

## 令和8年度 第1回可児市空家等対策協議会次第

日時 令和8年5月14日(木)  
午前10時00分～11時30分  
場所 市庁舎3階会議室

- 1 会長あいさつ
- 2 可児市空家等対策協議会について(資料1)
- 3 報告事項
  - (1) 令和7年度 空家等実態調査結果について(資料2、3)
  - (2) 令和7年度の実績報告について(資料4～6)
  - (3) 令和8年度の主な事業予定について(資料7、8)
- 4 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準について(資料9、10)

## 可児市空家等対策協議会委員名簿（順不同・敬称略）

令和8年4月1日現在

	氏 名	役 職 等
会長	亀井 栄治	名城大学都市情報学部 教授
副会長	加藤 幸治	公益社団法人岐阜県建築士会 理事
委員	前川 一平	可児市議会議員
	柴田 実	公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会 中濃支部
	山本 学	公益社団法人全日本不動産協会 岐阜県本部
	平野 昌憲	岐阜地方法務局美濃加茂支局 表示登記専門官
	南 秀樹	岐阜県都市建築部住宅課 空家対策推進室長
	石原 聡	可児警察署 生活安全課長
	林 厚子	可児商工会議所 女性会 前会長
	加納 克彦	社会福祉法人可児市社会福祉協議会 常務理事
	坂井 秀機	岐阜県土地家屋調査士会 副会長
	中井 克裕	可児市建設部長（市長代理）

### 事務局

櫻井 智浩	建設部施設住宅課長
前田 茂宏	建設部施設住宅課住宅係長
渡邊 恵里香	建設部施設住宅課住宅係主査

### 関係部局

後藤 政幸	総務部防災安全課長（防犯）
土田 英雅	市民文化部環境課長（環境）
今井 亨紀	建設部建築指導課長（建築物）

## 可児市空家等対策協議会について

当協議会は「可児市空家等の適切な管理に関する条例」第7条により設置された機関で、市長はじめ現在12名の空家対策に関係の深い学識者、不動産等専門家で構成されています。可児市の空家等対策計画の作成、見直し及び実施に関し協議を行う協議会を年2回程度開催しています。

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日)(法律第127号)より一部抜粋

令和5年12月13日施行

(協議会)

第八条 市町村は、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ための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

可児市空家等の適切な管理に関する条例(平成26年8月12日条例第16号)より一部抜粋

(空家等対策協議会)

第7条 法第8条第1項の規定に基づき、可児市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

3 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 地域住民

(2) 市議会議員

(3) 学識経験者

(4) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

(空家等審議会)

第8条 市長の諮問に応じ、特定空家等及び管理不全空家等に対する措置等に関し必要な事項を審議するため、可児市空家等審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2 審議会は、委員5人以内をもって組織する。

3 委員は、学識経験のある者、関係行政機関の職員その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

### 可児市空家等対策協議会

- ・空家等対策計画に関する協議  
（重点的実施政策等）
- ・報告内容の審議、実施成果の検証

### 可児市空家等審議会

- ・特定空家等、管理不全空家等に関する  
こと（認定・勧告・命令）
- ・緊急安全措置に関する  
こと

助言・意見等

意見聴取・報告等

助言・意見等

意見聴取・報告等

### 空家等対策調整会議

#### 可児市 施設住宅課（事務局）

- ・空家に関する相談窓口
- ・空家に関する情報発信（空家・空き地バンクの運営等）
- ・空家等対策計画の策定、事業等の実施

連携

連携

連携

#### 建築指導課

- ・建築物に関する  
こと

#### 防災安全課

- ・防犯に関する  
こと
- ・防災に関する  
こと

#### 環境課

- ・生活環境に関する  
こと

令和7年度 空家等実態調査結果集計表

地区名	R6 空家数 (参考)	R7 空家数	前年度比 (B)/(A) =(C)	可児市人口 統計表 (R8.4.1) の世帯数	空家率 = (B)/(D)	新規空家 件数	空家解消事由					空家増減 件数
							居住 確認	取壊し 確認	取壊し 新築	別用途 利用	計	
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(G)+(H)+ (I)+(J)	(F)-(G)-(H)- (I)-(J)
久々利地区	30	40	133.3%	657	6.1%	14	1	3	0	0	4	10
平牧地区	102	133	130.4%	4,233	3.1%	42	10	1	0	0	11	31
中恵土地区	18	20	111.1%	1,612	1.2%	6	3	1	0	0	4	2
広見東部地区	39	37	94.9%	1,130	3.3%	5	2	2	2	1	7	-2
広見地区	55	61	110.9%	3,707	1.6%	17	5	2	0	4	11	6
姫治地区	29	29	100.0%	1,637	1.8%	4	2	1	1	0	4	0
川合地区	25	24	96.0%	2,949	0.8%	4	3	0	1	1	5	-1
今渡地区	47	51	108.5%	4,621	1.1%	14	4	4	2	0	10	4
下恵土地区	57	68	119.3%	4,916	1.4%	19	3	0	3	2	8	11
土田地区	71	71	100.0%	4,159	1.7%	9	6	0	1	2	9	0
春里地区	62	73	117.7%	2,733	2.7%	21	7	1	0	2	10	11
帷子地区	416	454	109.1%	8,652	5.2%	128	70	7	4	9	90	38
桜ヶ丘地区	154	149	96.8%	3,615	4.1%	35	31	5	4	0	40	-5
兼山地区	78	78	100.0%	523	14.9%	5	4	0	1	0	5	0
合計	1,183	1,288	108.9%	45,144	2.5%	323	151	27	19	21	218	105

※空家件数は施設住宅課職員により外観目視調査にて行っております。  
よって、各自治会等で把握している空家件数とは相違がある場合が  
ございますのでご承知ください。 作成：可児市建設部施設住宅課

可児市住所別（地区別詳細）年齢別人口 （令和8年4月1日現在）



# 令和6年度 可児市空家実態調査状況及び地区別人口

表中のセルの色  
 若年齢10%以下 高齢者40%以上  
 若年齢10%以下及び高齢者40%以上

地図の色  
 前年より空家等増 前年より空家等減

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計
		人口	率	人口	率	人口	率	
7	川合	849人	15.55%	3,640人	66.68%	970人	17.77%	5,459人
	川合北	101人	12.21%	590人	71.34%	136人	16.44%	827人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計
		人口	率	人口	率	人口	率	
3	中恵土	494人	13.72%	2,310人	64.17%	796人	22.11%	3,600人

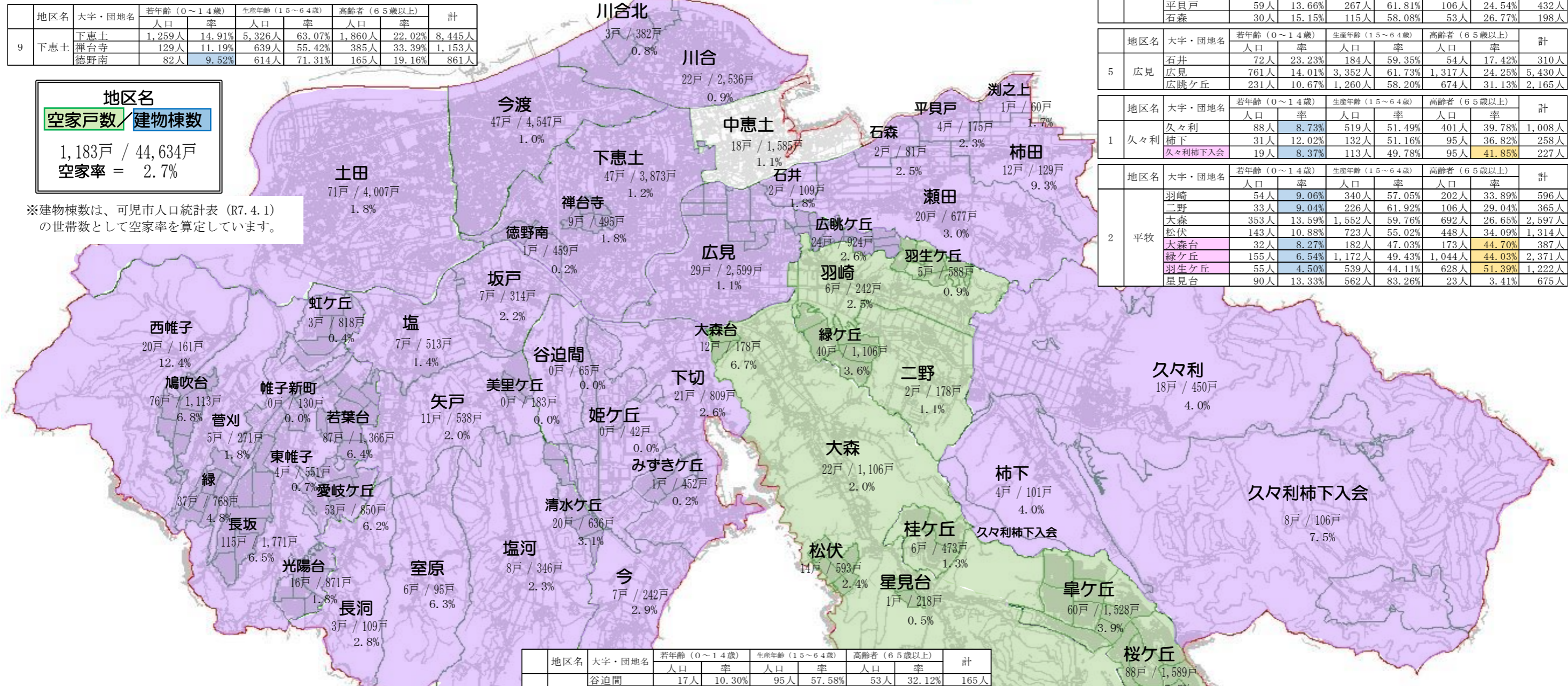
地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計
		人口	率	人口	率	人口	率	
10	土田	1,277人	14.35%	5,862人	65.89%	1,757人	19.75%	8,896人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計
		人口	率	人口	率	人口	率	
8	今渡	1,422人	14.42%	6,477人	65.69%	1,961人	19.89%	9,860人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計
		人口	率	人口	率	人口	率	
9	下恵土	1,259人	14.91%	5,326人	63.07%	1,860人	22.02%	8,445人
	禅台寺	129人	11.19%	639人	55.42%	385人	33.39%	1,153人
	徳野南	82人	9.52%	614人	71.31%	165人	19.16%	861人

地区名  
**空家戸数** / **建物棟数**  
 1,183戸 / 44,634戸  
 空家率 = 2.7%

※建物棟数は、可児市人口統計表(R7.4.1)の世帯数として空家率を算定しています。



地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計	
		人口	率	人口	率	人口	率		
12	帷子	西帷子	42人	10.58%	213人	53.65%	142人	35.77%	397人
		菅刈	47人	8.99%	327人	62.52%	149人	28.49%	523人
		東帷子	150人	12.99%	677人	58.61%	328人	28.40%	1,155人
		光陽台	133人	6.85%	935人	48.17%	873人	44.98%	1,941人
		愛岐ヶ丘	127人	6.93%	777人	42.41%	928人	50.66%	1,832人
		若葉台	267人	9.10%	1,397人	47.61%	1,270人	43.29%	2,934人
		長坂	322人	8.53%	1,806人	47.84%	1,647人	43.63%	3,775人
		緑	128人	7.53%	761人	44.79%	810人	47.68%	1,699人
		鳩吹台	178人	7.54%	1,028人	43.56%	1,154人	48.90%	2,360人
		虹ヶ丘	559人	24.08%	1,297人	55.88%	465人	20.03%	2,321人
帷子新町	24人	10.67%	175人	77.78%	26人	11.56%	225人		

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計	
		人口	率	人口	率	人口	率		
6	姫治	谷迫間	17人	10.30%	95人	57.58%	53人	32.12%	165人
		下切	223人	12.11%	1,148人	62.36%	470人	25.53%	1,841人
		今	49人	8.80%	316人	56.73%	192人	34.47%	557人
		姫ヶ丘	0人	0.00%	39人	92.86%	3人	7.14%	42人
みずきヶ丘	112人	8.40%	1,125人	84.40%	96人	7.20%	1,333人		

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計	
		人口	率	人口	率	人口	率		
11	春里	矢戸	141人	10.94%	801人	62.14%	347人	26.92%	1,289人
		塩	122人	10.41%	741人	63.23%	309人	26.37%	1,172人
		坂戸	125人	15.68%	490人	61.48%	182人	22.84%	797人
		塩河	62人	8.55%	355人	48.97%	308人	42.48%	725人
		室原	24人	10.53%	128人	56.14%	76人	33.33%	228人
		長洞	27人	9.25%	179人	61.30%	86人	29.45%	292人
		清水ヶ丘	100人	7.50%	676人	50.71%	557人	41.79%	1,333人
		美里ヶ丘	42人	8.55%	379人	77.19%	70人	14.26%	491人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計
		人口	率	人口	率	人口	率	
14	兼山	90人	8.35%	508人	47.12%	480人	44.53%	1,078人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計	
		人口	率	人口	率	人口	率		
4	広見東	瀬田	242人	15.44%	921人	58.77%	404人	25.78%	1,567人
		柿田	29人	10.82%	166人	61.94%	73人	27.24%	268人
		淵之上	15人	10.79%	76人	54.68%	48人	34.53%	139人
		平貝戸	59人	13.66%	267人	61.81%	106人	24.54%	432人
		石森	30人	15.15%	115人	58.08%	53人	26.77%	198人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計	
		人口	率	人口	率	人口	率		
5	広見	石井	72人	23.23%	184人	59.35%	54人	17.42%	310人
		広見	761人	14.01%	3,352人	61.73%	1,317人	24.25%	5,430人
		広眺ヶ丘	231人	10.67%	1,260人	58.20%	674人	31.13%	2,165人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計	
		人口	率	人口	率	人口	率		
1	久々利	久々利	88人	8.73%	519人	51.49%	401人	39.78%	1,008人
		柿下	31人	12.02%	132人	51.16%	95人	36.82%	258人
		久々利柿下入会	19人	8.37%	113人	49.78%	95人	41.85%	227人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計	
		人口	率	人口	率	人口	率		
2	平牧	羽崎	54人	9.06%	340人	57.05%	202人	33.89%	596人
		二野	33人	9.04%	226人	61.92%	106人	29.04%	365人
		大森	353人	13.59%	1,552人	59.76%	692人	26.65%	2,597人
		松伏	143人	10.88%	723人	55.02%	448人	34.09%	1,314人
		大森台	32人	8.27%	182人	47.03%	173人	44.70%	387人
		緑ヶ丘	155人	6.54%	1,172人	49.43%	1,044人	44.03%	2,371人
		羽生ヶ丘	55人	4.50%	539人	44.11%	628人	51.39%	1,222人
		星見台	90人	13.33%	562人	83.26%	23人	3.41%	675人

地区名	大字・団地名	若年齢(0~14歳)		生産年齢(15~64歳)		高齢者(65歳以上)		計	
		人口	率	人口	率	人口	率		
13	桜ヶ丘	桜ヶ丘	376人	10.69%	1,542人	43.84%	1,599人	45.46%	3,517人
		皇ヶ丘	296人	8.50%	1,763人	50.60%	1,425人	40.90%	3,484人
		桂ヶ丘	94人	7.68%	843人	68.87%	287人	23.45%	1,224人

※空家件数は施設住宅課職員により外観目視調査にて行っております。よって、各自治会等で把握している空家件数とは相違がある場合がございますのでご承知ください。 作成：可児市建設部施設住宅課

## 令和7年度の実績報告

○方針1-1、1-3 タブレットによる空家等実態調査の実施

- ・職員による空き家の目視による実地調査を例年通り実施しました。
- ・市内全域で、1,288件の空き家が存在しました。(地区別の詳細は資料2を参照)
- ・試験的に調査方法を紙からタブレットに変え、kintone(※1)アプリを使って調査を行い、調査結果をデータベースに保存しました。また、リアルタイムで調査結果を確認できるよう、アプリを構築しました。(詳細は資料5参照。)令和8年度より、本格運用を行います。
- ・空家等実態調査の結果、建物の傾き等があり、早期に改善を促す必要がある空き家6件について、空家等所有者へお知らせを送付しました。

○方針2-3、3-2 住まいのエンディングノートの作成(追加)

- ・国土交通省、日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会が合同で作成した住まいのエンディングノートを一部可児市用に変更、加筆し、可児市版の住まいのエンディングノートを作成しました。
- ・作成したノートを施設住宅課窓口及び地区センターに配架しました。また、誰でもすぐアクセスできるよう、ホームページに公開しました。あわせて、令和8年度の固定資産税の納税通知書にチラシを同封し、市民への周知を行いました。

○方針3-1 適切な管理がされていない空家等の所有者等への指導件数

(※同一物件による内容の重複あり)

	通知件数	対応件数	対応率
草木、害虫に関するもの	90件	64件	71.1%
建築物等に関するもの	9件	4件	44.4%
その他(扉の開放)	1件	1件	100.0%
合計	100件	69件	69.0%

- ・市民及び市内で事業活動を行う個人または法人その他の団体より情報が寄せられた適切な管理がされていない状態の空家等について、現地調査を実施しました。
- ・適切な管理がされていない状態の空家所有者へ、お知らせ(お願い)文書等で通知し、対応を依頼しました。
- ・通報から通知、その後の対応までの記録をkintoneで構築したデータベースに集約し、空家等実態調査のものと統合しました。

○方針3-3 不動産取引・空家等相談会(無料)の実施

- ・岐阜県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会岐阜県本部に協力いただき、月1回の無料相談会を実施しました。相談件数は41件(昨年度は45件)でした。

(※1) kintoneは、サイボウズ株式会社が提供するクラウド型の業務アプリ作成サービスです。

#### ○方針 4-2 可児警察署及び移住・住みかえ支援機構との協定の締結（追加）



- ・令和 7 年 10 月 7 日に可児警察署と「可児市における地域安全を確保するための空家等対策に関する協定書」を締結しました。また、実効性のある対策を講じるため、空家等対策協議会や空家等審議会にも委員として加入していただく運びとなりました。
- ・令和 8 年 3 月 10 日に空き巣の被害があった空家を調査し、所有者の許可を得て立入禁止の処理を行いました。

- ・令和 7 年 10 月 28 日に移住・住みかえ支援機構と「空き家利活用に関する連携協定書」を締結しました。

#### ○方針 4-3、4-4 空家等の活用促進事業に関するアンケート調査の実施（追加）

- ・家財処分に関する助成制度についてのニーズを確認するため、令和 5 年度に「誰も住んでいない空き家を所有している」と回答し、依頼時点で所有権移転及び住居の建て直しがなかった 156 名を対象に、現在実施中の事業等について、アンケートを実施しました。（詳細は資料 6 参照）
- ・令和 6 年度に空き家・空き地バンクの登録件数が著しく減少したため、バンクの制度についても併せてアンケートを実施しました。
- ・アンケートに解体助成金の制度及び空き家・空き地バンクの制度の案内を同封し、制度を周知しました。

#### ○方針 4-4 空き家・空き地バンク制度の見直し（追加）

- ・昨年度は空き家の登録が 14 件、空き地の登録が 2 件ありました。
- ・空き家・空き地バンクの申請について、インターネットでの受付を開始しました。
- ・契約不動産会社が決まっていない場合でも受付、岐阜県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会に空き家・空き地バンク制度への協力不動産会社から一社推薦してもらい、契約をしてもらうという形の運用を始めました。

#### ○方針 5-2 空家等の除却に関する助成制度の見直し（追加）

- ・令和 7 年度は解体助成金の申込みを計 9 件受け付け（昨年度は 10 件）、2,449 千円の助成金を交付しました。そのうち、住宅リフォームの申請は 0 件でした。
- ・空き家・空き地活用促進事業助成金の要綱を改正し、令和 8 年度より市内業者に限定していた条件を外し、広く使えるようにしました。

#### ○方針 6-1、6-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準の策定

- ・管理不全空家等及び特定空家等の可児市の基準を定めました。

## 空家等実態調査で使用している kintone アプリについて

実態調査のホーム画面（調査員が現地で使用）



実態調査の調査シート（調査員が現地で使用）

<p>今年度の状況</p> <p>調査年度 令和7</p> <p>表札 無</p> <p>区分 空家</p> <p>状況 空家</p> <p>空家等の状態</p> <p>草木の繁茂 小</p> <p>建物の傾き なし</p>	<p>状況は以下から選択</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家</li> <li>取壊し</li> <li>取壊し新築</li> <li>使用中</li> </ul> <p>状態は以下を「なし・小・大」で調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>草木の繁茂</li> <li>建物の傾き</li> <li>外装材の剥離</li> <li>立木の倒壊、傾斜</li> <li>擁壁の傾き</li> <li>屋根、ベランダ等の変形剥離</li> <li>石綿の飛散</li> <li>害虫、動物の棲みつき</li> <li>ゴミの散乱</li> <li>悪臭、汚水</li> <li>玄関、1階扉の開放</li> <li>窓ガラスの破損</li> </ul>
--	---

## 新規空家登録（調査員が現地で行う）

**空家情報の追加（マスター登録）**



住所検索（※入力後、エンターキーを押し、上に表示された地図のポイントが合っているか確認してください）

可児市

検索キーワード入力後、エンターキー押下で住所検索実行

## 集計

調査年度	令和6	令和7	合計(地区)
地区	1183	833	2016
桜ヶ丘	154	1	155
春里	62	45	107
広見東	39	35	74
広見	55	29	84
平牧	102	50	152
帷子	416	286	702

リアルタイムで集計できる  
(例)

- ・空家数
- ・空家解消数
- ・空家等の状態

※傾きありの空き家には  
適正管理を依頼する  
お知らせを送付している。

## 可見市 令和7年度「空き家に関するアンケート」結果報告書

### 1. 調査概要

本報告書は、可見市が令和7年度に実施した空き家に関するアンケートの結果をまとめたものです。

対象:令和5年度に空き家に関するアンケートを実施した際、「誰も住んでいない空き家を所有している」と回答した194件のうち、令和7年5月22日時点で相続・売買等の所有権移転及び住居の建て直しがなかった156件

回答数: 82件 (返送率 52.6%)

### 2. 主な調査結果

#### 2-1. 空き家の現状と認識

##### 【設問1】当該物件の利用状況について



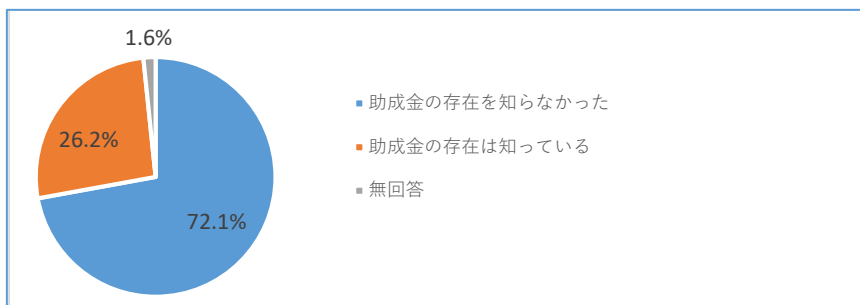
回答者のうち、67.1% (55件) が「誰も住んでおらず空き家となっている」と回答しました。

「現在は住んでいないが利用している」が24.4% (20件)、既に売却済みや解体済みの物件も少数ながら存在します。

この結果から、回答者の大部分が自身の所有物件について、活用等を行わず2年前の調査の段階から所有し続けていることが分かります。

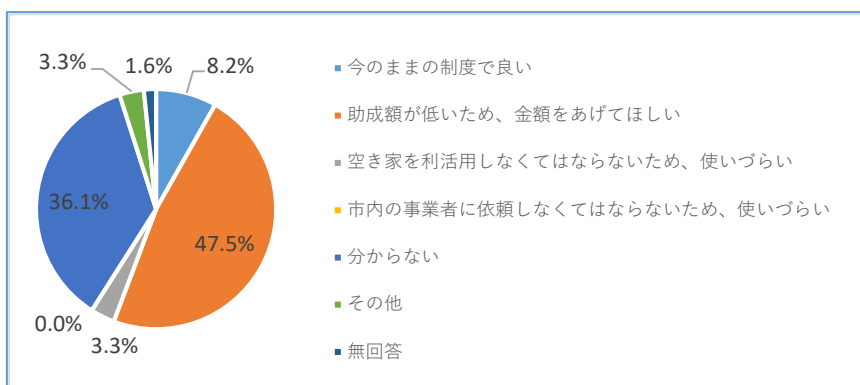
## 2-2. 助成金制度に関する認知度と意見

【設問 2 - 1】 可児市では利活用(売買や賃貸)を前提とした空き家の解体やリフォームに対しての助成金(可児市空き家・空き地活用助成金)があります



72.1% (44 件) が「助成金の存在を知らなかった」と回答しました。この結果は、既存制度の広報が不十分であり、多くの所有者に情報が届いていないことを示しています。

【設問 2 - 2】 現在の可児市の空き家の解体やリフォームに対しての助成金について、どのように感じますか(複数回答可)



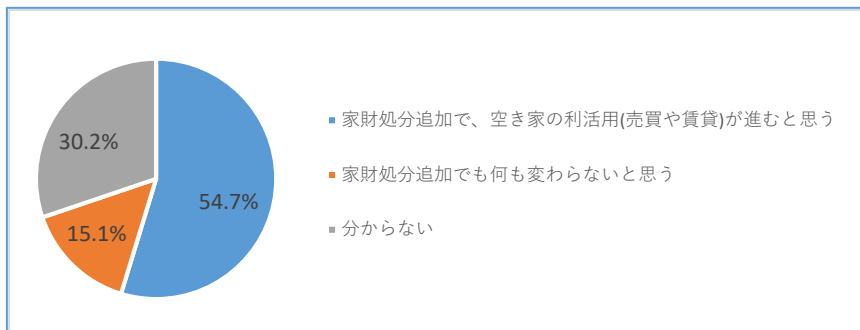
47.5% (29 件) が「助成額が低いため、金額をあげてほしい」と回答。助成額への不満は高いことが伺えます。

「今のままの制度が良い」は 8.2% (5 件) に留まります。

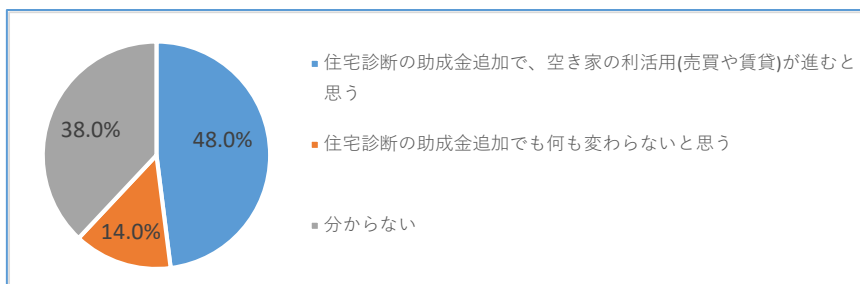
このことから、制度を知っていても、その内容(特に金額面)が空き家の利活用を促すほどの効果を持っていない可能性が示唆されます。

### 2-3. 家財処分及びインスペクションの支援に対する期待

【設問 2-3 家財処分についての助成金を追加することについてどう思われますか】



【設問 2-4 インスペクション（中古住宅を売買する際、劣化状況を調べるために行われる住宅診断）についての助成金を追加することについてどう思われますか】



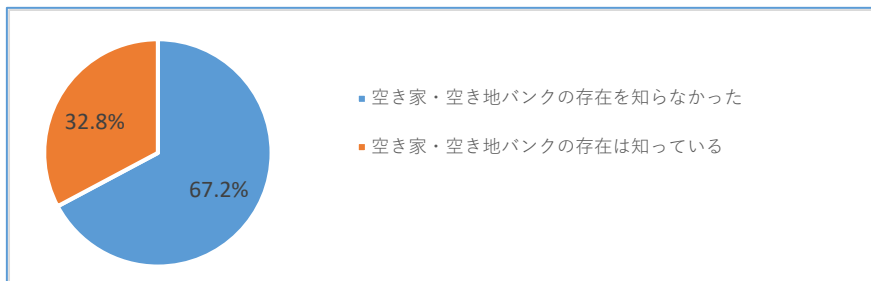
家財処分及びインスペクションについては約半数の市民が「利活用が進む」と回答しています。

ただし、そもそも解体の助成金についての認知度が 25%ほどしかないため、回答者の多くは現在の支援制度を十分に理解しないまま新規補助金の制度を判断しており、「補助金があれば進む」という回答は実効性よりも心理的な期待感が先行した「上振れした数値」であると推察されます。

以上のことから、まずは現行の解体助成金について、より使いやすいものに制度を変えること、そして広報や不動産会社等を通じて認知度を上げていく必要があると考えられます。

## 2-4. 空き家・空き地バンクに関する認知度と意見

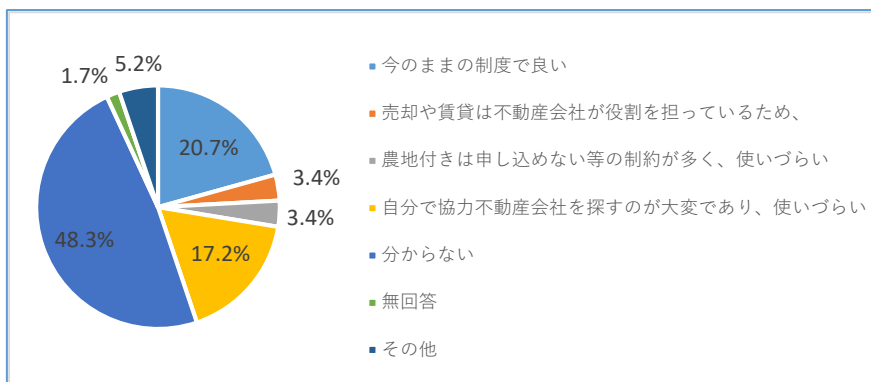
【設問 3 - 1】 可児市では空き家・空き地バンクを設置しています。



67.2% (41 件) が「空き家・空き地バンクの存在を知らなかった」と回答。

こちらも既存制度の広報が不十分であり、多くの所有者に情報が届いていないことを示しています。

【設問 3 - 2】 現在の可児市の空き家・空き地バンクについて、どのように感じますか  
(複数回答可)



「今のままの制度で良い」が 20.7% (12 件) となっていますが、自力で協力不動産会社を探すのが大変であり使いづらいが 17.2% (10 件) ある等、今回同封した概要やアンケート用紙に「協力不動産会社の選出は市役所から協会に依頼できる」と書いてあるにも関わらず、問題点に挙がっています。

このことから、所有者が不動産業者を探すということが一番課題であると考えている可能性が示唆されます。

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

方針1 空家等の実態把握	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
(1) 空家等実態調査の実施	●	●	○	○
(2) 所有者等意向調査の実施	-	-	●	●
(3) 空家等データベースの更新・維持、位置情報の共有	●	●	○	○

方針2 空家等に対する相談への対応	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
(1) 市における相談窓口の一本化	○	○	○	○
(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	○	○	○	○
(3) 空家等の相続に関するパンフレット等の作成	●	○	○	○
(4) 空家等管理活用支援法人の検討	○	○	○	○

方針3 空家等の適切な管理の促進	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
(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	●	○	○	○
(2) 空家等の適切な管理に関する啓発	●	○	○	○
(3) 空家等の発生抑制や事前準備に関する啓発	○	●	○	○
(4) マンション管理適正化推進計画の検討	○	○	○	○

方針4 空家等の利活用の促進	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
(1) 所有者等と地域における利用意向とのマッチング	○	○	○	○
(2) PPP（官民連携）の活用	●	○	○	○
(3) 家財処分に関する助成制度の新設	●	●	○	○
(4) 空き家・空き地バンク制度の見直し	●	○	○	○

方針5 空家等の除却及び跡地等の利活用の促進	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
(1) 空家等の除却に向けた助言・指導	○	●	○	○
(2) 空家等の除却に関する助成制度の見直し	●	●	○	○
(3) 税優遇制度等の周知	○	●	○	○
(4) 財産管理制度を利用した空家等への対策	○	○	○	○

方針6 管理不全空家等及び特定空家等の対策	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
(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	●	○	○	○
(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	●	●	○	○
(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	○	●	●	○

## 令和8年度の主な事業予定について

<新規または見直しの取り組みを実施する施策>

○方針1-1、1-3 相続人代表者への働きかけ

- ・調査期間は従来と同じく4月～来年2月です。調査方法は外観目視によるもので、必要に応じて近隣住民の方への状況確認等を実施します。
- ・昨年度の試行期間を経て、本年度より kintone アプリでの調査、データベースへの保存に完全移行します。

○方針3-3、5-3 相続人代表者への働きかけ

- ・税務課と連携し、相続初期段階での適切な情報共有により、管理不全空家化の未然防止と相談支援を推進します。

○方針4-3、5-2 除却に関する助成条件の一部緩和

- ・活用が困難な空家等に対して除却を促進するため、市内に限定していた業者の制限を撤廃し、広く助成を受け付けます。また、事前着工がないよう、一部事務の流れを見直しました。
- ・宅地建物取引業協会、全日本不動産協会及び空き家・空き地バンクの協力不動産会社に、新規除却制度を案内しました。
- ・アンケート結果をふまえ、引き続き家財処分について検討します。

○方針5-1 空家等の除却に向けた助言・指導

- ・相続で複雑になった物件等、職員が窓口で受けた相談の中で専門的な部分について、職員が弁護士にアドバイスを受けられる体制を整え、空家等の解消を推進します。

○方針6-2 管理不全空家等及び特定空家等に関する判定の手続き

- ・可見市が作成した基準に基づき、管理不全空家等及び特定空家等の認定を進めます。

<既存の取り組みを継続する施策>

○方針3-3 相続の啓発に関するチラシの送付（添付資料参照）

- ・4月発送の固定資産税納税通知書に啓発パンフレットを同封しました。（送付件数：約4万通）

○方針3-3 岐阜県宅地建物取引業協会および全日本不動産協会による不動産取引・空家等相談会

- ・不動産取引や空家等に関する相談会を月1回予定しており、広報かに、市ホームページ、市SNS等で広報して実施します（開催場所は市役所）。

○方針4-1 空家所有者等と地域における利用意向とのマッチング

- ・4月に自治連合会長及び自治会長に対し、文書で空家等の利用意向に関する情報提供を依頼しました。
- ・各地域の空家等を、集会の場や高齢者の寄り合いの場など公益的に活用したいという要望があった場合、その空家等の所有者に対して利用意向を伝えるとともに、利用可能性について確認し、空家等の有効活用に繋げるような取り組みを進めていきます。

## 可児市「管理不全空家等」及び「特定空家等」調査判定基準

令和8年3月31日制定

施設住宅課住宅係

### 1 趣旨

国は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の改正に伴い、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を策定している。同ガイドラインでは、一律の判断基準は設けるのではなく、「各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当である」として、自治体独自の基準策定を求めている。

これを受け本市では、ガイドライン（令和5年12月13日最終改正）の趣旨に基づき、現地調査における職員の主観を排するため、空家等の状態を定量的な指標へと置き換える。これにより、客観的な数値に基づく判定基準を確立し、行政判断の公平性と透明性の確保を図る。なお、調査項目や判定基準の策定にあたっては、本市がこれまでに行ってきた空家等実態調査との整合性に配慮し、円滑かつ一貫性のある運用を行うものとする。

### 2 調査の方針

空家調査における方針を以下の通り定める。

#### 1 調査対象

調査は、次の4項目を対象とする。なお、法に基づき、空家等の適切な管理は所有者等が第一義的な責任を有することを前提としつつ、市民の安全及び安心を確保する観点から、公益上の支障を及ぼす恐れのある空家等に重点を置いて実施する。

- ・「市が実施している空家等実態調査」
- ・「市民等からの情報提供に基づく調査」
- ・「管理不全空家等及び特定空家等の判定に係る調査」
- ・「その他、個別に調査が必要と認められるもの」

## 2 調査における判定基準及び調査項目

管理不全空家等及び特定空家等を判断するための判定基準及び調査項目を以下のとおり定める。

### (1) 評価項目及び判定基準

ガイドラインにおいて、「特定空家等」とは、法第2条第2項に規定される4つの状態（保安上危険、衛生上有害等）にあると認められる空家等と定義され、「管理不全空家等」とは、法第13条第1項において、適切な管理が行われないことにより、放置すれば将来的に特定空家等に該当するおそれのある空家等とされている。

#### 【特定空家等の定義】

- ・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ある状態
- ・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
- ・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
- ・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

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講じる際、国のガイドラインに基づき、「空家等の状態」及び「周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度」等を勘案し、総合的に判断するとされている。これを踏まえ、本市の地域特性や土地利用状況を考慮し、以下の項目を基本指標として評価項目、調査項目及び判定基準を策定する。

状態	評価項目	
空家等の状態	重大な事案	「保安上危険」「衛生上有害」に関する項目
	その他	「景観悪化」「周辺の生活環境の保全」に関する項目
周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度	「立地及び周辺環境」「その他考慮すべき事項」に関する評価	
その他考慮すべき事項		

(2) 調査項目

①「空家等の状態」を判断する調査項目については、ガイドライン別紙1から別紙4に定められた各基準を基本とする。具体的には、重複する内容を整理した上で、本市に及ぼす影響が限定的である項目（積雪等）を除外し、本市の実情に準拠した項目を選定する。あわせて、これまでの空家等実態調査における調査項目との整合性も考慮した構成とする。

状態	基準	調査項目	
空家等の 状態 (重大な事案)	保安上 危険	建築物等の倒壊	・ 建築物の傾斜
			・ 構造耐力上の主要な部分の破損、腐朽、蟻害 又は腐食等
			・ 構造部材同士のずれ
			・ 屋根の変形
			・ 外装材の剥落又は脱落
			・ 門、塀又は屋外階段等の傾斜、構造部材の 破損、腐朽、蟻害又は腐食等
		・ 部材同士のずれ	
		擁壁の崩壊	・ 擁壁の崩壊又は土砂の流出
			・ 擁壁の傾斜
	・ 構造部材の劣化		
部材等の落下又は 飛散	・ 水のしみ出し又は変状		
	・ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等の 剥落又は脱落		
	・ 支持部材の破損又は腐食等		
	・ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落		
立木の倒壊、落下 又は飛散	・ 支持部材の破損又は腐朽等		
	・ 立木の傾斜又は倒壊		
	・ 立木（幹）の腐朽		
衛生上 有害	石綿の飛散	・ 大枝の脱落、飛散、折れ又は腐朽	
		・ 石綿の飛散につながるもの	
	健康被害の誘発	・ 排水設備等（浄化槽）及び汚水によるもの	
		・ 害虫等によるもの	
		・ ごみ等によるもの	
		・ 糞尿等の衛生上への影響によるもの	

状態	基準	調査項目	
空家等の 状態 (その他)	景観悪化	景観悪化	・景観悪化につながるもの
	周辺の 生活環境 の保全	不法侵入の発生	・不法侵入の発生につながるもの
		立木等による破損 又は通行障害等の 発生	・立木等による破損又は通行障害等の発生に つながるもの
		動物等による騒音 の発生	・動物等による騒音又は侵入等の発生に つながるもの
		火災のおそれ	・火災の発生につながるもの

②「周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度」に関する調査項目については以下の項目を調査する。

基準	調査項目	
空家等が周辺の生活 環境に及ぼし得る影響 の程度	倒壊した場合の 危険度	・周辺道路との離隔又は通行人に危害を 及ぼす恐れがあるもの ・隣地との離隔又は隣人に危害を及ぼす恐れ があるもの
	その他	・その他周辺の生活環境に危害又は影響を 及ぼす恐れがあるもの

③「その他考慮すべき事項」については、以下の項目を基本に市が行うべき必要性及び緊急性があるかを判断する。また必要に応じて調整会議、審議会の意見を求める。

区分	調査項目
地域住民からの要望	・自治会からの要望があるか ・2年以上継続して近隣住民からの情報提供（通報又は要望等）があるか
市からの指導等に対する対応状況	・今後適切な管理が継続的に実施される見込みがあるか (所有者等による自主的な管理又は解消を原則とする)
所有者等の状況	・所有者不明、相続人がいない等の状況があるか
審議会又は調整会議の意見	・市が措置を取るべき必要性又は緊急性があるか
その他	・他にも考慮すべき事項があるか

④ 調査における参照指標として以下の項目を基本とする。

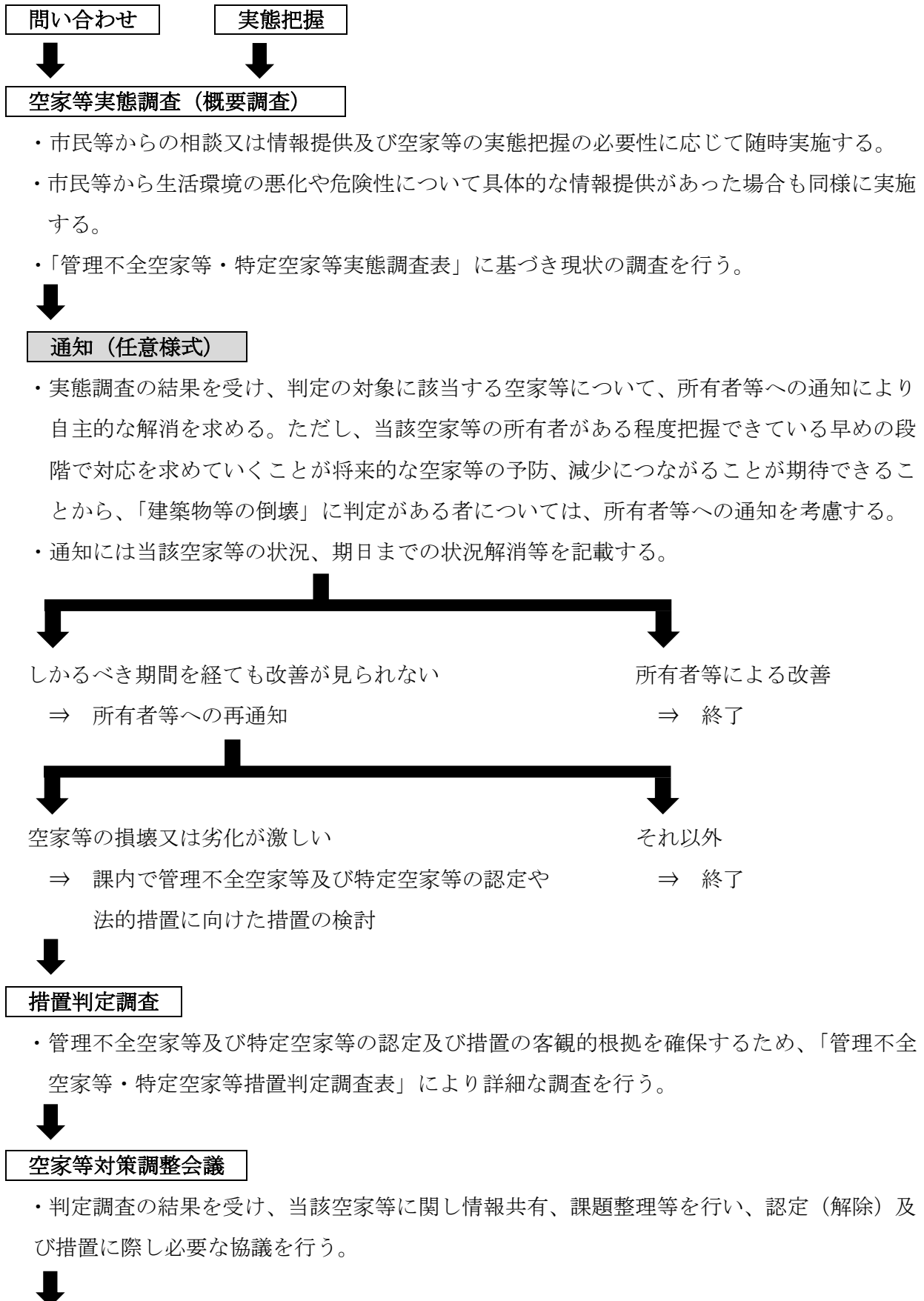
所有者情報	氏名、住所	雨戸・カーテン	締切状況
建て方	一戸建て又は長屋建	水道・電気メーター	給水又は通電状況
構造	木造又は非木造	郵便受け	使用状況
門扉・フェンス	設置状況	雑草	手入れ状況

### (3) 調査種類

空家等の状況を把握するための調査は以下を基本とする。

調査	内容
空家等実態調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内における空家等の分布及び数量を把握し、空家等対策計画などの基礎資料とするため、「管理不全空家等・特定空家等実態調査表（従来の実態調査手法を踏襲したもの）」に基づき現地調査を実施する。</li> <li>・市民からの通報や問合せに対しても同様の調査表に基づき現地調査を実施する。物件の現状を正確に把握し、所有者に対して適切な管理を促す。</li> </ul>
管理不全空家等及び特定空家等の判定に係る調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定や法的措置の要否を客観的に判断するため、別途定める「管理不全空家等・特定空家等措置判定調査表」に基づき、再度詳細な現地調査を実施する。</li> <li>・建物の構造的腐朽や倒壊の危険性など、高度な判断を要する場合は、必要に応じて建築士等の技術職員や有識者による専門的な調査を行い、判定の根拠を明確化する。</li> </ul>
所有者等の状況調査 (必要に応じて)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該空家等の適切な管理を促すため、各種公簿に基づき所有者及び相続人等の所在調査を実施する。</li> <li>・住民基本台帳、固定資産課税台帳、登記事項証明書(土地及び建物)、戸籍謄本等の関係書類を確認し、権利関係を正確に把握する。</li> </ul>

## 可児市「管理不全空家等」及び「特定空家等」調査判定フロー図



判定

- ・「管理不全空家等」「特定空家等」の認定（解除）を決定する。
- ※必要に応じて、可児市空家等審議会の意見を求めた上で認定する。

管理不全空家等・特定空家等の認定通知書（様式5）



空家等審議会

非該当となった場合

⇒ 管理不全空家等・特定空家等の認定解除通知書（様式6）



所有者等が確知できる

一定期間（3ヶ月ほど）様子を見て、対応しないようであれば助言又は指導等の措置に移行する。



所有者等が確知できない

- ・略式代執行、財産管理制度等を検討する。
- ・緊急の必要性がある場合は、緊急安全措置による対応を検討する。

- ・「管理不全空家等」「特定空家等」の措置を決定する。

