

可 児 市 空 家 等 対 策 計 画

【第3期】

(案)

令和7年4月

可 児 市

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

※「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」「可見市空き家・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」などと連携する計画として位置づけます。

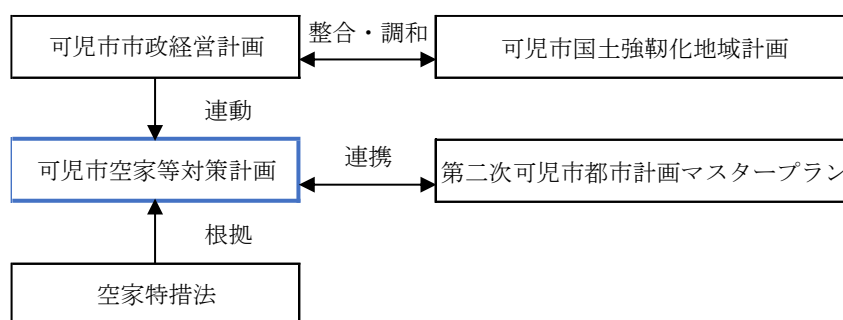


図 1-1-1 計画の位置づけ

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 2-2-3）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) 第二次可児市都市計画マスタープラン

本計画は、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。

3. 2. 空家等対策の位置づけ

以上の位置づけから、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になります。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、周辺の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

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。

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60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。

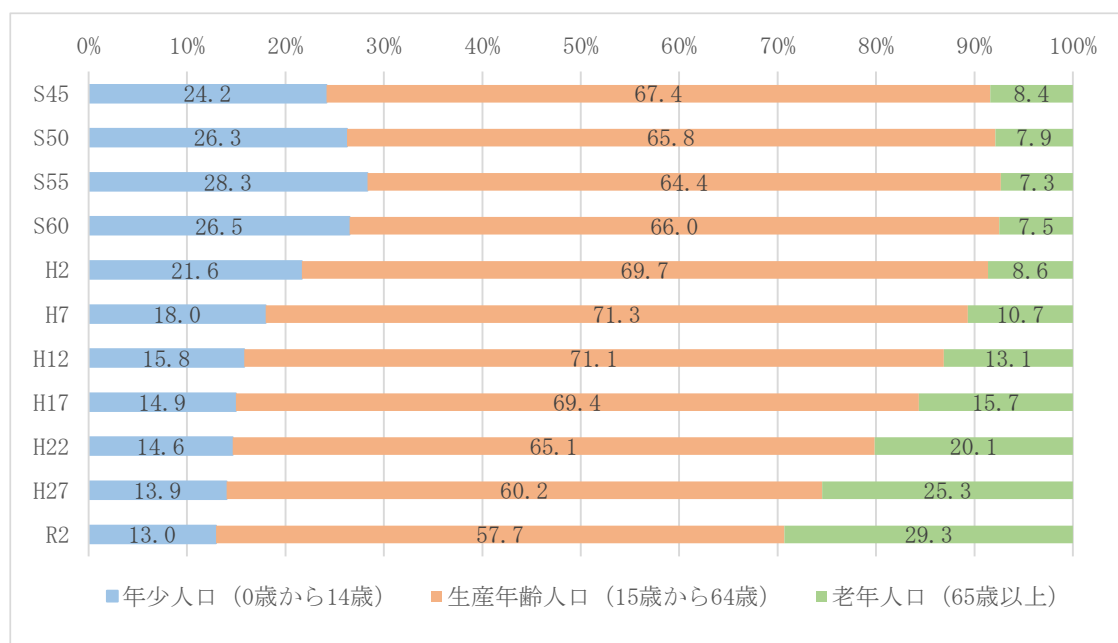
表 2-1-1 総人口及び年齢3区分別人口の推移

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

出典：「令和2年 国勢調査結果」（総務省）



※年齢不詳除く

出典：「令和2年 国勢調査結果」（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

住宅団地と住宅団地以外で人口構成傾向をみると、住宅団地では「0～4 歳」の子ども及び「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、可児市全体と国と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

市内のデータの資料：市調べ

国のデータの出典：「令和 2 年 国勢調査結果」（総務省）

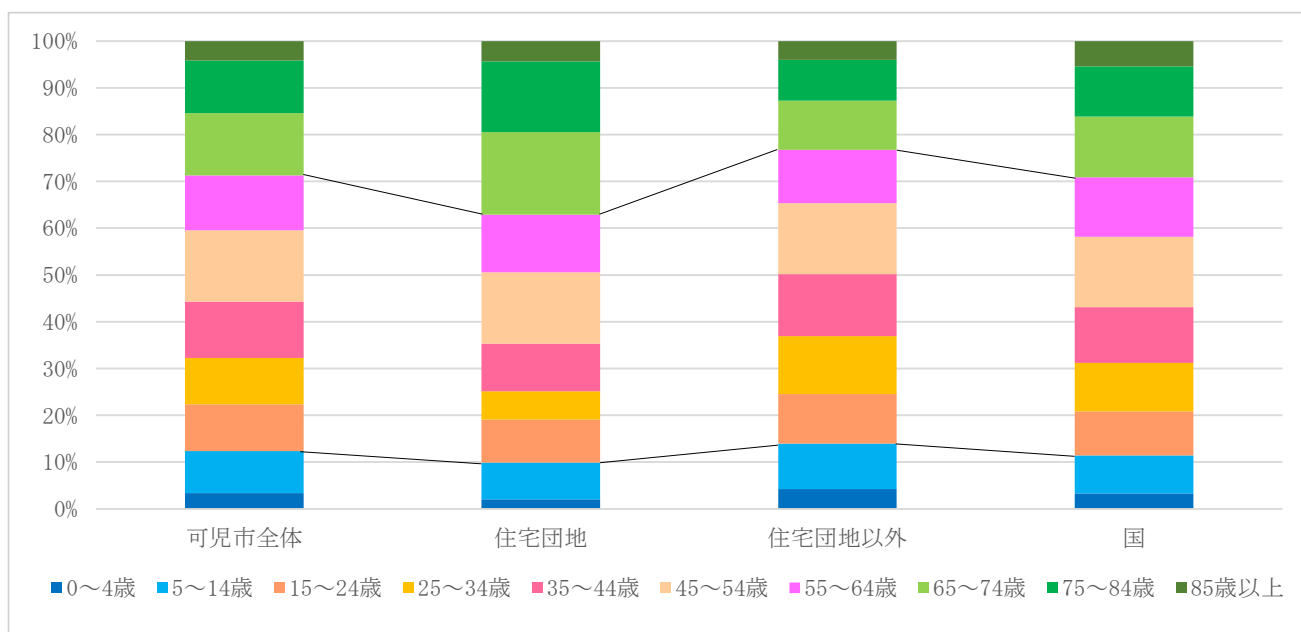


図 2-1-2 年齢階層別の人口構成（令和 5 年 10 月 1 日現在）

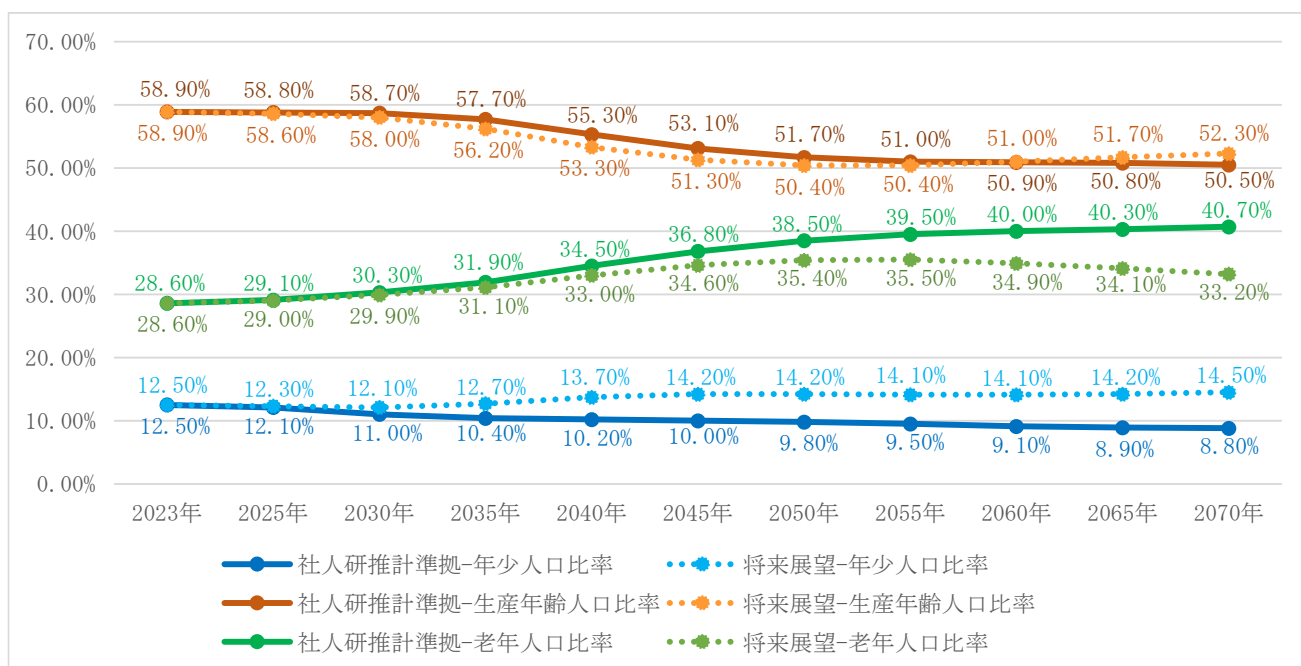
(3) 今後の高齢者人口の見通し

厚生労働省による全国の高齢者人口予測によると、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：「可児市人口ビジョン (令和 7 年 3 月)」(可児市)

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「可児市人口ビジョン」(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す。令和5年では住宅数45,730戸に対して世帯数40,790世帯となっており、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ます。平成15年から差が広がってきており、一時的に平成30年に縮小しましたが、現在は再び住宅数と世帯数の差が拡大傾向にあります。

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

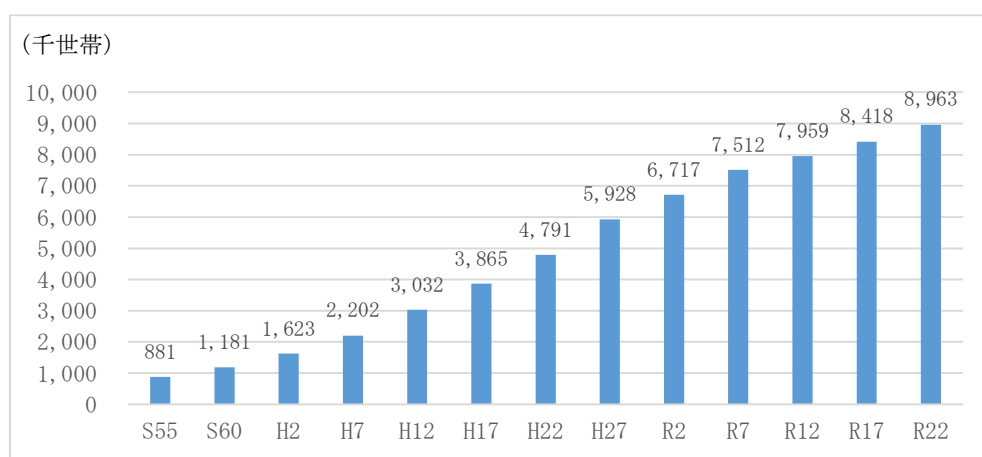
	可児市				岐阜県	全国
	H15	H20	H25	H30	R5	
住宅数（戸）	33,800	38,720	39,930	42,880	45,730	65,046,700
世帯数（世帯）	31,080	35,290	34,990	38,760	40,790	56,215,300
住宅数一世帯数	2,720	3,430	4,940	4,120	4,940	8,831,400

出典：「住宅・土地統計調査結果」（総務省）

表 2-1-5 可児市の高齢者世帯の推移

	H22	H27	R2
全世帯数（世帯）	34,748	37,140	39,951
65歳以上の高齢者単身世帯（世帯）	1,820	2,882	3,650
（全世帯数における割合）	5.2%	7.8%	9.1%
夫婦ともに65歳以上の高齢者で夫婦のみの世帯（世帯）	2,979	4,417	5,343
（全世帯数における割合）	8.6%	11.9%	13.4%

出典：「国勢調査結果」（総務省）



出典：「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件となっております。少しず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

単位：件

	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

出典：「岐阜県着工新設住宅概報」（岐阜県建築指導課）

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す。

表 2-1-8 住宅着工及び解体件数の状況

	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
世帯数（世帯）	40,357	41,085	41,490	42,418	42,881	43,098	43,138	43,930	44,286
年間の増減	728	405	928	463	217	40	792	356	463
着工件数（件）	474	506	542	668	609	571	600	513	488
解体件数（件）	68	70	72	74	76	64	84	71	80
着工－解体（件）	406	436	470	594	533	507	516	442	408

※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、H27.4.1は39,644世帯

資料：市調べ

1. 2. 空き家等の状況

(1) 空き家等の状況

住宅・土地統計調査による住宅数、空き家数の状況は下表のとおりであり、本市の令和5年には住宅数45,730戸に対して空き家数4,930戸となっています。また、空き家率は10.8%となっており、県空き家率を下回っています。空き家数の推移をみると、平成15年から年々増加し、一時的に平成30年に減少しましたが、現在は再び増加傾向にあります。

表 2-1-9 空き家数の状況

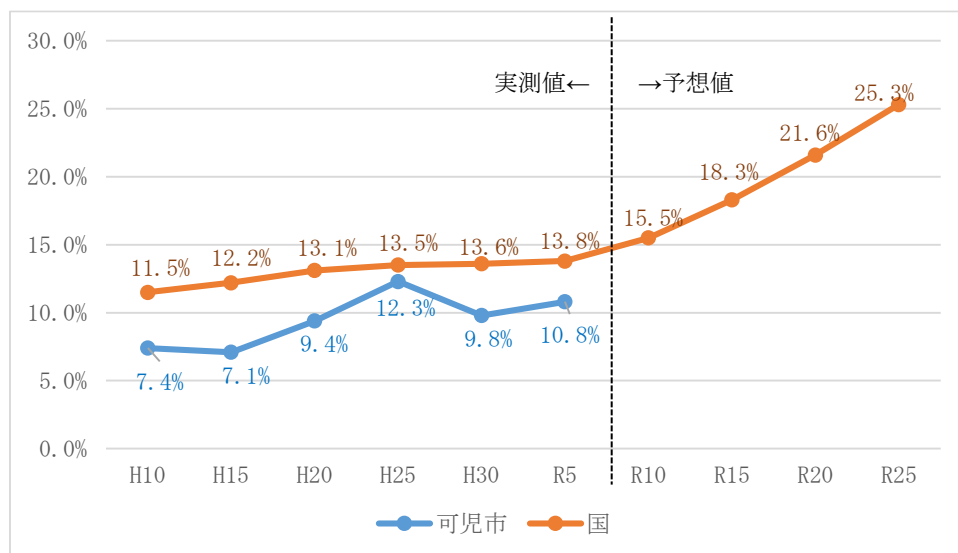
	可児市					岐阜県	全国
	H15	H20	H25	H30	R5		
住宅数(戸)	33,800	38,720	39,930	42,880	45,730	924,100	65,046,700
空き家数(戸)	2,410	3,630	4,900	4,200	4,930	148,400	9,001,600
空き家率	7.1%	9.4%	12.3%	9.8%	10.8%	16.1%	13.8%

※総務省が行った「住宅・土地統計調査」における空き家数は、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、各戸の空き家数を全てカウントした数字となっています。

出典：「住宅・土地統計調査結果」（総務省）

(2) 空き家率の将来予測

国内の空き家率の推移及び将来予測によると、除却水準が直近のまま継続する場合、R25には空き家率が約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。



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～
株式会社野村総合研究所

図 2-1-10 空き家率の推移および将来予測

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空き家のうち「その他の住宅」、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令和 5 年の空き家の腐朽・破損状況では、一戸建が 340 戸で 14.9%、長屋建・共同住宅・その他が 290 戸で 10.9%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）空き家の構造状況

住宅・土地統計調査による本市の令和 5 年の木造の空き家は、一戸建が 2,140 戸で木造の割合は 93.9%、長屋建・共同住宅・その他が 430 戸で木造の割合は 16.2%です。

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）

(5) 空き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令和5年の空き家の種類別状況では、賃貸用が2,200戸、売却用が190戸、二次的住宅が130戸、賃貸・売却用及び二次的住宅を除いたその他の空き家が2,410戸となっております。賃貸用の割合は県内他市平均とほぼ同様となっております。

表 2-1-14 空き家の種類別状況

	住宅数 (戸)	空き家 (戸)					空き家 率	空き家数に対する割合			
		総数	賃貸用	売却用	二次的 住宅	その他		賃貸用	売却用	二次的 住宅	その他
可児市	45,730	4,930	2,200	190	130	2,410	10.8%	44.6%	3.9%	2.6%	48.9%
岐阜市	216,380	39,620	22,200	930	700	15,790	18.3%	56.0%	2.3%	1.8%	39.9%
大垣市	74,330	12,320	6,880	230	30	5,180	16.6%	55.8%	1.9%	0.2%	42.0%
高山市	39,070	8,220	1,840	200	1,930	4,240	21.0%	22.4%	2.4%	23.5%	51.6%
多治見市	47,740	5,180	1,460	190	50	3,480	10.9%	28.2%	3.7%	1.0%	67.2%
関市	39,760	6,710	3,120	230	400	2,960	16.9%	46.5%	3.4%	6.0%	44.1%
中津川市	38,290	8,610	2,490	120	1,060	4,940	22.5%	28.9%	1.4%	12.3%	57.4%
美濃市	8,610	1,420	360	80	40	930	16.5%	25.4%	5.6%	2.8%	65.5%
瑞浪市	16,740	2,940	1,370	100	310	1,160	17.6%	46.6%	3.4%	10.5%	39.5%
羽島市	28,720	3,600	1,430	140	50	1,980	12.5%	39.7%	3.9%	1.4%	55.0%
恵那市	21,660	4,040	1,120	20	430	2,480	18.7%	27.7%	0.5%	10.6%	61.4%
美濃加茂市	25,510	3,380	1,700	80	100	1,490	13.2%	50.3%	2.4%	3.0%	44.1%
土岐市	25,190	3,990	1,110	70	190	2,620	15.8%	27.8%	1.8%	4.8%	65.7%
各務原市	63,440	7,560	4,350	300	230	2,680	11.9%	57.5%	4.0%	3.0%	35.4%
山県市	11,230	2,470	350	50	240	1,820	22.0%	14.2%	2.0%	9.7%	73.7%
瑞穂市	26,840	3,390	2,140	120	-	1,130	12.6%	63.1%	3.5%	-	33.3%
飛騨市	10,110	1,720	360	30	200	1,130	17.0%	20.9%	1.7%	11.6%	65.7%
本巣市	13,010	1,440	450	50	20	910	11.1%	31.3%	3.5%	1.4%	63.2%
郡上市	19,280	4,870	440	20	1,770	2,630	25.3%	9.0%	0.4%	36.3%	54.0%
下呂市	13,500	2,660	360	90	210	2,000	19.7%	13.5%	3.4%	7.9%	75.2%
海津市	12,650	1,270	260	80	80	850	10.0%	20.5%	6.3%	6.3%	66.9%
計	797,790	130,340	55,990	3,320	8,170	62,810	16.3%	43.0%	2.5%	6.3%	48.2%

※総数および内訳は1の位を四捨五入しているため、内訳の合計が総数と合わないことがある

出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省）

表 2-1-15 空き家の種類

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類の定義	
一時現在者のみ住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅	
空 き 家	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	二次的住宅	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、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん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
	その他（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
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	

引用：「令和5年 住宅・土地統計調査 用語の解説」（総務省）

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）における空き家数4,930戸とは戸数が異なっています。

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	○調査対象は、市内全域とする。 ○調査建築物は、原則住宅系（併用住宅を含む）とする。 ○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。 ○空家等の判断は以下の手順で行う。 <pre> graph TD Start[調査開始] --> Q1{調査対象住宅（共同住宅、長屋、併用住宅を含む）である} Q1 -- いいえ --> End1[調査終了 調査から除外する住宅 ○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）] Q1 -- はい --> Q2{一見して居住している気配がない住宅である} Q2 -- いいえ --> End2[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）] Q2 -- はい --> Q3{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} Q3 -- いいえ --> End3[調査終了] Q3 -- はい --> Continue[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 ○草木 環境課 ○防犯・防災 防災安全課 ○建物 建築指導課] </pre>

2. 2. 調査結果

(1) 市内の地区別空家等戸数の状況

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	認定	解消	累計	認定	解消	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

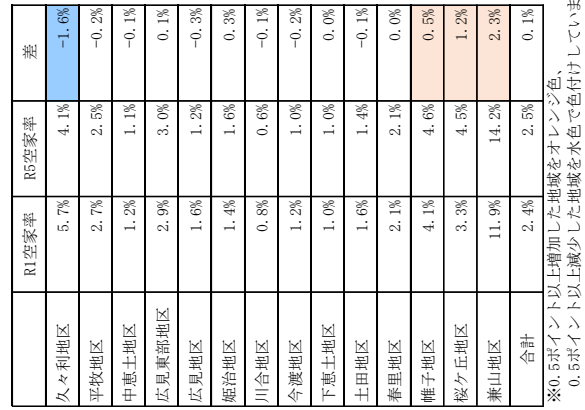
令和５年度の空家等実態調査の細かい地区別の空家数および空家率は下表のとおりとなります。空家率が１～３％の地域を薄い黄色、３～５％をやや濃い黄色、５％以上を濃い黄色で色付けしてあります。

表 2-2-3 令和５年度空家等実態調査の地区別分布状況

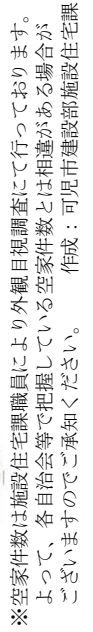
地区名	大字・団地名	空家数 (戸)	世帯数 (世帯)	空家率	地区名	大字・団地名	空家数 (戸)	世帯数 (世帯)	空家率
久々利	久々利	17	451	3.8%	下恵土	下恵土	38	3,801	1.0%
	柿下	2	103	1.9%		禅台寺	9	506	1.8%
	久々利柿下入会	8	107	7.5%		徳野南	1	444	0.2%
平牧	羽崎	4	244	1.6%	土田	土田	57	3,951	1.4%
	二野	3	174	1.7%	春里	矢戸	12	526	2.3%
	大森	20	1,078	1.9%		塩	8	488	1.6%
	松伏	16	593	2.7%		坂戸	7	304	2.3%
	大森台	11	176	6.3%		塩河	6	340	1.8%
	緑ヶ丘	41	1,102	3.7%		室原	6	98	6.1%
	羽生ヶ丘	7	587	1.2%		長洞	3	110	2.7%
	星見台	1	218	0.5%		清水ヶ丘	14	628	2.2%
						美里ヶ丘	1	185	0.5%
中恵土	中恵土	18	1,572	1.1%	帷子	西帷子	5	161	3.1%
広見東部	瀬田	16	662	2.4%		菅刈	6	268	2.2%
	柿田	9	121	7.4%		東帷子	17	510	3.3%
	湊之上	1	59	1.7%		若葉台	87	1,389	6.3%
	平貝	5	166	3.0%		長坂	111	1,761	6.3%
	石森	2	75	2.7%		緑	35	771	4.5%
広見	石井	2	99	2.0%		鳩吹台	78	1,118	7.0%
	広見	17	2,586	0.7%		愛岐ヶ丘	48	844	5.7%
	広眺ヶ丘	25	912	2.7%		光陽台	13	879	1.5%
姫治	谷迫間	0	70	0.0%		虹ヶ丘	2	818	0.2%
	下切	19	804	2.4%		帷子新町	0	127	0.0%
	今	6	241	2.5%	桜ヶ丘	桜ヶ丘	90	1,593	5.6%
	姫ヶ丘	0	45	0.0%		皐ヶ丘	61	1,529	4.0%
	みずきヶ丘	1	449	0.2%		桂ヶ丘	10	459	2.2%
川合	川合	15	2,533	0.6%	兼山	兼山	75	530	14.2%
	川合北	3	389	0.8%					
今渡	今渡	45	4,532	1.0%					

	R1空家率	R5空家率	差
久々利地区	5.7%	4.1%	-1.6%
平牧地区	2.7%	2.5%	-0.2%
中恵土地区	1.2%	1.1%	-0.1%
広見東部地区	2.9%	3.0%	0.1%
広見地区	1.6%	1.2%	-0.3%
姫治地区	1.4%	1.6%	0.3%
川合地区	0.8%	0.6%	-0.1%
今渡地区	1.2%	1.0%	-0.2%
下恵土地区	1.0%	1.0%	0.0%
土田地区	1.6%	1.4%	-0.1%
春里地区	2.1%	2.1%	0.0%
帷子地区	4.1%	4.6%	0.5%
桜ヶ丘地区	3.3%	4.5%	1.2%
兼山地区	11.9%	14.2%	2.3%
合計	2.4%	2.5%	0.1%

※0.5ポイント以上増加した地域をオレンジ色、
0.5ポイント以上減少した地域を青色で色付けしている。



※0.5ポイント以上増加した地域をオレンジ色、
0.5ポイント以上減少した地域を水色で色付けしています



— 20 —

(2) 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 敷地の設備状況や管理不全状況

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%

(3) 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、「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 建物の破損状況や劣化状況

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	1,098	98.6%

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

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

◆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%

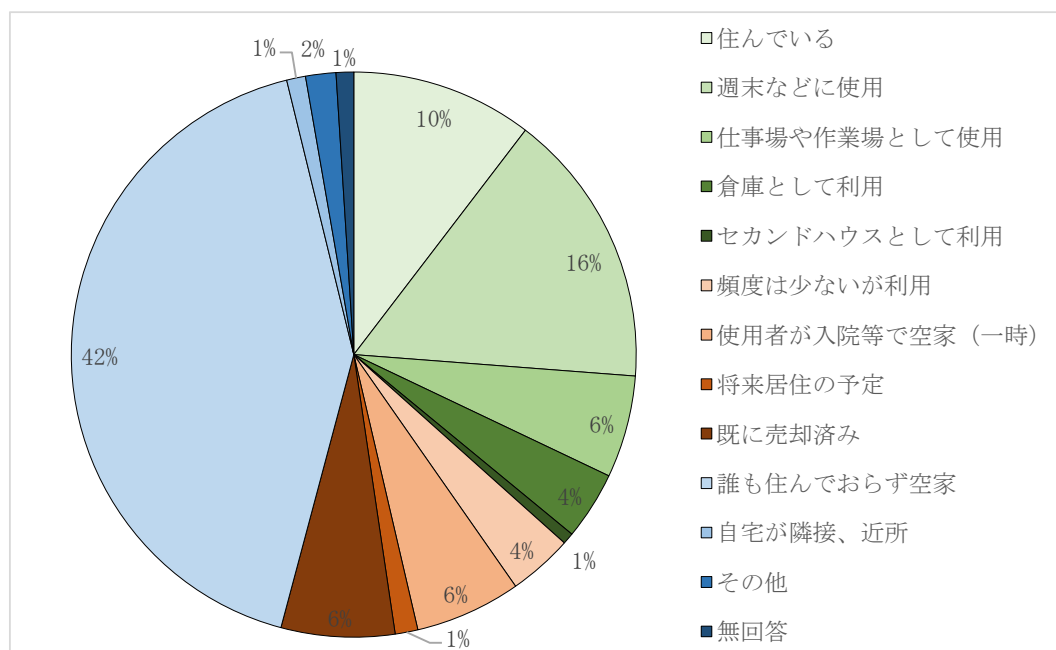


図 2-3-2 当該物件の所有状況

◆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%

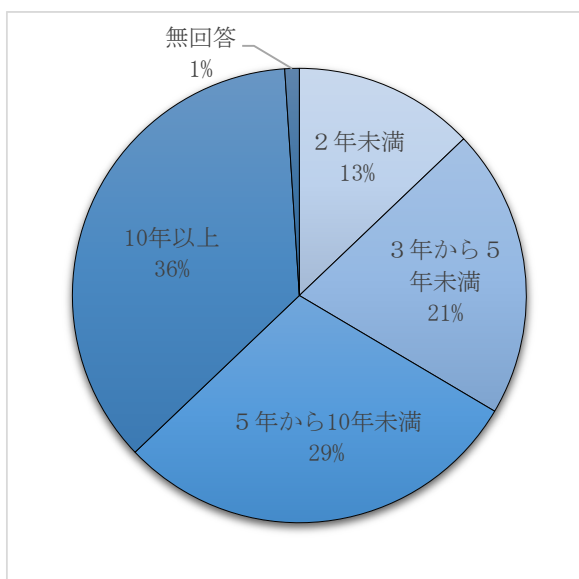


図 2-3-3 空家になってからの期間

◆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%

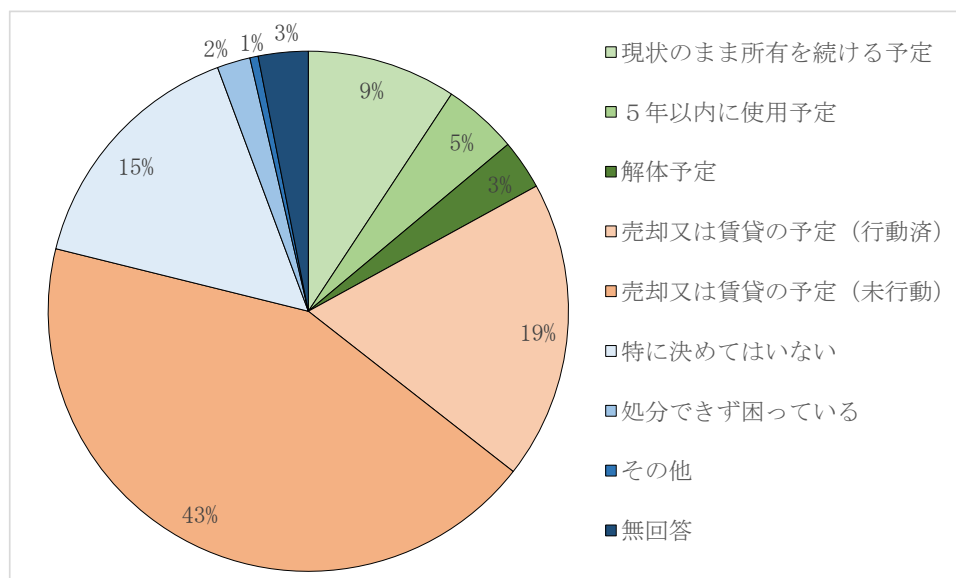


図 2-3-4 空家等の今後について

◆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
思い入れ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

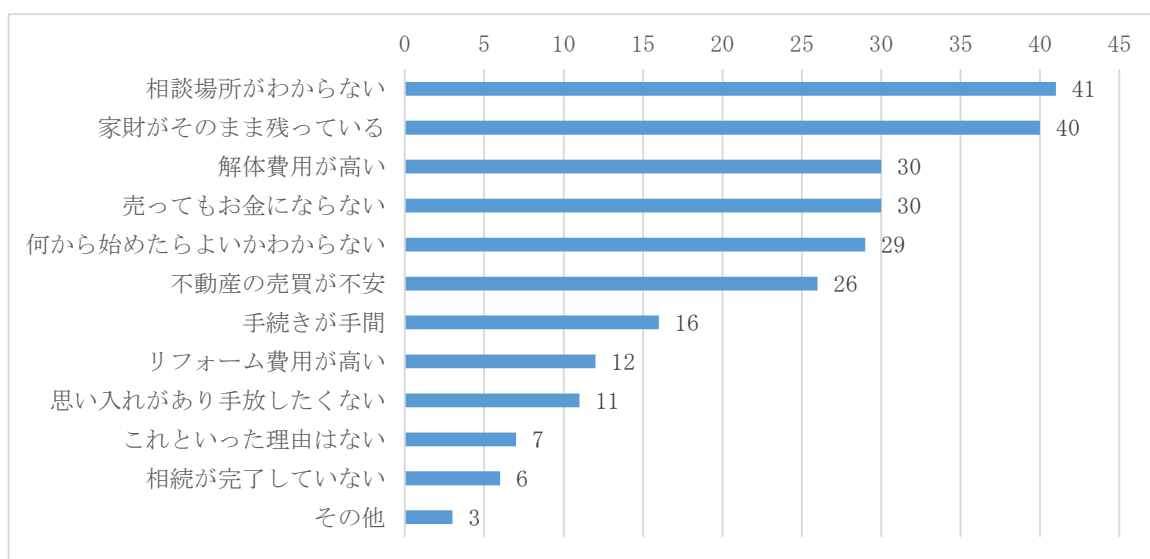


図 2-3-5 処分に向けて動けていない理由（複数回答）

◆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（複数回答）

回答	回答数
解体費用の助成	72
空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

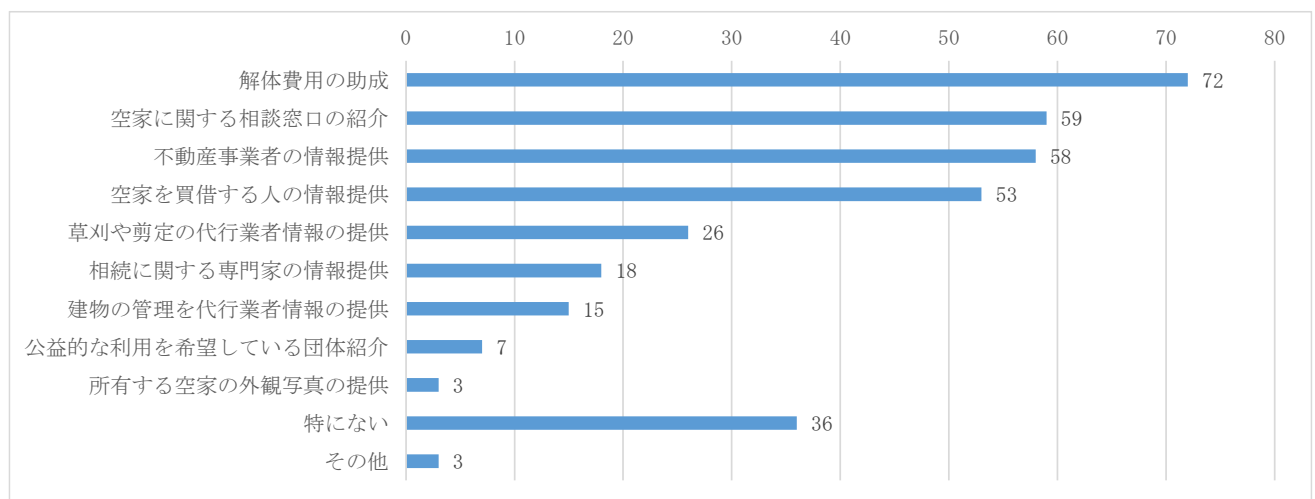


図 2-3-6 空家等の維持や売却等にあたり、行政に期待すること（複数回答）

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。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

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

（2）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

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あてに送付しています。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、害虫に関する通知への対応よりも建築物等に関する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) 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定期的に行いました。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	開催業者
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	市役所		
令和4年7月	市役所		
令和4年9月	帷子地区センター		
令和4年11月	桜ヶ丘地区センター		
令和5年2月	市役所		
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	市役所		
令和5年7月	市役所		
令和5年9月	帷子地区センター		
令和5年11月	桜ヶ丘地区センター		
令和6年2月	市役所		
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

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	

(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。

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

(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。

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、
元気づちに売却等の意思表示もできます。

わが家の将来 ～やってみたい5つのこと～

確認

話し合い

相談

- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ 登記や相続税、遺言書のことなどは、専門的な知識が必要です。
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お送りしています。内容が該当しない場合もありますので、ご了承ください。

岐阜地方裁判所美濃加茂支部からのお知らせです

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ぬこととされました。

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、登録免許税が免税される場合があります。

詳しくは…

なぐさろ所有者不明土地

令和5年4月
から段階的に
施行されます！

お問合せは、お近くの法務局へ

岐阜地方裁判所

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

※ 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。

遺言書はかんがえろ

(可児市の不動産は美濃加茂支部の管轄になります)

岐阜地方裁判所 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）

(7) 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 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 可児市空家等対策計画（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	可児市空家等対策計画（第 3 期）の策定について
令和6年10月21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

※可児市空家等の適切な管理に関する条例の改正に伴い、令和 6 年度より可児市空き家等対策協議会の名称は可児市空家等対策協議会に変更されました。

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

全国的に空き家等が増加する中で、本市においても総務省による住宅・土地統計調査や空家等実態調査の推移をみると、空き家数は増加傾向にあります。国内の空き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、本市も将来的に空き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等が多い状況です。

(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、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。

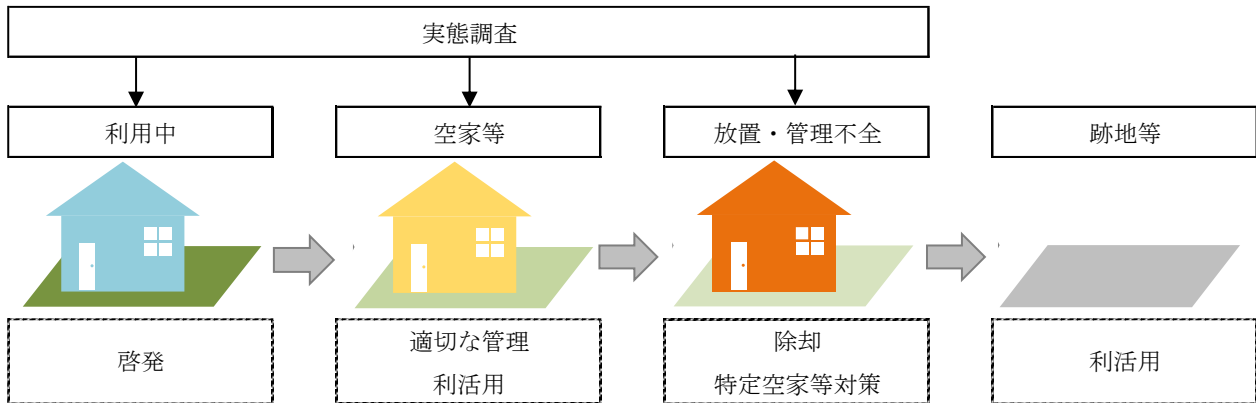


図 2-6-1 実態・段階に応じた対策のイメージ

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、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。

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・管理の頻度も低下する傾向にあります。これらの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。

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通報など、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んでいきます。

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（建築指導課、防災安全課、環境課）と連携して対応します。

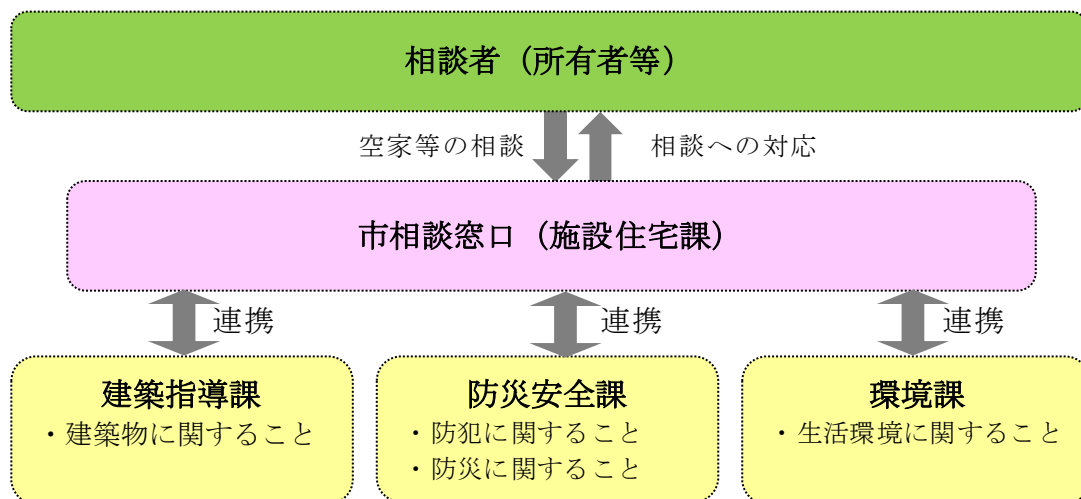


図 3-1-2 庁内の体制

(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。

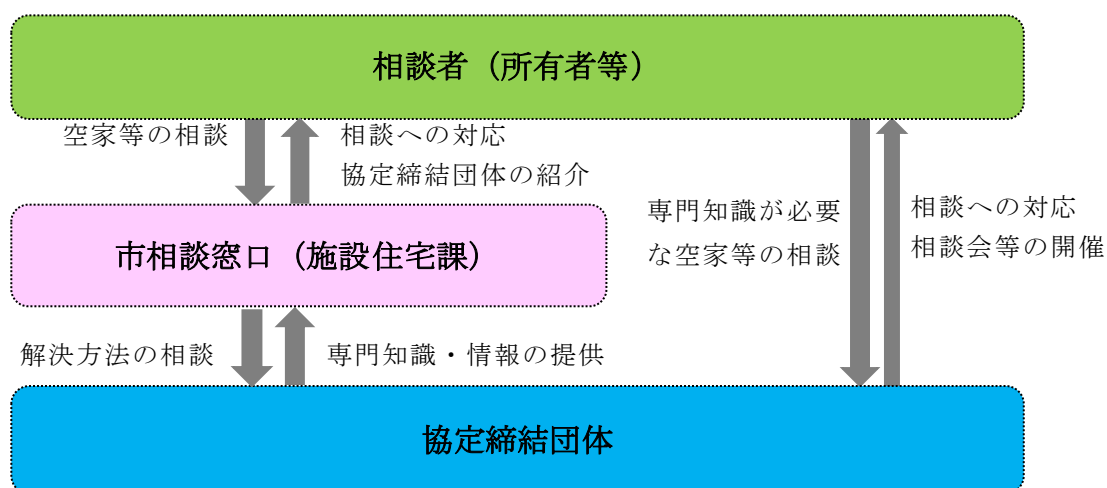


図 3-1-3 空家等に関する相談窓口の体制

（３）空家等の相続に関するパンフレット等の作成

多くの人が相続や売買により、土地や家屋の所有者になる可能性があり、所有者にはそれらを管理する責任があります。空家等を相続するときの相続登記や解体等の流れが分かるもの、及び解体費用やそれに関する補助金等、参考になる情報をのせたパンフレット等を作成します。また、あわせて可児市ホームページにも掲載し、広く情報提供します。

（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って、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、お知らせやパンフレット等を送り、適切な管理を依頼します。

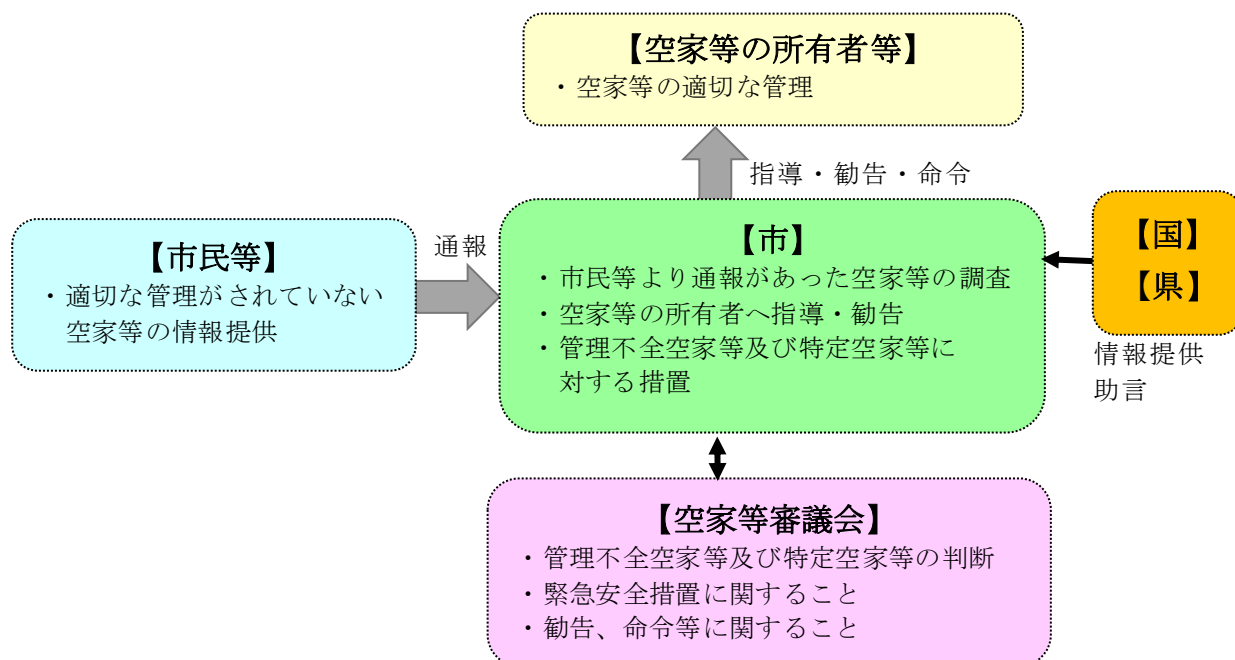


図 3-1-4 適切な管理がされていない空家等の所有者等への対応

(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ます。また、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などに対し、自分たちの家を今後どう維持し、次世代に引き継いでいくかを話し合えるようなチラシを作成し、固定資産税の納税通知書に同封する等の啓発を行います。また、若い世代に対し、親世代の家を今後どう管理し、利活用していくか考えるきっかけづくりを目指します。

なお、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、引き続き意向を確認し、情報収集を行います。

方針4 「空家等の利活用の促進」の具体的取組み

(1) 所有者等と地域における利用意向とのマッチング

活気あるまちづくりを目指し、空家等を有効な地域資源と捉え、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ます。また、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。さらに、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「空家等活用促進区域」の設定について国や他自治体の動向を注視しつつ情報収集を行います。

(2) PPP（官民連携）の活用

PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものです。地域の様々な状況・課題に対応するため、民間のノウハウや活力を活かしながら、空家等の利活用を進めていきます。

(3) 家財処分に関する助成制度の新設

良好な住環境の確保を図り、地域の安全や安心を維持するためには、使用予定のない空家等は所有者等に売却等の処分をしてもらう必要があります。市民等から空家等を処分できない理由として多く寄せられている家財の処分について、費用の一部助成等の支援方法について検討し、運用体制を構築します。

(4) 空き家・空き地バンク制度の見直し

空き家・空き地バンクは、市内における空家等の有効活用を通して、地域の安全や安心を維持し、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です。今後も制度の周知や状況に合わせた見直しを行い、使いやすい制度にしていきます。また、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も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。

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など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、必要に応じて制度の見直しを行います。

（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（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（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。

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断基準の検証

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。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をしておりますが、必要に応じて見直しを行います。

(2) 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ります。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」に意見聴取を行い、総合的に判定するものとします。

(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に基づき対応をしています。空家特措法や可児市空家条例が改正されたこと、及び新たに管理不全空家等が規定されたことに伴い、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置についても見直しを行います。また、可児市空家条例において、人の生命、身体又は財産に被害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、当該管理不全空家等及び特定空家等に必要な最低限度の措置を講ずることができると定めており、これに基づいて適切な対応をしていきます。

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。

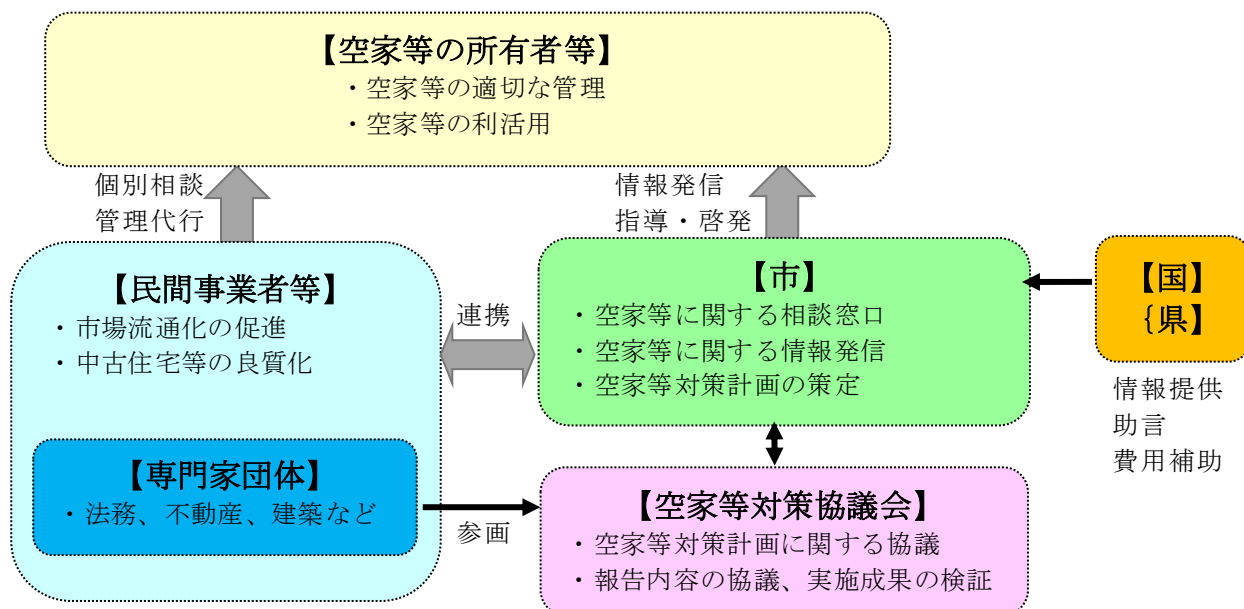


図 3-2-1 空家等対策協議会との連携

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、庁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。

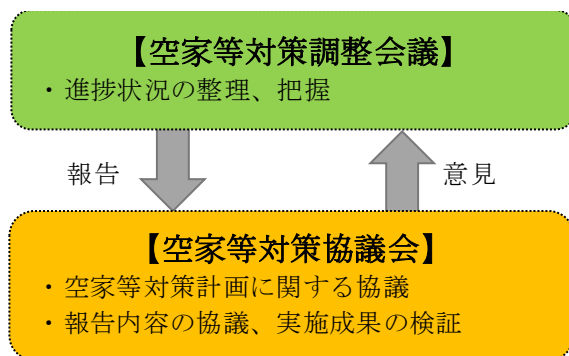


図 3-2-2 空家等対策調整会議及び空家等対策協議会の関係

可児市空家等対策計画【第3期】

発 行：可児市
編 集：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
電 話 (0574) 62-1111 (代表)
F A X (0574) 62-1542
発行年月：令和7年4月