の課題に対して効果的に対応するための制度・取り組みの再考を図ります 3. 各主体の連携及び推進体制の構築を図ります <p>・空家等対策の推進体制</p> <p>・本計画の計画期間内に実施する施策</p>	<p>・空家等対策の基本方針</p>				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">1. 空家等の実態把握</td> <td>空家等実態調査の実施 所有者等意向調査の実施 空家等データベースの更新・維持、位置情報の共有</td> </tr> </table>	1. 空家等の実態把握	空家等実態調査の実施 所有者等意向調査の実施 空家等データベースの更新・維持、位置情報の共有	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">1. 空家等の実態把握</td> <td>空家等実態調査の実施 空家所有者等意向調査の実施 空家等データベースの更新・維持、位置情報の共有【見直し】</td> </tr> </table>	1. 空家等の実態把握	空家等実態調査の実施 空家所有者等意向調査の実施 空家等データベースの更新・維持、位置情報の共有【見直し】
1. 空家等の実態把握	空家等実態調査の実施 所有者等意向調査の実施 空家等データベースの更新・維持、位置情報の共有				
1. 空家等の実態把握	空家等実態調査の実施 空家所有者等意向調査の実施 空家等データベースの更新・維持、位置情報の共有【見直し】				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">2. 空家等に関する相談への対応</td> <td>市における相談窓口の一本化 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 →専門知識が豊富な各種団体との空家等対策に関する協定の締結</td> </tr> </table>	2. 空家等に関する相談への対応	市における相談窓口の一本化 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 →専門知識が豊富な各種団体との空家等対策に関する協定の締結	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">2. 空家等に関する相談への対応</td> <td>市における相談窓口の一本化 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 空家等の相続に関するチラシの作成 空家等管理活用支援法人の検討【中長期】</td> </tr> </table>	2. 空家等に関する相談への対応	市における相談窓口の一本化 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 空家等の相続に関するチラシの作成 空家等管理活用支援法人の検討【中長期】
2. 空家等に関する相談への対応	市における相談窓口の一本化 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 →専門知識が豊富な各種団体との空家等対策に関する協定の締結				
2. 空家等に関する相談への対応	市における相談窓口の一本化 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 空家等の相続に関するチラシの作成 空家等管理活用支援法人の検討【中長期】				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">3. 空家等の適正管理の促進</td> <td>空家等の適正管理に関する啓発 空家等の発生抑制や空家等対策に向けた事前準備に関する啓発</td> </tr> </table>	3. 空家等の適正管理の促進	空家等の適正管理に関する啓発 空家等の発生抑制や空家等対策に向けた事前準備に関する啓発	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">3. 空家等の適切な管理の促進</td> <td>適切な管理がされていない空家所有者等への指導 空家等の適切な管理に関する啓発 空家等の発生抑制や空家等対策に向けた事前準備に関する啓発 マンション管理適正化推進計画の検討【中長期】</td> </tr> </table>	3. 空家等の適切な管理の促進	適切な管理がされていない空家所有者等への指導 空家等の適切な管理に関する啓発 空家等の発生抑制や空家等対策に向けた事前準備に関する啓発 マンション管理適正化推進計画の検討【中長期】
3. 空家等の適正管理の促進	空家等の適正管理に関する啓発 空家等の発生抑制や空家等対策に向けた事前準備に関する啓発				
3. 空家等の適切な管理の促進	適切な管理がされていない空家所有者等への指導 空家等の適切な管理に関する啓発 空家等の発生抑制や空家等対策に向けた事前準備に関する啓発 マンション管理適正化推進計画の検討【中長期】				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">4. 空家等の利活用の促進</td> <td>かに暮らし（定住・移住）発信サイト「KANISUKI（カニススキ）」の活用 空き家・空き地バンク制度の見直し 所有者等と地域における利用意向とのマッチング 西可児地区における空家等モデル事業の実施</td> </tr> </table>	4. 空家等の利活用の促進	かに暮らし（定住・移住）発信サイト「KANISUKI（カニススキ）」の活用 空き家・空き地バンク制度の見直し 所有者等と地域における利用意向とのマッチング 西可児地区における空家等モデル事業の実施	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">4. 空家等の利活用の促進</td> <td>空き家・空き地バンク制度の見直し 空家所有者等と地域における利用意向とのマッチング PPP（官民連携）の活用【新規】 家財処分に関する助成制度の新設【新規】</td> </tr> </table>	4. 空家等の利活用の促進	空き家・空き地バンク制度の見直し 空家所有者等と地域における利用意向とのマッチング PPP（官民連携）の活用【新規】 家財処分に関する助成制度の新設【新規】
4. 空家等の利活用の促進	かに暮らし（定住・移住）発信サイト「KANISUKI（カニススキ）」の活用 空き家・空き地バンク制度の見直し 所有者等と地域における利用意向とのマッチング 西可児地区における空家等モデル事業の実施				
4. 空家等の利活用の促進	空き家・空き地バンク制度の見直し 空家所有者等と地域における利用意向とのマッチング PPP（官民連携）の活用【新規】 家財処分に関する助成制度の新設【新規】				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">5. 跡地等の利活用の促進</td> <td>除却に向けた助言・指導 除却に関する助成支援の見直し →除却に係る1件あたりの助成金の上限額を増額（期間限定） 税優遇制度の周知</td> </tr> </table>	5. 跡地等の利活用の促進	除却に向けた助言・指導 除却に関する助成支援の見直し →除却に係る1件あたりの助成金の上限額を増額（期間限定） 税優遇制度の周知	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">5. 跡地等の利活用の促進</td> <td>除却に向けた助言・指導 除却に関する助成支援の見直し 税優遇制度の周知 財産管理制度を利用した空家等への対策【新規】 除却後の固定資産税等に係る負担軽減措置の検討【中長期】</td> </tr> </table>	5. 跡地等の利活用の促進	除却に向けた助言・指導 除却に関する助成支援の見直し 税優遇制度の周知 財産管理制度を利用した空家等への対策【新規】 除却後の固定資産税等に係る負担軽減措置の検討【中長期】
5. 跡地等の利活用の促進	除却に向けた助言・指導 除却に関する助成支援の見直し →除却に係る1件あたりの助成金の上限額を増額（期間限定） 税優遇制度の周知				
5. 跡地等の利活用の促進	除却に向けた助言・指導 除却に関する助成支援の見直し 税優遇制度の周知 財産管理制度を利用した空家等への対策【新規】 除却後の固定資産税等に係る負担軽減措置の検討【中長期】				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">6. 特定空家等の対策</td> <td>特定空家等に関する判定の手続き 特定空家等に関する判断基準の検証 特定空家等に対する措置</td> </tr> </table>	6. 特定空家等の対策	特定空家等に関する判定の手続き 特定空家等に関する判断基準の検証 特定空家等に対する措置	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center;">6. 管理不全空家等及び特定空家等の対策</td> <td>管理不全空家等及び特定空家等に関する判定の手続き 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に対する措置【見直し】</td> </tr> </table>	6. 管理不全空家等及び特定空家等の対策	管理不全空家等及び特定空家等に関する判定の手続き 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に対する措置【見直し】
6. 特定空家等の対策	特定空家等に関する判定の手続き 特定空家等に関する判断基準の検証 特定空家等に対する措置				
6. 管理不全空家等及び特定空家等の対策	管理不全空家等及び特定空家等に関する判定の手続き 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に対する措置【見直し】				
	<p>・空家等対策の推進体制</p>				

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。

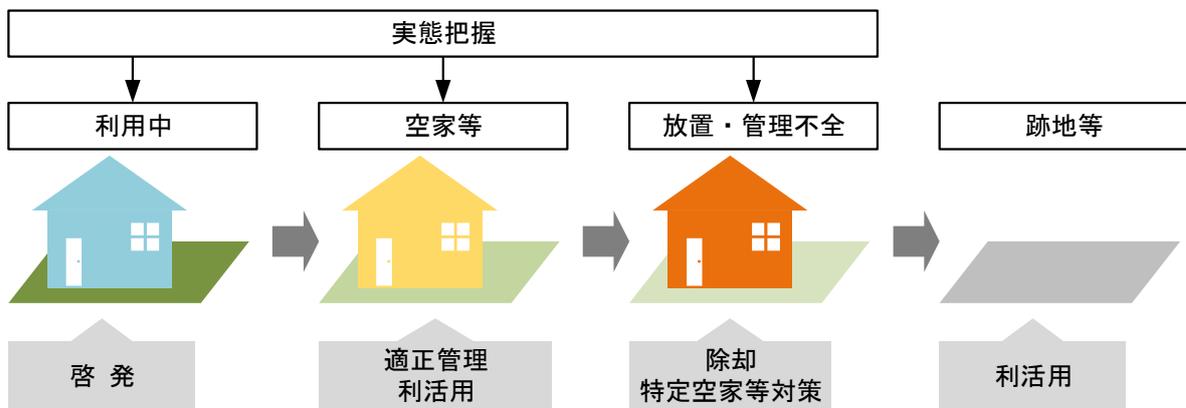


図 3-1-1 実態・段階に応じた対策のイメージ

(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

【第二期】 3章のみ

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. 空家等対策の推進体制

2.1. 庁内の体制

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

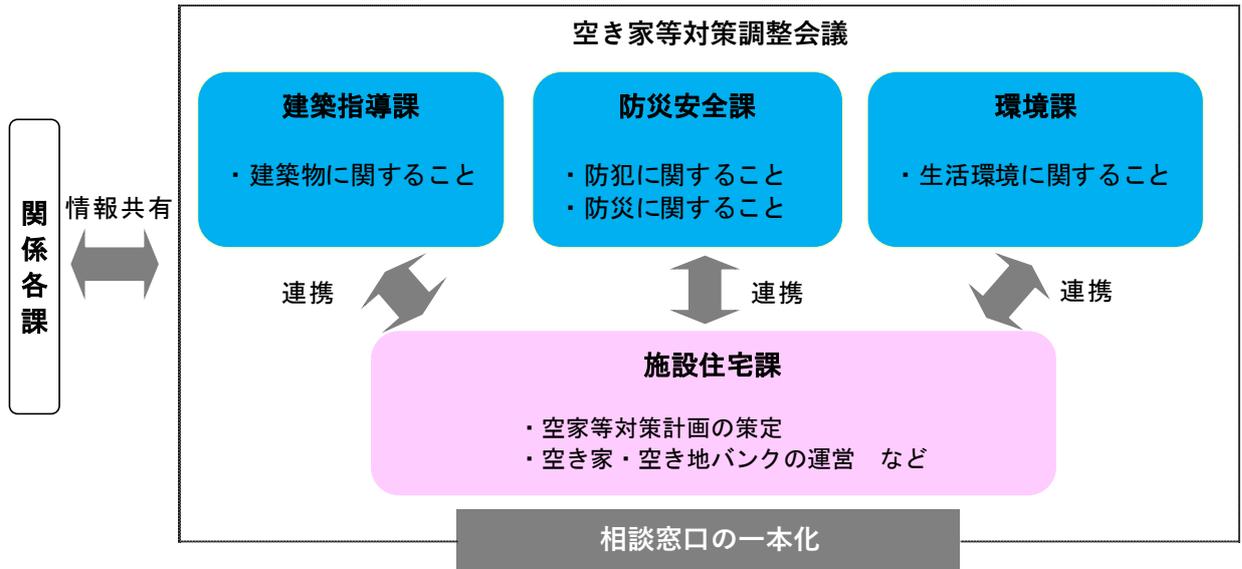


図 3-2-1 庁内の体制

2.2. 空き家等対策協議会との連携

空家特措法第 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。

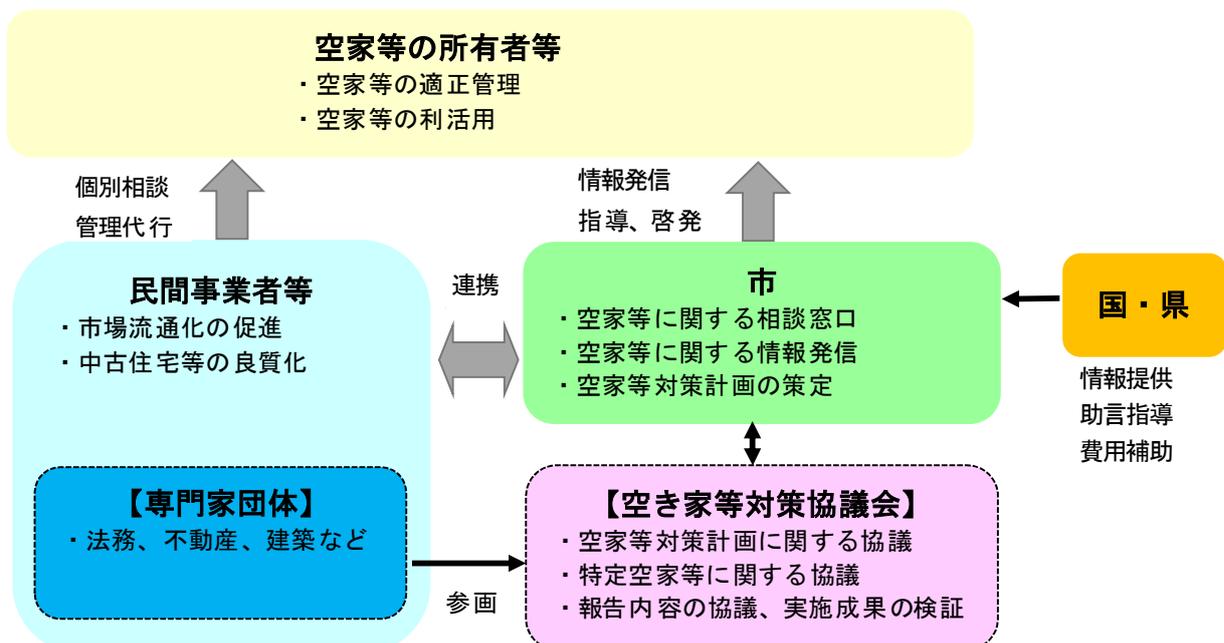


図 3-2-2 空き家等対策協議会との連携

【第二期】 3章のみ

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。

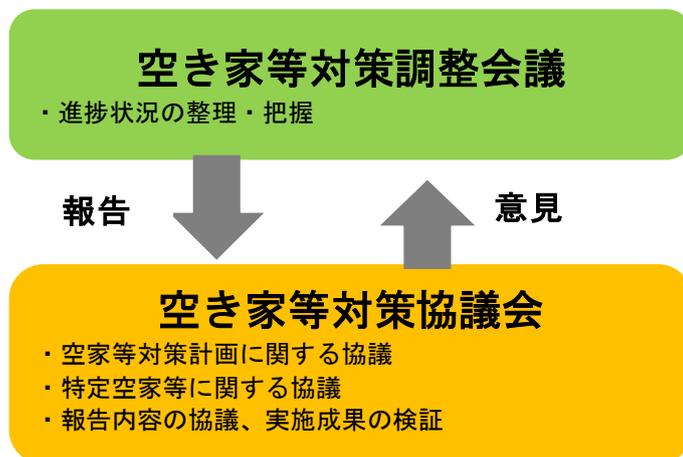


図 3-2-3 空き家等対策調整会議及び空き家等対策協議会の関係

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。

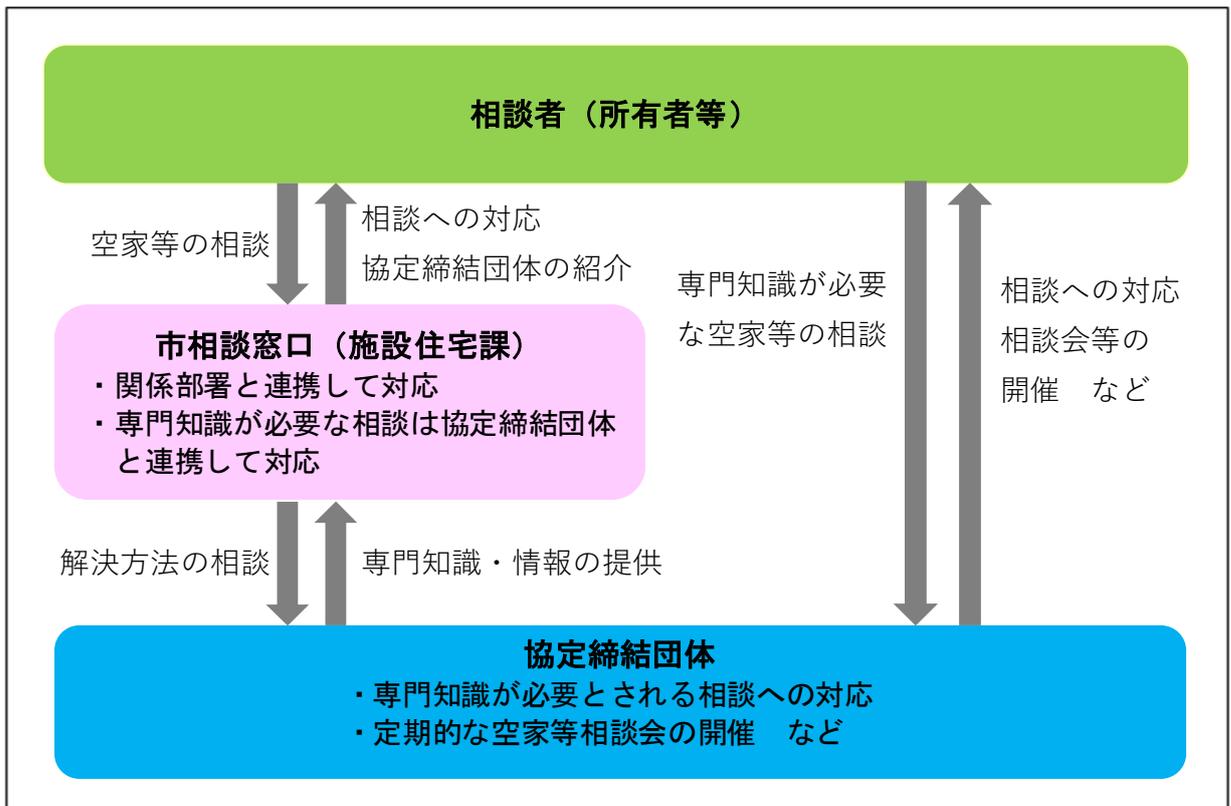


図 3-3-1 空家等に関する相談窓口の体制（イメージ図）

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。



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。

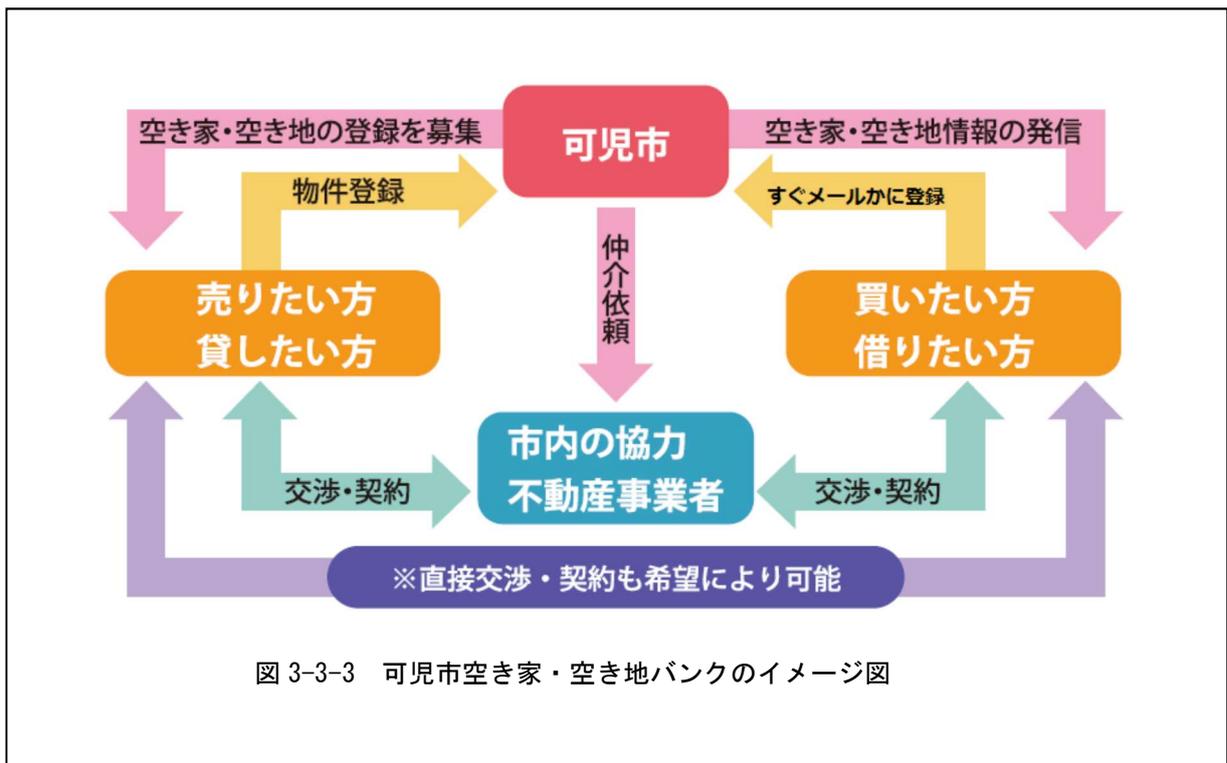


図 3-3-3 可児市空き家・空き地バンクのイメージ図

(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で、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（寄宿舎）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。

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。

