

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. 令和5年度所有者アンケート調査の結果・・・・・・・・・・・・ 22
4. 第2期空家等対策計画期間中の取り組み状況（まとめ）・・・・ 28
5. 現状からみた問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
6. 空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
 - 1 「空家等の実態把握」の具体的取組み・・・・・・・・・・・・ 38
 - 2 「空家等に関する相談への対応」の具体的取組み・・・・ 39
 - 3 「空家等の適切な管理の促進」の具体的取組み・・・・ 41
 - 4 「空家等の利活用の促進」の具体的取組み・・・・ 42
 - 5 「跡地等の利活用の促進」の具体的取組み・・・・ 43
 - 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・・・・ 44
2. 空家等対策の推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45

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。
 しかし、「空き家・空き地バンク」「可児市空き家・空き地活用促進事業助成金」など、法律の施行前から使用している一部の固有名詞や、総務省が行っている「住宅・土地統計調査」の調査結果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・景観等の面で周辺の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通報が毎年多くあることなど、適切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「可児市市政経営計画」では、実現する姿に「住みごこち一番・可児 ～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適切に管理されていない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。

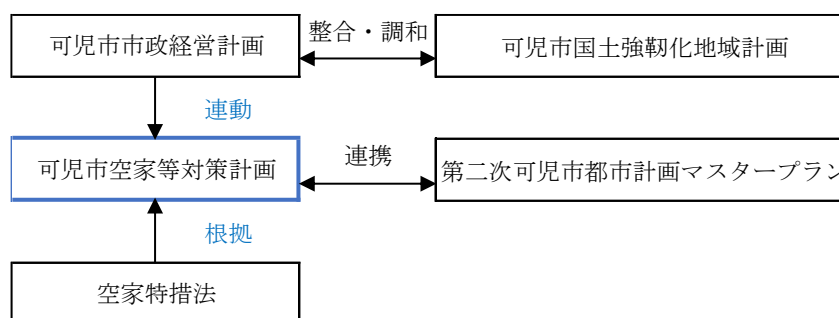


図 1-1-1 計画の位置づけ

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
可児市市政経営計画						
可児市国土強靱化地域計画						
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 2-2-23）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「住みごころ一番・可児～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「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。~~

(4-3) 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~~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。

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、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。

~~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。~~

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7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8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。

また、2040年空き家数全国予想マップによると、H30年に空き家数が1,000を超える県内自治体の中で、可児市は将来最も空き家数が増加すると予測されています。

表 2-1-11 空き家数の将来予測

	H30	R12	R22	H30からR22までの増加率
可児市	1,490戸	2,960戸	5,180戸	3.5倍
各務原市	3,200戸	5,390戸	8,180戸	2.6倍
羽島市	1,270戸	2,070戸	3,090戸	2.4倍
養老町	1,010戸	1,530戸	2,270戸	2.2倍

※H30 空き家数は、平成30年住宅土地統計調査の「その他の空き家数住宅」、R12、R22 空き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
出典：「日本の空き家問題を考える 2040年 空き家数全国予測マップ」（NHK スペシャル）

（3）空き家の腐朽・破損状況

住宅・土地統計調査による本市の平成30-令和5年の空き家の腐朽・破損状況では、一戸建が390340戸で24.214.9%、長屋建・共同住宅・その他が210290戸で8.410.9%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 空き家の腐朽・破損状況

		一戸建	長屋建・共同住宅・その他
総数（戸）		2,280	2,650
腐朽・破損あり	戸数（戸）	340	290
	率	14.9%	10.9%

出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省）

（4）空き家の構造（本造）状況

住宅・土地統計調査による本市の平成30-令和5年の木造の空き家の構造（本造）状況では、一戸建が1,6102,140戸で木造の割合は90.193.9%、長屋建・共同住宅・その他が150430戸で木造の割合は5.816.2%となっています。

一戸建の空き家の大半は、木造となっています。

表 2-1-13 空き家の構造

		一戸建	長屋建・共同住宅・その他
総数（戸）		2,280	2,650
構造	木造（戸）	2,140	430
	率	93.9%	16.2%

出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省）

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。~~する傾向にあります。これらの~~管理不全な適切に管理されていない~~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。~~**うことが必要です。**

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。~~

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。~~

空家等の問題は多岐に渡り、容易に利活用が考えられる状況ではないものの、人口減少や地域活性化等の地域の問題を考える入口にすることも可能です。地域の安全安心や活力につながる取り組みを、地域や企業と連携しながら進めていきます。

方針5 「空家等の除却及び跡地等の利活用の促進」

~~適切に管理されていない空家等の所有者に対して、管理者として適正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。また、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。

方針5 「空家等の除却及び跡地等の利活用の促進」の具体的取組み

(1) 空家等の除却に向けた助言・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~~管理不全な適切に管理されていない~~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) 空家等の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~~や~~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~~など~~制度の見直しを行っていましたが、第3期も引き続き除却の促進に向け、~~必要に応じて~~制度の見直しを行~~っていき~~います。

(3) 税優遇制度等の周知

「空~~き~~家の発生を抑制するための特例措置（空家~~相続家屋又は敷地~~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（~~長期譲渡所得の100万円控除~~）」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つた際には、随時周知を行~~っていき~~います。

(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~~等~~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。~~