

第2次多治見市空家等対策計画
(多治見市マンション管理適正化推進計画)

多治見市
令和7年3月

第1章 計画の概要	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画について	2
(1) 法的な位置づけ	2
(2) 本市の上位計画等との関連性に基づく位置づけ	2
(3) 対象地区	3
(4) 対象とする建物の種類	3
(5) 対象期間	3
第2章 本市の現状	4
1 人口・世帯の状況	4
2 空家等の状況	5
(1) 住宅と空き家の整理	5
(2) 全国、岐阜県及び本市の住宅総数と空き家数	6
(3) 住宅総数と空き家数の推移	6
(4) 空き家率の推移	7
(5) 腐朽・破損のある空き家数	8
(6) 居住世帯のある住宅の建築時期と腐朽・破損の状況	9
3 公共施設の状況	10
4 分譲マンションの状況	11
第3章 空家等の調査・対応	12
1 市へ通報があった空家等の調査方法について	12
2 市に情報提供があった空家等の状況	13
(1) 空家等に関する情報提供数の推移	13
3 空家等実態調査の実施状況	14
(1) 空家等実態調査の概要	14
(2) 空家等実態調査で利用した調査票	15
(3) 空家等実態調査の結果	17
第4章 特定空家等・管理不全空家等	18
1 特定空家等及び管理不全空家等の定義（条文抜粋）	18
(1) 管理不全空家等（法第13条）	18
(2) 特定空家等（法第2条）	18
2 特定空家等及び管理不全空家等への対応	19
(1) 対応の手順	19
(2) 多治見市空家等審議会における特定空家等及び管理不全空家等の手続き	20
(3) 特定空家等及び管理不全空家等の認定とその判断	20
(4) 特定空家等及び管理不全空家等に対する勧告	21
第5章 空家等対策の取り組み状況	22
1 基本方針 1 空家等の発生の抑制と適正な管理の普及啓発	23
(1) 適正管理の啓発チラシ等の作成・配布	23
(2) 空家等の発生の抑制	23

(3) 相談受付体制の整備	24
(4) 所有者等の特定・適正管理の促進	24
(5) 空家等の状況把握	25
2 基本方針2 空家等の利活用の促進	26
(1) 多治見市空き家再生補助事業	26
(2) 多治見市農地及び空き家再生補助事業	27
(3) 利活用可能な空家等及び空き地情報の発信	27
(4) 空家等除却後の空き地の利活用の促進	27
(5) 空家等の他用途への転用の促進	27
3 基本方針3 特定空家等に対する適正な措置、対応	28
(1) 法に基づく適正な対応	28
4 今後の見通しと課題	29
(1) 今後の見通し	29
(2) 空家等の発生抑制	29
(3) 空家等の適正管理	29
(4) 空家等の流通・利活用	30
(5) 空家等の除却	30
第6章 空家等対策の基本方針	31
1 計画の柱	31
2 基本方針	31
3 基本方針に基づく施策	32
(1) 基本方針1 空家等の発生予防	32
(2) 基本方針2 空家等の適正管理の推進	33
(3) 基本方針3 空家等の利活用推進・流通促進	34
(4) 基本方針4 危険及び老朽化した空家等の除却の推進	35
4 取り組みのアプローチの相手と時期	36
第7章 マンションの適正管理について（多治見市マンション管理適正化推進計画）	37
1 マンション管理の適正化の基本方針	37
(1) 計画期間	37
(2) マンション管理の適正化に関する目標	37
(3) マンション管理の状況を把握するために講ずる措置	37
(4) マンション管理の適正化の推進を図るための施策	37
(5) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針	37
(6) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の言及	38
2 管理計画認定制度の認定基準	38
(1) 管理組合の運営	38
(2) 管理規約	38
(3) 管理組合の経理	38
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	38
(5) その他	39

第8章 進行管理と体制	40
1 進行管理	40
2 推進体制	41
(1) 庁内推進体制	41
(2) 専門家及び民間事業者等との連携体制	41
(3) 市民の役割	41
3 相談受付体制	42
(1) 本市の相談窓口	42
(2) 各種相談窓口	42

1 計画の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

そのような状況から、2014（平成26）年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が公布、2015（平成27）年5月26日に全面施行されました。

本市においても、2020（令和2）年3月に「多治見市空家等対策計画」（以下「前計画」という。）を策定し、空家等対策の取り組みを進めてきました。

しかしながら、空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれます。こうした中、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却等だけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっています。

さらに、増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的、社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしています。空家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要となっています。

このようなことから、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、2023（令和5）年6月14日に、空家法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が公布され、同年12月13日から施行されることになりました。

また、マンションについては、2020（令和2）年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）」が改正されました。

規模が大きいマンションについては、ひとたび管理不全化し、特定空家等に該当することになると、その建物規模から周辺に及ぼす悪影響も大きいことから、マンションにおいても適切な管理が必要です。

今後、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生抑制、活用の拡大、適切な管理の確保並びに除却等の促進及びマンションの適切な管理に係る取り組みを強力に推進する必要があるため、「第2次多治見市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を定めます。また、「多治見市マンション管理適正化推進計画」を本計画と一体的に定めるものとします。

2 計画について

（１）法的な位置づけ

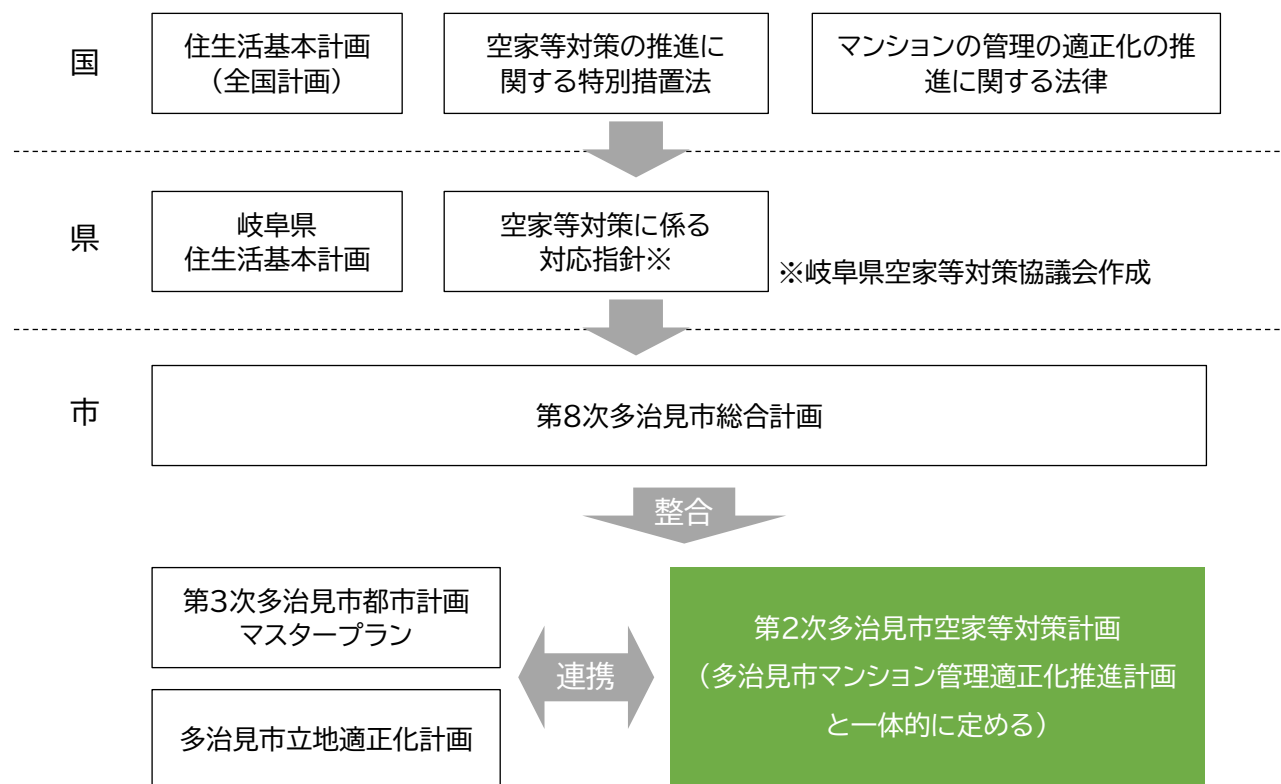
空家法第7条に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための計画として位置づけます。また、策定にあたっては、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）に即するものとしています。

また、本計画の第7章は、マンション管理適正化法第3条の2に規定する「マンション管理適正化推進計画」として、「第2次多治見市空家等対策計画」と一体的に定めるものです。

（２）本市の上位計画等との関連性に基づく位置付け

本市の上位計画である「第8次多治見市総合計画」を基盤とし、関連計画である「第3次多治見市都市計画マスタープラン」、「多治見市立地適正化計画」との連携・整合を図ります。

【図1 多治見市空家等対策計画の位置づけ】



（３）対象期間

本計画の期間は、「2025（令和7）年度から2028（令和10）年度までの4年間」とします。

（４）対象地区

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、「市内全域」とします。

（５）対象とする建物の種類

本計画で対象とする建物の種類は、以下のとおりとします。

- ・ 空家法第２条第１項に規定する「空家等」
- ・ 本市が所有する使用していない公共施設（空家法対象外）
- ・ マンション管理適正化法第２条第１号に規定する「マンション」

【空家法第２条第１項】

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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。第十四条第二項において同じ。）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。

【マンション管理適正化法第２条第１号】

- イ ニ以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

第2章 本市の現状

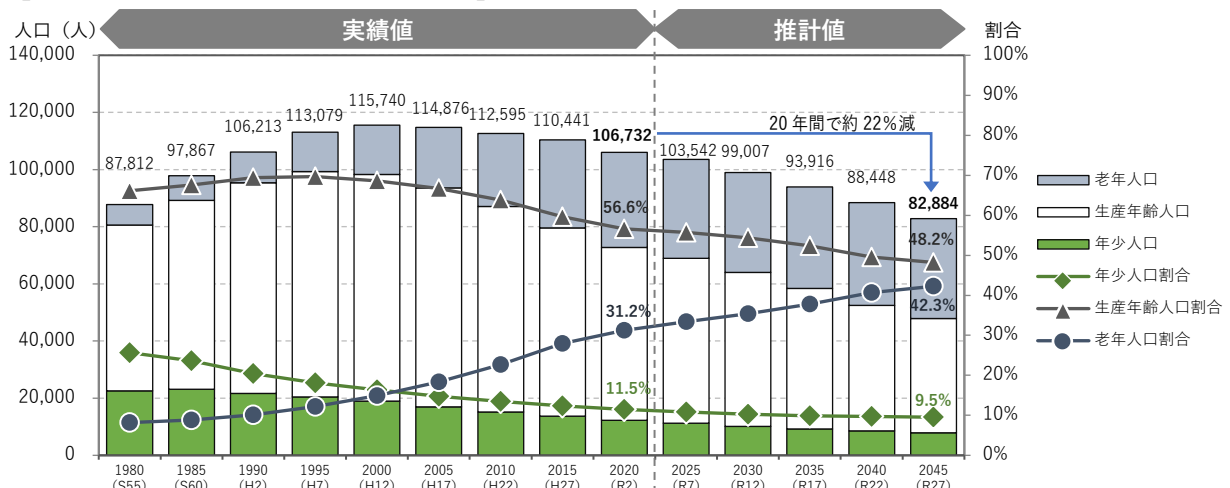
1 人口・世帯の状況

本市の人口は 2000（平成 12）年をピークとして減少傾向にあり、2045（令和 27）年には 2020（令和 2）年の約 22%減になると予測されています。

老年人口割合（高齢化率）は上昇傾向にあり、2020（令和 2）年の 31.2%が、2045（令和 27）年には 48.3%（3 人に 1 人以上）まで増加し、逆に生産年齢人口割合は 56.6%から 48.2%まで低下すると予測されています。

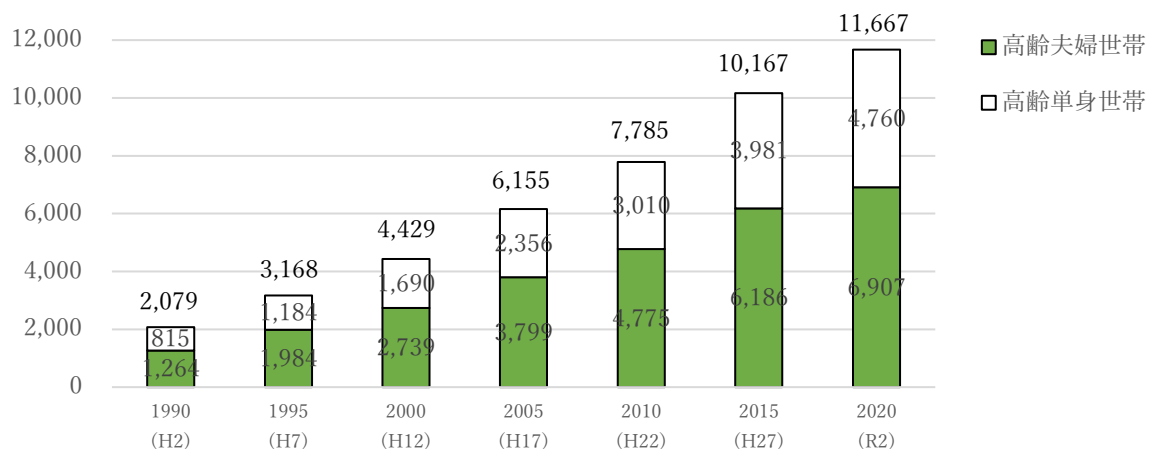
また、2020（令和 2 年）の高齢夫婦世帯は 6,907 世帯、高齢単身世帯は 4,760 世帯あります。1990（平成 2）年以降の 30 年間で、高齢夫婦世帯は 5.5 倍、高齢単身世帯は 5.8 倍に増加しています。

【図 2：年齢区分別人口の将来予測】



〔出典〕 2020（令和 2）年までは国勢調査、2025（令和 7）年からは国立社会保障・人口問題研究所（2018（平成 30）年 3 月推計）

【図 3：高齢夫婦・高齢単身世帯数の推移】



〔出典〕 国勢調査：総務省

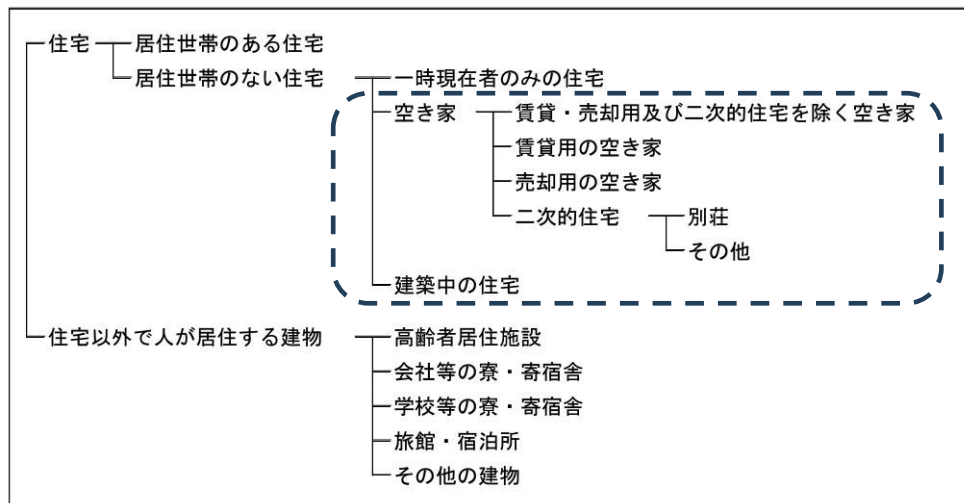
〔注〕 高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯 高齢単身世帯：65 歳以上の人一人のみの一般世帯

2 空家等の現状

(1) 住宅と空き家の整理

総務省の「住宅・土地統計調査」において、「住宅」と「空き家」は、次の通り整理されています。

【図4：住宅と空き家の整理】



〔出典〕令和5年住宅・土地統計調査：総務省

また、「住宅」のうち、普段人が居住していない住宅が次のとおり区分されています。

なお、本計画では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」を「その他の空き家」と呼ぶこととします。

【図5：空き家の種類】

区分			内容
一時現在者のみの住宅			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、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空 き 家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 （その他の空き家）		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（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	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	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、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
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、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

〔出典〕令和5年住宅・土地統計調査：総務省

（２）全国、岐阜県及び本市の総住宅数と空き家数

2023（令和５）年住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は47,740戸、うち空き家は5,180戸となっています。

空き家のうち、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は3,480戸となっています。

【表１：全国、岐阜県及び多治見市の総住宅数と空き家数】

（単位：戸）

地域	総住宅数	空き家				
		総数	賃貸用	売却用	二次的住宅	その他の空き家
全国	65,046,700	9,001,600	4,435,800	326,200	383,500	3,856,000
岐阜県	924,100	148,400	61,700	4,000	8,400	74,400
多治見市	47,740	5,180	1,460	190	50	3,480

〔出典〕令和５年住宅・土地統計調査：総務省

（３）総住宅数と空き家数の推移

本市の総住宅数は、2013（平成 25）年住宅・土地統計調査以降、おおむね 46,000 戸から 48,000 戸台を推移しています。

空き家数は、4,000 戸から 6,000 戸台を推移しています。

その他の空き家は、3,000 戸から 4,000 戸台を推移しています。

【表２：本市の総住宅数と空き家数】

（単位：戸）

	2013（H25）	2018（H30）	2023（R5）
総住宅数	46,860	48,380	47,740
空き家数	4,900	6,740	5,180
その他の空き家	3,260	4,470	3,480

〔出典〕住宅・土地統計調査：総務省

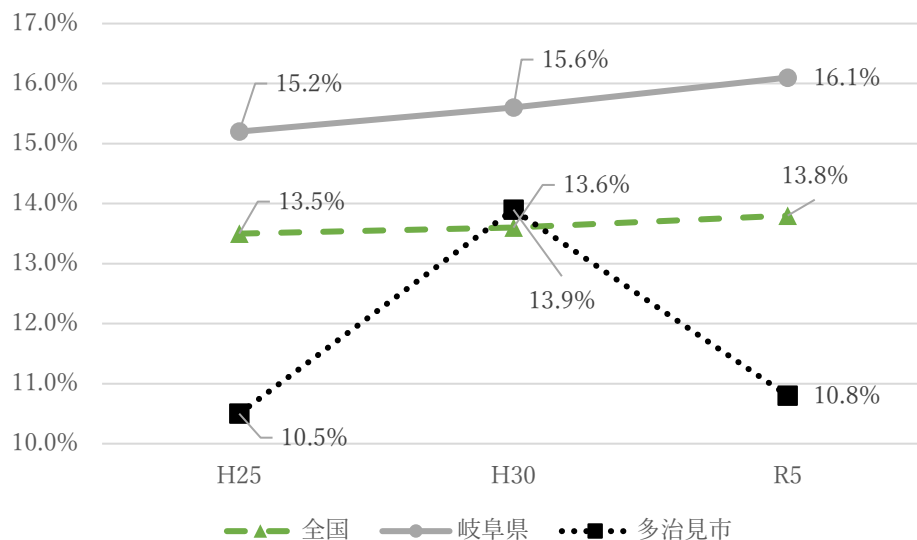
（４）空き家率の推移

本市の賃貸・売却用及び二次的住宅を含む空き家率は、2013（平成 25）年住宅・土地統計調査以降、おおむね 10% 台前半を推移しています。

一方、その他の空き家率は、2013（平成 25）年住宅・土地統計調査以降、おおむね 7～9 % 台を推移しています。

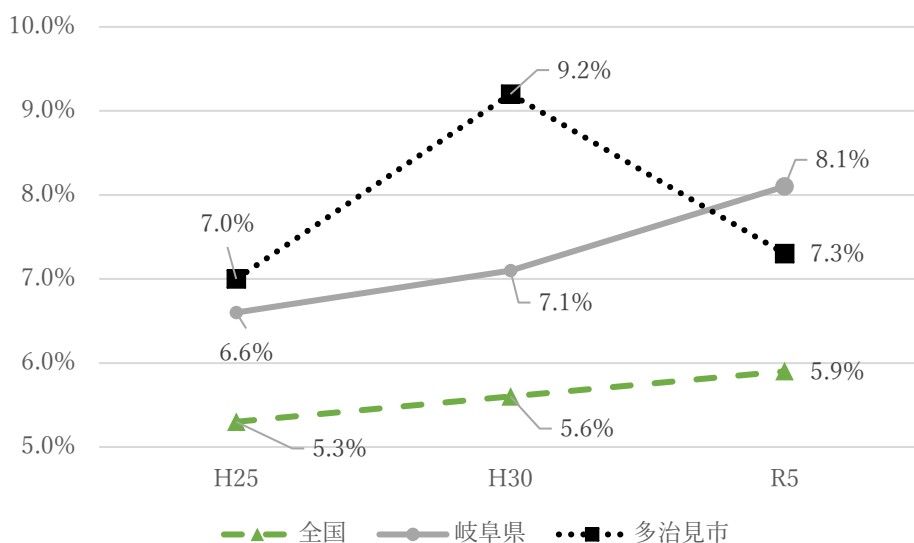
本市は、全国及び岐阜県に比べ、特段の目的がない空き家の比率が高い傾向にあると言えます。

【図 6：空き家率の推移（賃貸・売却用及び二次的住宅を含む）】



〔出典〕住宅・土地統計調査：総務省

【図 7：空き家率の推移（その他の空き家）】



〔出典〕住宅・土地統計調査：総務省

（５）腐朽・破損のある空き家数

2023（令和５）年住宅・土地統計調査によると、本市の腐朽・破損のある空き家は、木造一戸建のその他の空き家に多いことが分かります。

また、その他の空き家 3,480 戸のうち、約 1,350 戸（38.7％）に腐朽・破損があります。

【表３：本市の腐朽・破損のある空き家数】

（単位：戸）

一戸建	木造		非木造	
	腐朽・破損		腐朽・破損	
	有	無	有	無
二次的住宅	20	30	－	－
賃貸用の空き家	20	40	－	30
売却用の空き家	－	80	20	－
その他の空き家	1,150	1,590	70	180

長屋建・ 共同住宅・ その他	木造		非木造	
	腐朽・破損		腐朽・破損	
	有	無	有	無
二次的住宅	－	－	－	－
賃貸用の空き家	10	60	430	870
売却用の空き家	30	－	－	50
その他の空き家	70	60	60	290

〔出典〕 令和５年住宅・土地統計調査：総務省

（６）居住世帯のある住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

本市の居住世帯のある住宅の総数のうち、最も建築された数が多い年は1991（平成3）年から2000（平成12）年で9,300戸となっています。

いわゆる旧耐震基準※で建築された居住世帯のある住宅は8,600戸あり、市内の居住世帯のある住宅総数の合計41,310戸の約20%を占めています。

1980（昭和55）年以前に建築された居住世帯のある住宅8,600戸のうち、腐朽・破損がある住宅は1,430戸と、約16%を占めています。

※旧耐震基準とは、1981（昭和56）年5月31日までに建築確認を行った建物に適用された耐震基準を指し、旧耐震基準で建築された建物には、耐震性が不十分なものが多く存在する。
一方、新耐震基準とは、1981（昭和56）年6月に施行され、これ以降に建築確認を行った建物に適用された耐震基準を指す。具体的には、震度5強程度の中規模地震では軽微な損傷、震度6強から7に達する程度の大規模地震でも倒壊は免れる。

【表4：本市の居住世帯のある住宅の建築時期と腐朽・破損の状況】

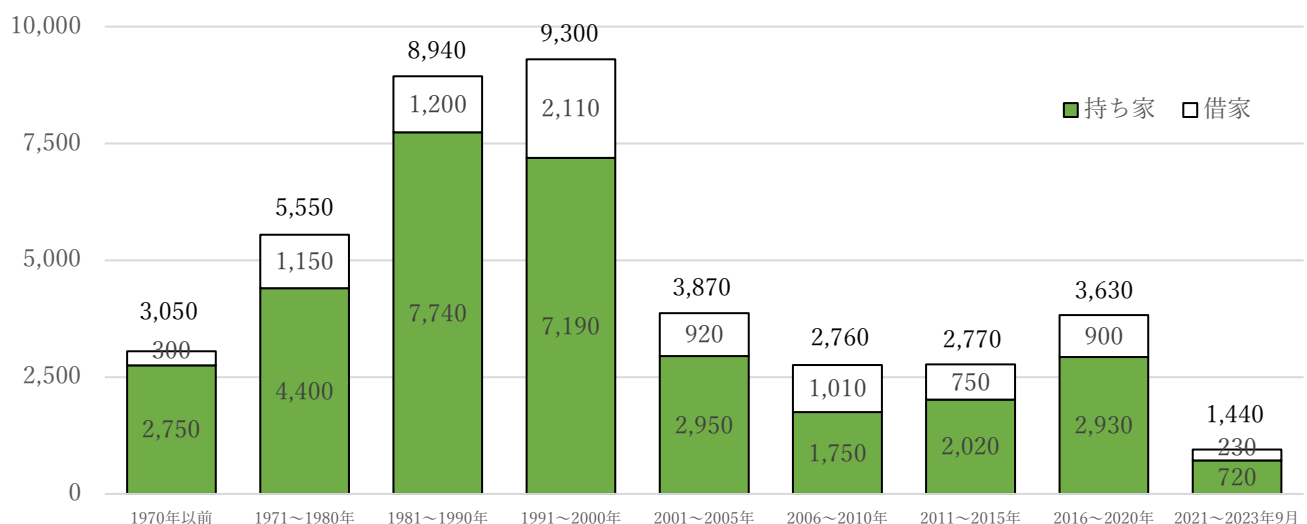
（単位：戸）

	総数	持ち家		借家	
		腐朽・破損の有無			
		有	無	有	無
1970 (S45) 年以前	3, 050	500	2, 250	90	210
1971 (S46) ～1980 (S55) 年	5, 550	480	3, 910	360	790
1981 (S56) ～1990 (H2) 年	8, 940	230	7, 500	60	1, 140
1991 (H3) ～2000 (H12) 年	9, 300	80	7, 110	170	1, 940
2001 (H13) ～2005 (H17) 年	3, 870	30	2, 920	10	910
2006 (H18) ～2010 (H22) 年	2, 760	－	1, 750	－	1, 010
2011 (H23) ～2015 (H27) 年	2, 770	－	2, 020	－	750
2016 (H28) ～2020 (R2) 年	3, 630	60	2, 870	－	900
2021 (R3) ～2023 (R5) 年 9 月	1, 440	－	720	－	230
計	41, 310	1, 380	31, 050	690	7, 880

〔出典〕令和5年住宅・土地統計調査：総務省

【図8：本市の居住世帯のある住宅の種類と建築時期】

（単位：戸）



〔出典〕令和5年住宅・土地統計調査：総務省

3 公共施設の状況

本市では「多治見市公共施設等総合管理計画」を2016（平成28）年3月に策定し、2022（令和4）年3月に改定しています。

本市は、昭和40年代後半（1971年ごろ）から平成初期（1995年ごろ）にかけての人口増加期に多くの公共施設を整備してきましたが、その6割以上が完成から30年以上を経過し、中でも40年以上経過したものが全体の37%を占めており、近い将来に大規模な改修を必要とする時期を迎えます。

統廃合を進めていった結果、平成28（2016）年4月から令和3（2021）年4月時点で公共施設は、189施設から186施設に、総延床面積は424,630㎡から418,706㎡に削減されました。

しかしながら今後、今ある公共施設を全て同じ規模で維持・更新していくことは困難であることから、長期的な視野をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財源負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な維持管理・運営等を実施する必要があります。

【表5：分類別の施設保有状況（令和5年度末現在）】

大分類	中分類	施設（機能）数	小計	総延床面積（㎡）	小計（㎡）	面積割合
行政系施設	庁舎	2	49	18,594	29,607.5	7.2%
	地区事務所	10		643		
	消防施設	4		6,702		
	消防分団車庫	18		1,954		
	その他行政系施設	15		1,715		
学校教育系施設	小学校	13	25	94,549	164,886.6	39.9%
	中学校	8		64,078		
	調理場等	3		5,641		
	その他教育施設	1		619		
市民文化系施設	公民館	9	20	12,724	38,848.4	9.4%
	図書館	3		3,901		
	博物館等	4		5,598		
	その他市民文化系施設	4		16,625		
福祉施設	高齢福祉施設	3	8	2,530	8,920.0	2.2%
	障害福祉施設	1		349		
	児童福祉施設	2		1,465		
	その他社会福祉施設	2		4,576		
子育て支援施設	保育園	9	27	10,899	21,343.0	5.2%
	幼稚園	5		4,841		
	児童館・児童センター	13		5,603		
産業系施設		2	2	8,869	8,869.1	2.1%
スポーツ施設	体育館	2	10	12,485	15,363.7	3.7%
	屋外体育施設	8		2,879		
廃棄物処理施設		5	5	31,461	31,460.8	7.6%
公営住宅		15	15	52,231	52,231.4	12.6%
病院施設		2	2	19,899	19,898.7	4.8%
その他施設	駐車場	4	18	15,329	21,820.6	5.3%
	その他	14		6,492		
合計			181(-1)	413,249.82(-1,802.5)		100.0%

※総延床面積は、主に教職員住宅の除外、市営住宅の用途廃止及び現況調査等によるもの。

【出典】令和6年度版多治見市公共施設白書：多治見市

4 分譲マンションの状況

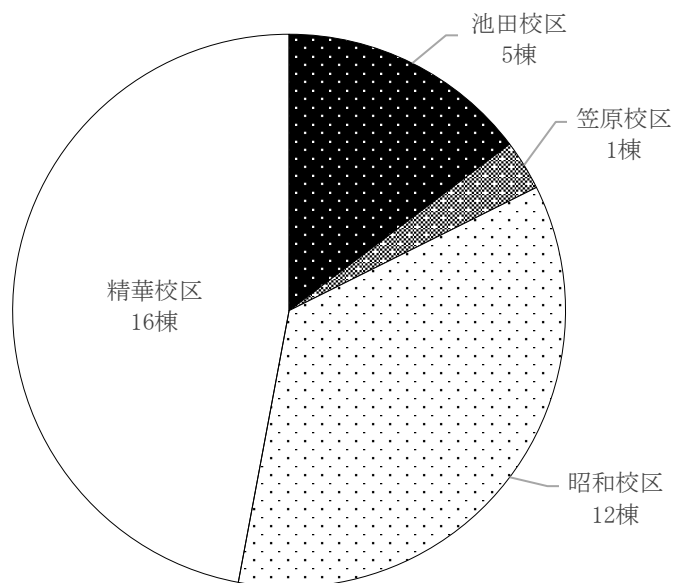
本市の分譲マンションは 34 棟存在しています。

池田校区、笠原校区、昭和校区、精華校区に存在しており、主に昭和校区と精華校区に集中しています。

また、新耐震基準施行以降に登記された建物が 33 棟存在しており、市内に存在する分譲マンションのほぼすべてが 1981（昭和 56）年以降に登記されています。

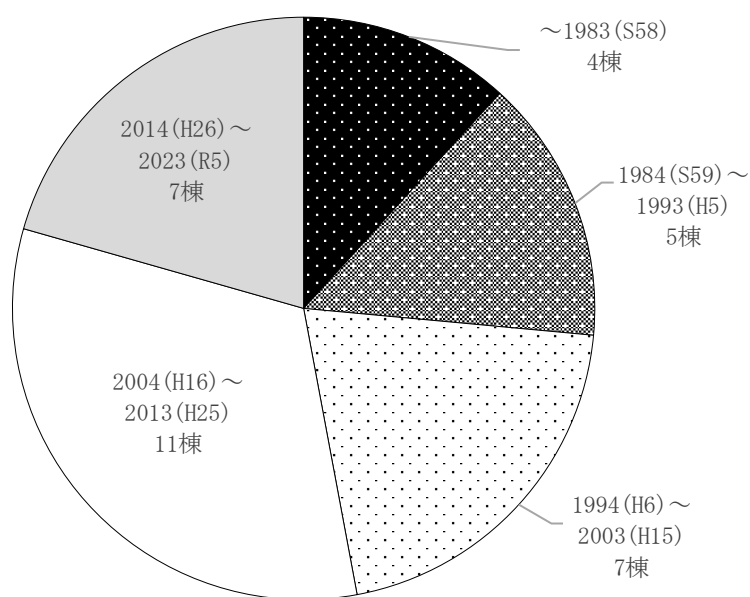
登記されてから 20 年以上経過している分譲マンションが、16 棟存在し、今後、老朽化が懸念され、大規模な改修がなされることが想定されます。

【図 9：分譲マンションの棟数（校区別）】



〔出典〕多治見市調査

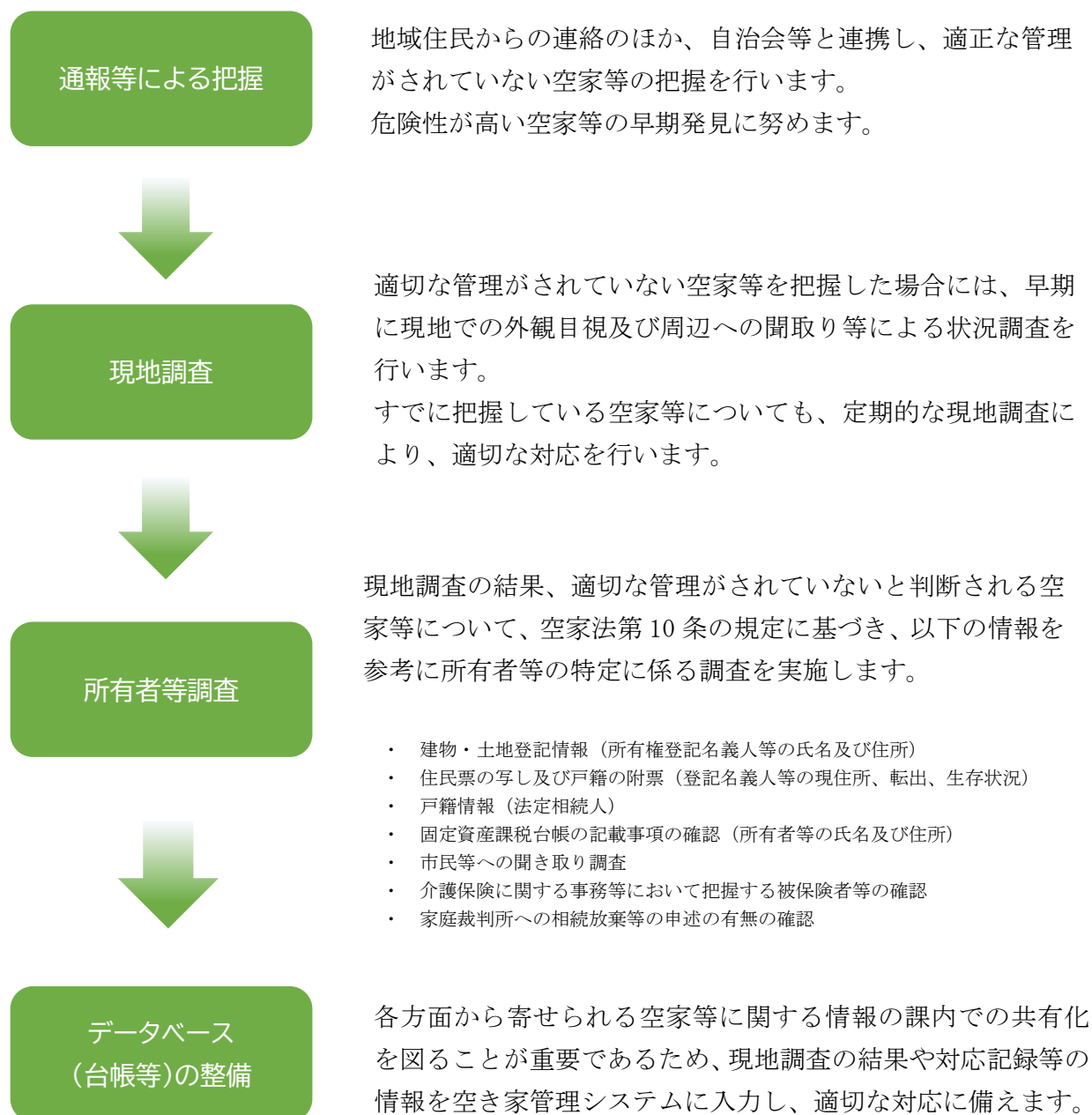
【図 10：分譲マンションの棟数（登記年別）】



〔出典〕多治見市調査

1 市へ通報があった空家等の調査方法について

周辺住民や自治会等からの通報等により、周囲に悪影響を及ぼしている空家等を把握した際には、以下の手順で調査を実施します。



【空家法第10条第1項】

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 市に情報提供があった空家等の状況

(1) 空家等に関する情報提供数の推移

空家等に関する情報提供数は毎年度増加傾向にあります。

2020（令和2）年度までは、企画防災課防災グループが担当しており2012（平成24）年度から2020（令和2）年度までの9年間で207件の情報提供があり64件が解決に至りました。2021（令和3）年度からは都市政策課に、2025（令和7）年度からは建築住宅課に空家等対策事業は移管されました。

引き続き、情報提供による現地調査の結果、管理不適切と判断した空家等について把握した所有者やその相続人（以下「所有者等」という。）宛てに適切な管理を促す通知文書を送付するなどの対応をしています。

【表6：情報提供があった空家等と対応】

（単位：件）

	～2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024(R6) (R7. 3. 31 時点)
情報提供があった空家等 (建物の不具合、樹木の剪定等)	207	17	36	54	35
適切な管理を促す通知件数（延べ） (修繕依頼、樹木の剪定等)	未集計	未集計	64	98	124
解決に至った空家等※ (解体、補修、伐採等)	64	15	9	11	12

※草木の繁茂による情報提供に対して伐採を行うなどの一時的解決も含む。

3 空家等実態調査の実施状況

市内に存在する空家等の現状等を調査するために現地調査を行い、周囲に悪影響を及ぼす空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化していくため、2024（令和6）年度に多治見市立地適正化計画における居住誘導区域内の空家等の実態調査を実施しました。

（1）空家等実態調査の概要

実施期間

2024（令和6）年9月19日
～12月6日

調査区域

居住誘導区域全域 1,282.0ha

※旭ヶ丘地区と根本駅周辺地区の面積は合計値

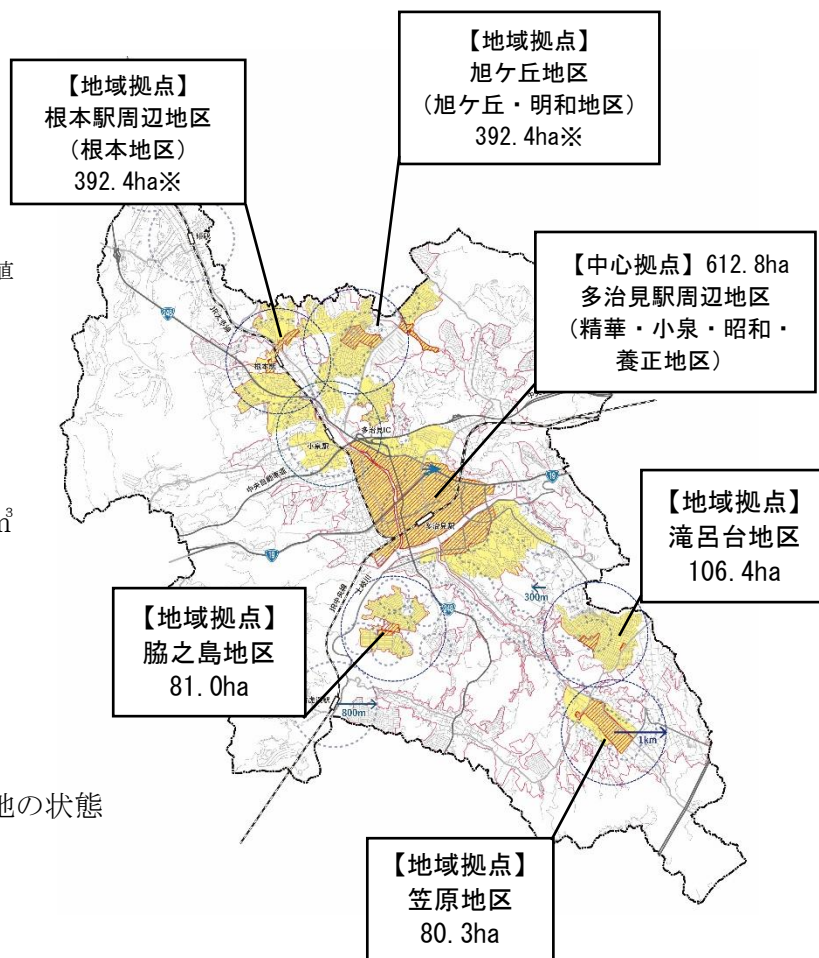
調査対象

- ①水道が閉栓されている場所
- ②直近2ヶ月の水道使用量が0 m³

調査内容

- ①空家等の数
- ②空家等の位置
- ③外観目視による建物および敷地の状態

【図11：多治見市の居住誘導区域】



- 多治見市立地適正化計画（2021（令和元）年度～2040（令和22）年度の概ね20年間）
コンパクトなまちづくりの実現に向けて、都市計画区域を対象として現在の土地利用計画に加え、居住や都市機能を集約するという緩やかな誘導手法を定め、「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考えの下、まちづくりと公共交通を一体的に検討する計画。
- 居住誘導区域
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるよう、居住を誘導すべき区域。
都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める。

（２）空家等実態調査で利用した調査票

調査にあたり、次の「空家等現地調査票・報告書」（以下「調査票」という。）をもとに調査を実施し、１件ごとに調査票を作成しました。

（表）

空家等現地調査票・報告書

整理番号：_____

１．建物状況

建物種類	１ 戸建住宅	２ 併用住宅	３ 長屋	４ 共同住宅
地上階数	１ １階	２ ２階	３ () 階	

２．建物確認

調査区分		調査項目	調査内容	評点	該当 ☑	所見等
1	構造一般の程度	①外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	☐	
2	構造の腐朽又は破損の程度	①基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	☐	
			イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	☐	
			ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	☐	
		②外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	☐	
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	☐	
		③屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	☐	
			イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25	☐	
			ウ 屋根が著しく変形したもの	50	☐	
		3	防火上又は避難上の構造の程度	①外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10
イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20				☐	
②屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	☐	
4	排水設備	①雨水	雨樋がないもの	10	☐	
合計					点	
評定						

《評定について》

０点： 活用可（Ａ）
 10～50点： 軽微な修繕が必要（Ｂ）
 55～95点： 大規模修繕が必要（Ｃ）
 100点以上： 活用困難（Ｄ）

(裏)

3. その他確認項目

	調査項目	調査結果	
5	塀	1 有 (傾き 有 無)	2 無
6	雑草	1 敷地外に出ている	2 手入れなし 3 手入れ済み
7	樹木	1 敷地外に出ている	2 手入れなし 3 手入れ済み
8	物品・廃棄物	1 有	2 無
9	門扉、窓等開口部	1 侵入可	2 侵入不可
10	建物が倒壊した場合 (前面道路)	1 影響あり	2 影響なし
11	建物が倒壊した場合 (隣接建物)	1 影響あり	2 影響なし

4. 現地写真



（３）空家等実態調査の結果

調査区域内の空家等数

調査区域全体 948 戸

(内訳)

多治見駅周辺地区 509 戸

根本駅周辺地区 95 戸

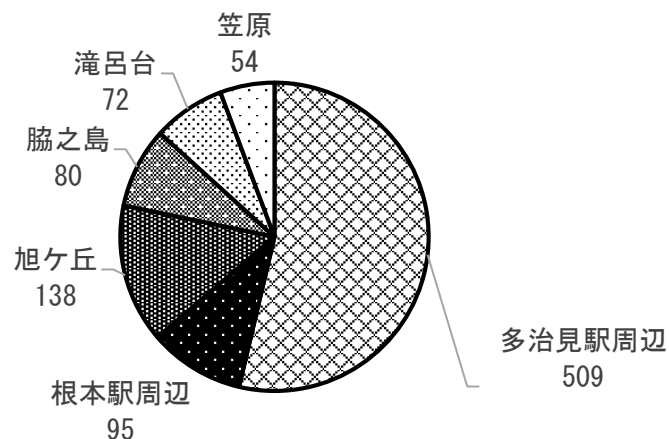
旭ヶ丘地区 138 戸

脇之島地区 80 戸

滝呂台地区 72 戸

笠原地区 54 戸

【図 12：調査区域内の空家等数】



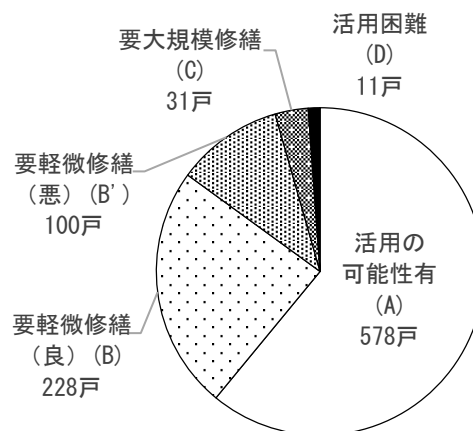
調査区域内の空家等の状態

調査票の調査項目ごとに評点を設け外観目視による建物の結果を点数化し、以下のとおり 4 つに分類しました。

0 点：	活用の可能性有 (A)	55～95 点：	大規模修繕が必要 (C)
10～25 点：	軽微な修繕が必要 (良) (B)	100 点以上：	活用困難 (D)
30～50 点：	軽微な修繕が必要 (悪) (B')	※点数は 5 点刻み	

【図 13：調査区域内の状態別空家等数】

空家等の状態	件数
活用の可能性有 (A)	578 戸
軽微な修繕が必要 (良) (B)	228 戸
軽微な修繕が必要 (悪) (B')	100 戸
大規模修繕が必要 (C)	31 戸
活用困難 (D)	11 戸
調査区域全体計	948 戸



【表 7：調査区域内の地区別状態別空家等数】

(単位：戸)

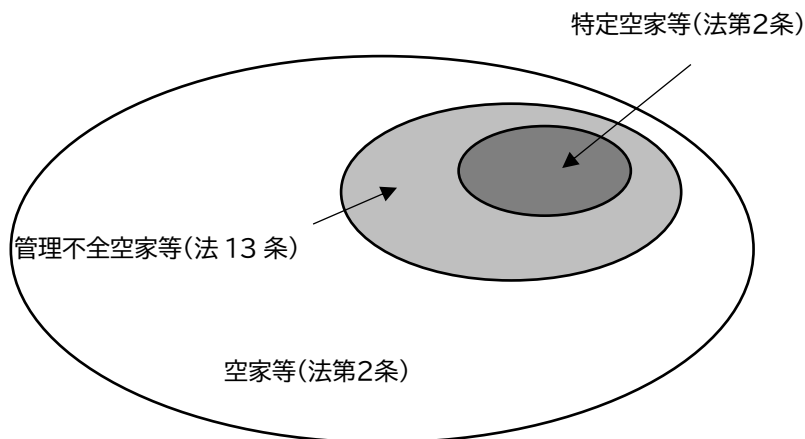
地区	活用の可能性有 (A)	軽微な修繕が必要 (良) (B)	軽微な修繕が必要 (悪) (B')	大規模修繕が必要 (C)	活用困難 (D)	合計
多治見駅周辺	223	163	88	25	10	509
根本駅周辺	75	13	4	3	0	95
旭ヶ丘	131	6	1	0	0	138
脇之島	78	2	0	0	0	80
滝呂台	51	18	2	1	0	72
笠原	20	26	5	2	1	54
合計	578	228	100	31	11	948

1 特定空家等及び管理不全空家等の定義（条文抜粋）

（１）管理不全空家等（法第13条）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

【図14：法に定義される空家等の関係】



（２）特定空家等（法第2条）

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又は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にあると認められる空家等

【図15：管理不全空家等と特定空家等の関係】

【状態】 良 —————> 悪



2 特定空家等及び管理不全空家等への対応

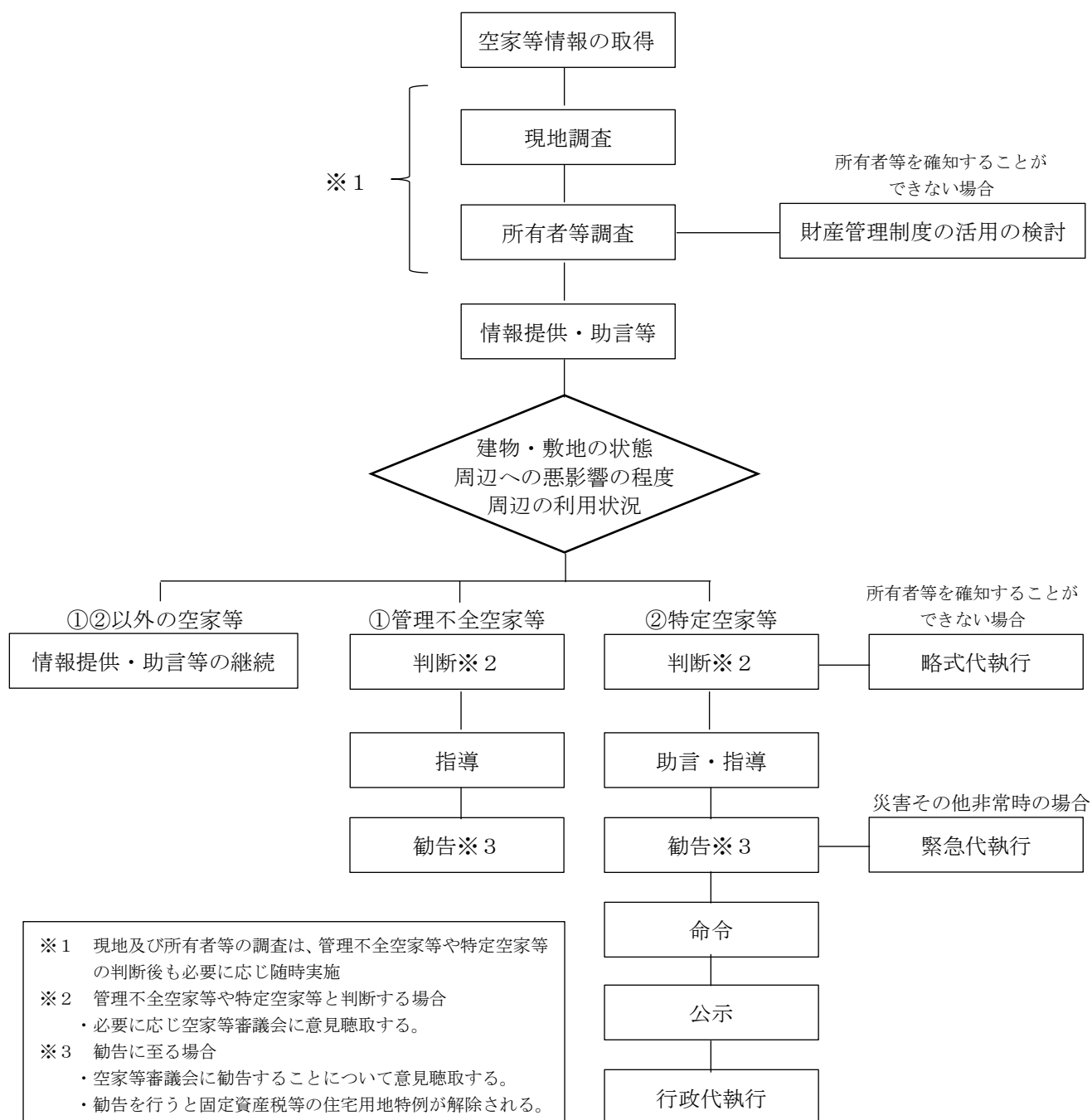
(1) 対応の手順

所有者等に対し、除却、修繕等、適切な対応をするよう助言・指導を行い、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努めます。

所有者等の対応状況や建物・敷地の状態、周辺への悪影響の程度、周辺の利用状況を鑑み、必要に応じ、特定空家等又は管理不全空家等として対応します。

具体的には、「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（ガイドライン）（以下「国ガイドライン」という。）」に基づき対応します。

【図 16：空家等の情報取得から特定空家等及び管理不全空家等への対応までのフロー】



（２）多治見市空家等審議会における特定空家等及び管理不全空家等の手続き

本市では、特定空家等及び管理不全空家等に対し、必要な事項を審議するため、「多治見市空家等審議会」（以下「審議会」という。）を設置しています。

審議会では、以下に掲げる事項について、市長の諮問に応じて調査及び審議を行い、その意見を答申します。

- ① 管理不全空家等及び特定空家等の基準に関すること。
- ② 法第 13 条第 2 項の規定による特定空家等への勧告に関すること。
- ③ 法第 22 条第 2 項の規定による管理不全空家等への勧告に関すること。
- ④ その他市長が必要と認めること。

構成委員（令和 7 年 3 月現在）

- ・ 多治見警察署生活安全課長
- ・ 建築士
- ・ 多治見建設業協会理事長
- ・ 弁護士
- ・ 公益社団法人多治見市シルバー人材センター職員
- ・ 公募市民

（３）特定空家等及び管理不全空家等の判断

特定空家等においては、空家法第 2 条第 2 項に基づき、空家等を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又は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にあると認められるものかどうかを判断します。

管理不全空家等においては、空家法第 13 条に基づき、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるかどうかを判断します。

その判断においては、国ガイドラインの〔別紙 1〕保安上危険に関しての参考となる基準、〔別紙 2〕衛生上有害に関して参考となる基準、〔別紙 3〕景観悪化に関して参考となる基準、〔別紙 4〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準に基づき判断します。

また、必要に応じ、審議会から意見を聴取し、判断の参考にします。

（４）特定空家等及び管理不全空家等に対する勧告

特定空家等は空家法第 22 条 2 項、管理不全空家等は空家法第 13 条 2 項の規定に基づく勧告を講ずるか否かにおいて、本市は審議会に諮り判断するものとします。

空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

【表 8：住宅用地特例について】

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地 (200 ㎡を超える場合は 1 戸当たり 200 ㎡までの部分)	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

第5章 空家等対策の取組状況

前計画では、空家等対策の基本的な方針と取り組む施策を以下のとおり定め取り組んできました。

ここでは、これまでの本市の空家等対策を振り返る意味で、前計画期間以前を含めた取組状況を整理します。

基本方針1 空家等の発生の抑制と適正な管理の普及啓発	
取り組む施策	
(1) 適正管理の啓発チラシ等の作成・配布	
(2) 空家等の発生の抑制	
(3) 相談受付体制の整備	
(4) 所有者等の特定・適正管理の促進	
(5) 空家等の状況把握	
基本方針2 空家等の利活用の促進	
取り組む施策	
(1) 多治見市空き家再生補助事業	
(2) 多治見市農地及び空き家再生補助事業	
(3) 利活用可能な空家等及び空地情報の発信	
(4) 空家等除却後の空き地の利活用の促進	
(5) 空家等の他用途への転用の促進	
基本方針3 特定空家等に対する適正な措置、対応	
取り組む施策	
(1) 法に基づく適正な対応	

1 基本方針 1 空家等の発生の抑制と適切な管理の普及啓発

基本方針 1 空家等の発生の抑制と適切な管理の普及啓発

取り組む施策

- (1) 適正管理の啓発チラシ等の作成・配布
- (2) 空家等の発生の抑制
- (3) 相談受付体制の整備
- (4) 所有者等の特定・適正管理の促進
- (5) 空家等の状況把握

取組状況

(1) 適正管理の啓発チラシ等の作成・配布

① 適切な管理を促すチラシを作成し固定資産税の納税通知書に同封

2023（令和5）年度から、4月に税務課から送付される固定資産税・都市計画税納税通知書に、建物の適切な管理を促すチラシを同封しています。このチラシには、空家等の除却工事補助金等の情報を掲載し広く周知を図りました。

(2) 空家等の発生の抑制

① 空家等の未然防止をテーマにしたセミナーを開催

2022（令和4）年度から、空家等の未然防止をテーマにした空き家セミナー（講演会）を以下のとおり開催し、延べ161人の方にご参加いただきました。

【表9：空き家セミナー参加者数】

年度	テーマ	参加者数
2022 (令和4) 年度	他人事ではない！将来空き家で困らないために今からやっておくべき3つのこと	55名
2023 (令和5) 年度	我が「家」の終活セミナー～空き家で困らない！今日から考える4つのポイント～	39名
2024 (令和6) 年度	我が家の終活～相続を争続にしない！元気なうちにやるべきこと（相続・遺言編）～	25名
	我が家の終活～相続を争続にしない！元気なうちにやるべきこと（任意後見・家族信託編）～	17名
	リノベーションでよみがえる！空き家・中古物件のビフォーアフター	25名
合計		161名

（３）相談受付体制の整備

① 問題がある空家等の相談窓口が都市政策課であるとホームページに掲載

問題のある空家等に関する相談窓口が広く示されておらず、問い合わせがあった際に、市民の方がどこに相談すればよいかわからないことがありました。

そのため、ホームページ上に都市政策課である旨を掲載しました。

② 専門家との個別無料相談会を開催

また、所有者等の困りごとを解決に導くための専門家との個別相談会を 2023（令和 5）年度から開催し、延べ 36 組の方にご参加いただきました。

【表 10：空き家無料相談会参加者数】

年度	テーマ	参加者数
2023 (令和 5) 年度	弁護士、司法書士、建築士、宅地建物取引士による個別無料相談会	14 組
2024 (令和 6) 年度	NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネットの空き家総合相談員による個別無料相談会	7 組
	弁護士、司法書士、宅地建物取引士による個別無料相談会	9 組
	建築士、宅地建物取引士による個別無料相談会	6 組
合計		36 組

（４）所有者等の特定・適正管理の促進

① 情報提供があった空家等への対応件数（P. 13 再掲）

2020（令和 2）年度までは企画防災課防災グループが担当しており、2012（平成 24）年度から 2020（令和 2）年度までの 9 年間で 207 件の情報提供があり、64 件が解決に至りました。2021（令和 3）年度からは都市政策課に空家等対策事業が移管されました。

引き続き、情報提供による現地調査の結果、管理不適切と判断した空家等について把握した所有者等宛てに適切な管理を促す通知文書を送付するなどの対応をしています。

【表 11：情報提供があった空家等と対応】

（単位：件）

	～2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024(R6) (R7. 3. 31 時点)
情報提供があった空家等 (建物の不具合、樹木の剪定等)	207	17	36	54	35
適切な管理を促す通知件数（延べ） (修繕依頼、樹木の剪定等)	未集計	未集計	64	98	124
解決に至った空家等※ (解体、補修、伐採等)	64	15	9	11	12

※草木の繁茂による情報提供に対して伐採を行うなどの一時的解決も含む。

② 関連課と連携した空家等への対応

本市の空家等対策は、都市政策課を総合的な窓口とし、相談内容に応じて関連部署と連携を図り、空家等対策を実施してきました。

【表 12：関連課との連携状況】

相談内容	連携課
空家等がある敷地内の雑草の繁茂	環境課
火事が発生した空家等の情報連携	消防本部

③ シルバー人材センターと適正管理に関する連携協定を締結

2024（令和6）年3月に、公益社団法人シルバー人材センターと「空家等の適正管理に関する連携協定」を締結しました。

シルバー人材センターが実施する空家等の見回り事業及び空家等の適切な管理に関する事業について本市が積極的に周知を実施しました。

併せて、シルバー人材センターがふるさと納税の返礼品のメニューとして、市外在住の所有者等が適切に管理できる仕組みを作りました。

（５） 空家等の状況把握

① 空家等実態調査による居住誘導区域内の危険空家等の把握

2024（令和6）年3月に、多治見市立地適正化計画の居住誘導区域内における空家等の実態調査を実施しました。調査の結果、区域全体で948戸、活用の可能性がある空家等が578戸、軽微な修繕が必要な空家等が328戸、大規模修繕が必要な空家等が31戸、活用困難な空家等が11戸あることが分かりました。

これらの空家等の所有者等に対し、適切な相手に適切なタイミングでアプローチし、空家等の解消を図ります。

2 基本方針2 空家等の利活用の促進

基本方針2 空家等の利活用の促進

取り組む施策

- (1) 多治見市空き家再生補助事業
- (2) 多治見市農地及び空き家再生補助事業
- (3) 利活用可能な空家等及び空き地情報の発信
- (4) 空家等除却後の空き地の利活用の促進
- (5) 空家等の他用途への転用の促進

取組状況

(1) 多治見市空き家再生補助事業

① 多治見市空き家再生補助金の交付

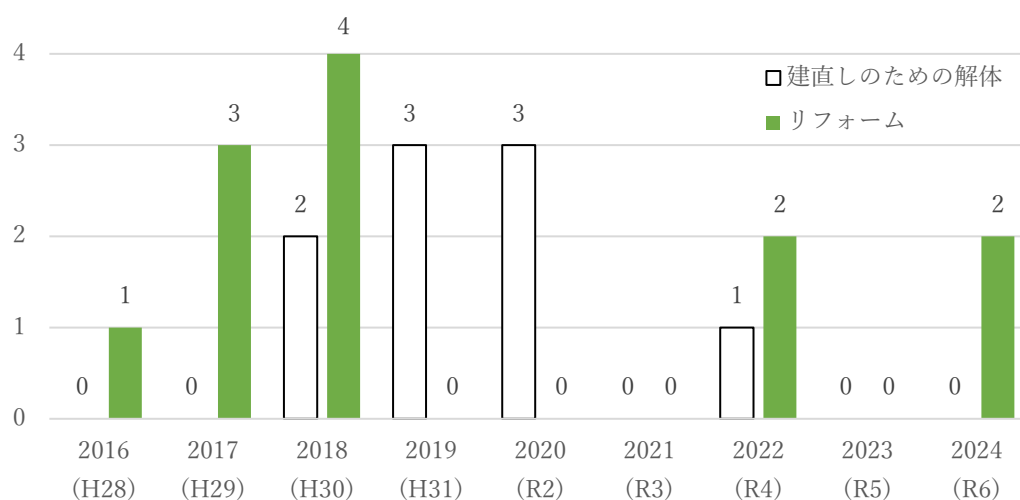
2016（平成28）年度から新婚世帯や市外に居住する子育て世帯を対象とした、空家等のリフォーム費用や建直しのための解体費用を補助する多治見市空き家再生補助金を交付してきました。制度開始当初から以下のような見直しを経て、現在に至っています。

【表13：多治見市空き家再生補助金の変遷】

2016 （平成28）年度	エリア限定で制度開始 （旭ヶ丘・明和団地、ホワイトタウン、市之倉ハイランド）
2017 （平成29）年度	市街化区域全体に拡大
2019 （平成31）年度	対象となる空家等の要件として空き家・空き地バンク掲載要件追加
2024 （令和6）年度	対象となる空家等の要件として空き家・空き地バンク掲載要件撤廃

【図17：多治見市空き家再生補助金の申請状況】

（単位：件）



（２）多治見市農地及び空き家再生補助事業

① 多治見市農地及び空き家再生補金の交付

2018（平成 30）年度から、新婚世帯、市外の子育て世帯及び帰農世帯を対象とした、市街化調整区域内の農地の取得・再生や、空家等のリフォーム費用や建直しのための解体費用を補助する多治見市農地及び空き家再生補助金を産業観光課で交付してきましたが、制度開始以降、申請は 0 件でした。

（３）利活用可能な空家等及び空き地情報の発信

① 空き家・空き地バンクの運用

2019（平成 31）年度から、空家等及び空地の所有者の申込みにより、売却・賃貸したい物件の情報を広くホームページ上に公開し、活用可能な空家等及び空地情報の発信をする空き家・空き地バンクの運営をしてきました。

申請は延べ 82 件、うち空き家は 40 件、空き地は 42 件ありました。成約に至った物件は 25 件ありました。

（４）空家等除却後の空地の利活用の促進

① 相談があった場合に空き家・空き地バンクへの登録勧奨

空家等の除却後の跡地の活用について相談があった場合に、一つ的手段として空き家・空き地バンクへの登録を勧奨しました。所有者自身での活用利以外の可能性についてもアドバイスしました。

（５）空家等の他用途への転用の促進

① 空家等の他用途への転用の促進

2025（令和 7）年 2 月に、空家等の住宅のリフォームについてのセミナーを開催しました。

空家等の他用途への転用の促進には周知のための事例収集が必要ですが、民間事業者との連携が不可欠であり、本市単独での取り組みには限界があります。

これまでで特段の取り組みはありませんでしたが、今後、民間事業者と連携した取組を検討します。

3 基本方針3 特定空家等に対する適正な措置、対応

基本方針3 特定空家等に対する適正な措置、対応

取り組む施策

(1) 法に基づく適正な対応

取組状況

(1) 法に基づく適正な対応

① 特定空家等の除却

2017（平成29）年度に初めて特定空家等を判断して以降、合計7件を判断しました。そのうち3件は所有者等による自主的な解体、3件は本市で除却（行政代執行又は略式代執行）を行いました。

【表14：特定空家等と除却状況】（単位：件）

年度	2018 (H29)	2019 (H30)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024(R6) (R7. 3. 31 時点)
判断件数	3	1	1	1	1	0	0
自主解体	0	2	0	1	0	0	0
行政代執行	0	0	0	1	0	0	0
略式代執行	0	0	0	0	1	1	0

② 多治見市老朽及び危険空き家除却工事補助金の運用

2021（令和3）年度から、老朽空き家除却工事補助金及び危険空き家除却工事補助金を運用しています。これらの補助金を活用し、計114件の空家等が除却されました。

【表15：多治見市老朽及び危険空き家除却工事補助金の概要】

補助金名	制度概要	補助上限・補助率
老朽空き家除却工事補助金	1981（昭和56）年5月31日以前に建築着工された空家等※を所有者等が除却する費用を補助するもの。	上限20万円 補助率1／3
危険空き家除却工事補助金	所有者等の申請に基づく本市職員の現地確認により危険な空家等※と認定された空家等を所有者等が除却する費用を補助するもの。	上限40万円 補助率1／3

※ 住宅の用に供されていたもので空家等である期間が1年以上であるもの

【表16：多治見市老朽及び危険空き家除却工事補助金の交付状況】（単位：件）

	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024(R6) (R7. 3. 31 時点)	合計
老朽空き家除却工事補助金	20	24	30	22	95
危険空き家除却工事補助金	3	4	5	7	19

4 今後の見通しと課題

（１）今後の見通し

本市の高齢人口割合（高齢化率）は上昇傾向にあり、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯も増加傾向にあります。

郊外にある主要な住宅団地の多くが開発から 40 年を経過しており、今後このような団地においても高齢化が進み、あわせて人口流入や住宅流通の停滞が予想されます。

また、分譲マンションの多くは多治見駅周辺に建築されていますが、およそ半数は建築後 20 年経過しており、マンション管理組合等による適正な修繕積立金の積み立てや修繕計画のもとに維持管理がなされなければ、マンションの管理不適切化や、老朽化により入居者が減少し、空き室が増え、ひいてはマンションそのものが空家等になるおそれもあります。

空家等になる原因の一つには高齢者の施設入所や死亡によるものがあり、上記の傾向から本市の空家等は増加していくと見込まれます。空家等が放置されると建物自体が保安上危険な状態になるおそれがあり、また、その敷地にある樹木や雑草も繁茂するおそれがあります。

このように適切に管理されない空家等が増加すると、景観や防犯、防災などあらゆる面から住環境の悪化を招き、本市自体の魅力の低下にもつながります。

これらを防ぎ、総合計画で掲げている持続可能で快適に暮らせるまちづくりを実現するためにも、次の視点による、さらなる空家等対策が必要です。

（２）空家等の発生抑制

建物の所有者等は、居住中・使用中の段階から、その建物の将来について考えることが空き家化を防ぐために重要です。

所有者等が認知症等により判断能力がない、共有者が多数にのぼり意見がまとまらない、共有者と連絡が取れないなど、建物や立地以外の要因で流通が阻害されることもあります。

所有者等はそのような状態になる前に、事前に空家等への備えをする必要があります。

また、マンションにおいてもマンション管理組合等による適切な維持管理が必要です。

本市としても、空家等への備えの意識の醸成を図る取り組みを強化する必要があります。

（３）空家等の適切な管理

空家等になってしまったとしても適切に管理が行われている場合は、周辺への悪影響の防止や流通につながります。本市としても、近隣住民から悪影響があると連絡があった空家等については、引き続き、迅速かつ確実に所有者等に対して指導する必要があります。

また、所有者等には「空き家を所有しているが、誰に何を相談したらよいかわからない」、「遠方に住んでおり空き家の管理ができていない」といった理由で適切な管理がままならない方もおり、そのような方への支援も実施する必要があります。その際には民間事業者と連携を図ることも検討する必要があります。

（４）空家等の流通・活用

材料費や人件費等の高騰に伴う新築価格の高騰、人口減少と住宅の供給過多により、今後、新築住宅の取得を控え、空家等のリフォーム等による住宅取得を検討する方が増加する可能性があります。

また、もともと住宅として使用されていた空家等を新たな住まい手に引き継ぐことに加え、空家等の様々な用途の活用も空家等の解消の１つの方法です。

本市としても、流通・活用の促進のための支援を実施する必要があります。その際には民間事業者と連携を図ることも検討する必要があります。

また、相続人が相続放棄などにより不存在となった空家等は、売却等の処分をする者がおらず放置されてしまうため、相続財産清算制度などの活用を検討する必要があります。

（５）空家等の除却

所有者等は、老朽化が進んだ危険な空家等は速やかに除却を検討する必要があります。住宅が密集した場所や利用が頻繁な道路に面した場所にそのような空家等がある場合には速やかに除却をしなければなりません。

本市としては、そのような空家等に対して除却費用を支援する補助金を継続して実施する必要があります。

また、老朽化が進み、危険度が高まって、周囲に著しく悪影響を及ぼす空家等については、必要に応じて管理不全空家等や特定空家等として法的措置を適切に講じる必要があります。

第6章 空家等対策の基本方針

第8次多治見市総合計画における政策の柱である「持続可能で快適に暮らせるまちづくり」を進めていくためには、快適で住みやすい住環境を整え、維持していく必要があります。

そこで、前計画から以下の点について変更し、体系的に空家等対策に取り組みます。

- ① 2つの計画の柱を新たに設定します。
- ② 計画の柱に、計画期間中の空家等の解消の数値目標（成果目標）を設定します。
- ③ 基本方針は前計画を踏襲しつつ「発生抑制」と「適切な管理」を分割し、4つの基本方針のもと施策に取り組みます。
- ④ 成果目標を達成するために、基本方針に数値目標（取組目標）を設定します。

1 計画の柱

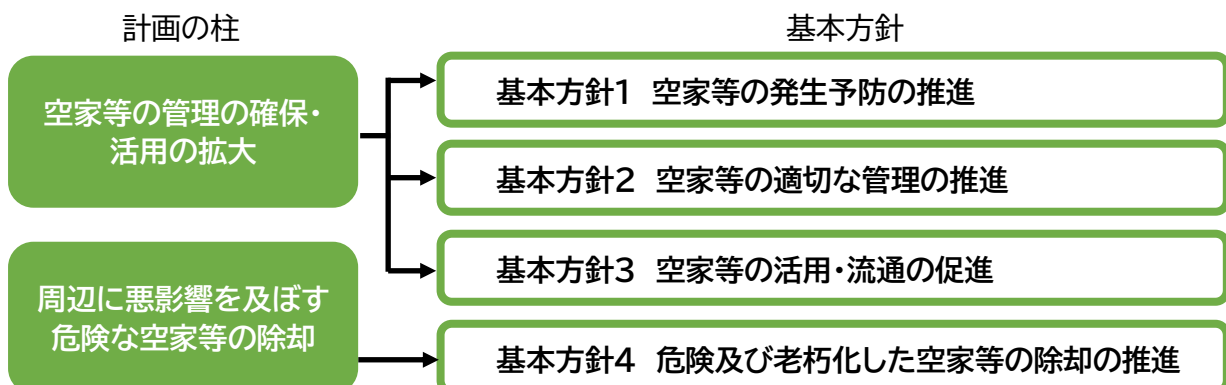
本計画の柱を次のとおりとし、計画期間中の空家等の解消を図る成果目標を次のとおり設定します。



- ※1 令和6年度に実施した多治見市空家等実態調査結果のうち以下の空家等の合計数
・活用の可能性がある空家等 578戸 ・軽微な修繕が必要な空家等のうち10～25点の228戸
- ※2 令和6年度に実施した多治見市空家等実態調査結果のうち以下の空家等の合計数に加え、令和6年度時点で認定済みである特定空家等の数
・大規模修繕が必要である空家等 31戸 ・活用困難な空家等 11戸
・軽微な修繕が必要な空家等のうち30～50点の100戸 ・特定空家等の数 1戸
- ※ 実態調査以外の方法で把握した空家等は随時活用可能性を判断する。

2 基本方針

本計画の基本方針を次のとおりとし、成果目標を達成するための取組目標を次のとおりとします。



3 基本方針に紐づく施策

(1) 基本方針1 空家等の発生予防の推進

施策1 財産管理の必要性等の周知

空家等を発生させないため、使用段階から将来を見据え、市民に対して建物をどのようにするか、意思決定の重要性等を周知・啓発する必要があります。また、相続が必要な場合などには「相続登記の義務化」や「国庫帰属制度」なども併せて周知します。

周知・啓発の方法は、広報たじみや本市ホームページ等の既存の媒体だけでなく、固定資産税の納税通知書への同封等効果的な方法により実施します。

施策2 空き家化の防止に向けた機会の提供

空家等を発生させないためには、居住中で元気なうちに対策をすることが大切です。元気なうちにできることをわかりやすくお伝えする空き家セミナーの開催やおとどけセミナー※のメニューを充実させます。

※ おとどけセミナーとは、市役所の職員が地域に出向いて、市役所の仕事や制度等をわかりやすく説明

施策3 マンション管理適正化の推進（多治見市マンション管理適正化推進計画関係）

マンションの適切な管理には、長期的な計画に基づく修繕と適正な修繕積立金の設定が重要です。計画的な修繕によりマンションの適切な維持管理を継続し、マンションの空き家化を防ぐため、その必要性について周知を実施します。

【取組目標値】

(単位：人)

目標項目	【現状値】 2024 (R6)年度	2025 (R7)年度	2026 (R8)年度	2027 (R9)年度	【目標値】 2028 (R10)年度
空き家セミナー の参加人数 (累計)	1 6 1	1 9 0	2 3 2	2 7 5	3 2 0

（２）基本方針２ 空家等の適切な管理の推進

施策１ 空家等に関する相談体制の構築

空家等に関する相談窓口を明確にし、周知します。市民からの、近隣に存在する適切に管理されていない空家等の通報・情報提供については、担当課にて受付け、現場確認、戸籍調査等により所有者等に適切な管理を依頼する文書で通知します。

所有者等は様々な困りごとを抱えており、専門家に相談したくてもハードルが高く、空家等解消のための一步を踏み出せていないことがあります。このような不安を解消するため、専門家（弁護士、司法書士、宅地建物取引士など）と個別で相談できる空き家無料相談会を継続して開催します。

施策２ 空家等の情報の一元管理と相談体制の充実

市民からの通報等により把握した空家等への対応記録をシステムで一元管理し、問い合わせ等があった場合には、現状と対応状況をすぐに確認できるようにします。また、庁内の関係部署と連携し、当該空家等に関する情報を多面的に捉え、事態の解決に努める体制を整えます。加えて、空家等を管理する民間団体等とも連携し更なる適切な管理の推進に努めます。

また、所有者等には、「何をしたら良いのか」、「誰にどんなことを相談したら良いのか」さえ分からないことがあります。このような不安を解消するため、新たに、問題解決の入口として相談できる機会をオンラインで設けます。

【取組目標値】

（単位：人）

目標項目	【現状値】 2024 (R6)年度	2025 (R7)年度	2026 (R8)年度	2027 (R9)年度	【目標値】 2028 (R10)年度
オンライン相談 参加人数（累計）	-	1 2	2 4	3 6	4 8
空き家無料相談 会参加人数 （累計）	3 6	5 2	6 8	8 4	1 0 0

（３）基本方針３ 空家等の活用・流通の促進

施策１ 空家等に関連する補助金の交付

空家等を購入し、活用するためのリフォーム費用若しくは、解体して新築を建てる場合の解体費用を補助する多治見市空き家再生補助事業を継続します。利用を促進するため必要に応じて補助制度の見直しを行います。

また、担当課のみでなく、他部署の空家等に関連する補助制度も積極的な周知に努めます。

施策２ 空き家・空き地バンク等の流通促進策の実施及び調査研究

本市は、空家等及び空家等が除却された跡地について、より買い手がつく可能性を高めるため全国版の空き家・空き地バンクを利用しています。関係部署と連携し、市外から本市へ移住したくなるような情報や魅力を、空き家・空き地バンクの中で積極的に発信します。

また、実態調査等で把握した空家等の所在や状況を踏まえ、活用・流通を図るための新たな促進策についても調査研究を進めます。

施策３ 空家等に関連する住宅・移住定住等情報の発信

空家等を取得し居住する場合、担当課の補助制度のみでなく、他部署や国、県等に様々な補助制度や支援金が存在します。また、移住定住に関する補助制度や支援金も存在します。

空家等の取得を予定している方に有益な情報を発信すべく、様々な情報を包括的に発信するよう努めます。

また、空家等の活用は住居用のみでなく、店舗や工房など多様な方法があることを情報発信します。

施策４ 財産管理制度を活用した所有者不在空家等への対応

所有者等が不明な場合や、相続人が全員相続放棄をし、相続人が不存在となった場合には、庁内で協議し、財産管理制度を活用し、当該空家等を処分するなどの対応を検討します。

【取組目標値】

(単位：件)

目標項目	【現状値】 2024 (R6)年度	2025 (R7)年度	2026 (R8)年度	2027 (R9)年度	【目標値】 2028 (R10)年度
空き家再生補助金交付 件数（累計）	20	25	30	35	40
財産管理制度を活用し て解消した空家等の件 数（累計）	0	0	1	2	3

（４）基本方針４ 危険及び老朽化した空家等の除却の推進

施策１ 空き家除却工事補助金の交付

老朽化が進んだ空家等については、その程度により老朽空き家除却工事補助金または危険空き家除却工事補助金を交付します。当該制度についても広く周知します。

施策２ 管理不全空家等及び特定空家等への法的措置の適切な実施

本市が把握している空家等のうち、所有者等に対して適切な管理の依頼を行ったものの対応がなされない空家等について、建物及びその敷地の状態や周辺への悪影響度を鑑み、適正に管理しない所有者等に対して、管理不全空家等及び特定空家等として、指導・勧告等の法的措置を適切に講じます。

【取組目標値】

(単位：件)

目標項目	【現状値】 2024 (R6)年度	2025 (R7)年度	2026 (R8)年度	2027 (R9)年度	【目標値】 2028 (R10)年度
危険空き家除却工事補助金交付件数 (累計)	1 9	2 3	2 7	3 1	3 5
老朽空き家除却工事補助金交付件数 (累計)	9 5	1 1 4	1 3 6	1 5 8	1 8 0
特定空家等の件数 ※	1	1	1	1	0

※ 2024(R6)年度時点での特定空家等を解消すること及び特定空家等に至る前に対応し、特定空家等を発生させないことを目標とする。

4 取組のアプローチの相手と時期

空家等発生前後では、誰に、どのタイミングでアプローチをするかが重要であり、この図は、それを示したものになります。適切なタイミングで、適切な相手にアプローチを行います。

【図 18：取組みのアプローチの相手と時期】

主な ターゲット	居住中 使用中	空き家化	
		発生直後	不適切な管理
高齢単身世帯 高齢夫婦世帯 その親族	基本方針1 発生予防		
所有者等		基本方針2 適切な管理	
		基本方針3 活用・流通	
		基本方針4 除却	

第7章 マンションの適切な管理について（多治見市マンション管理適正化推進計画関係）

1 マンション管理の適正化の基本方針

本市においては、国が定めるマンション管理適正化法及びマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき、マンション管理適正化の推進に計画的に取り組んでいくことを基本的な方針とします。

（１）計画期間

「2025（令和7）年度から2028（令和10）年度までの4年間」とします。

（２）マンションの管理の適正化に関する目標

マンションの適切な管理には長期的な計画に基づく修繕を行うことが重要であるため、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定しているマンション（管理組合）の増加に重点をおいてマンションの管理適正化を進めます。

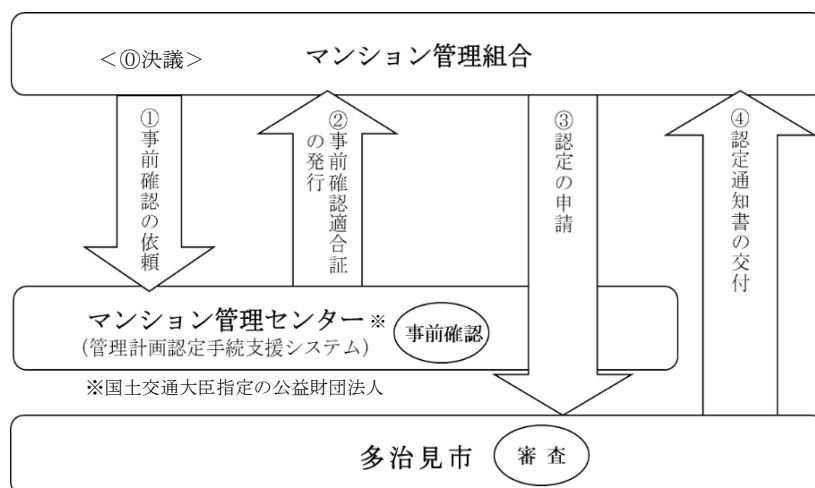
（３）マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

マンション管理の適正化を目標として、マンションの管理状況に関する実態調査（アンケート等）を実施します。

（４）マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

マンション管理適正化法に基づいた管理計画の認定を行います。本市においては、（公財）マンション管理センターの「管理計画認定手続き支援システム」により申請があったものの認定を行います。

【図 19：管理計画認定の申請パターンと手続きの流れ】



参考：公益財団法人マンション管理センター

（５）管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

マンションの管理の適正化に関する指針（平成13年8月1日 国土交通省告示第1288号）と同様の内容を多治見市マンション管理適正化指針とします。

（６）マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の言及

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、本市窓口や広報紙、ホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

2 管理計画認定制度の認定基準

（１）管理組合の運営

- ① 管理者等が定められていること
- ② 監事が選任されていること
- ③ 総会が年１回以上開催されていること

（２）管理規約

- ① 管理規約が作成されていること
- ② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の保管等について定められていること
- ③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は、電磁的方法による提供）について定められていること

（３）管理組合の経理

- ① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- ② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- ③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の３か月以上の滞納額が全体の１割以内であること

（４）長期修繕計画の作成及び見直し等

- ① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること
- ② 長期修繕計画の作成又は見直しが７年以内に行われていること。
- ③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が３０年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること
- ④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- ⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- ⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

■ (5) その他

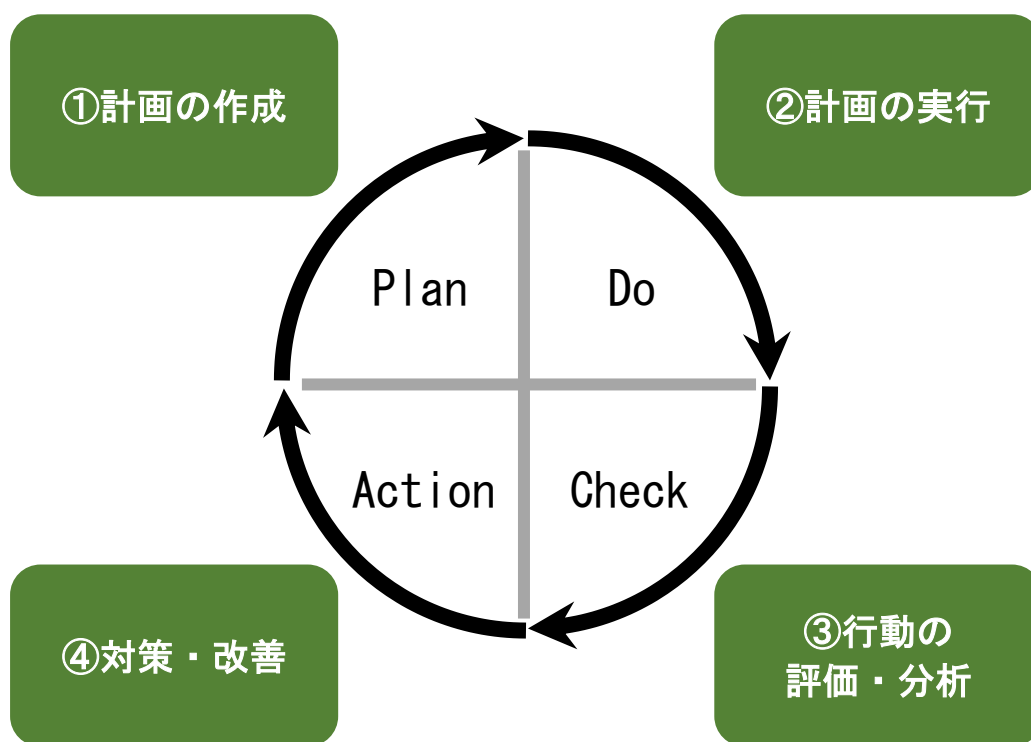
- ① 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- ② 多治見市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

1 進行管理

本計画を適切に進めるためには、「計画（P：プラン）、実行（D：ドゥー）、評価（C：チェック）、改善（A：アクション）」のPDCAサイクルによる進行管理を行い、空家等の活用や除却などにより、その戸数を減少させることや特定空家等を発生させないことが、第8次総合計画の柱の1つである「持続可能で快適に暮らせるまちづくり」の実現に寄与します。

また、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により必要に応じて本計画の見直しを図るものとします。

【図20：PDCAサイクル】



2 推進体制

（１）庁内推進体制

- ① 空家等対策は、都市計画部建築住宅課で行います。
- ② マンションに関する施策は都市計画部都市政策課で行います。
- ③ 空家等に関係する部署（都市政策課、開発指導課、環境課、消防本部、くらし人権課、高齢福祉課など）と連携します。
- ④ 管理不全空家等及び特定空家等への法的措置の実施については、審議会に諮問し方針を決定します。

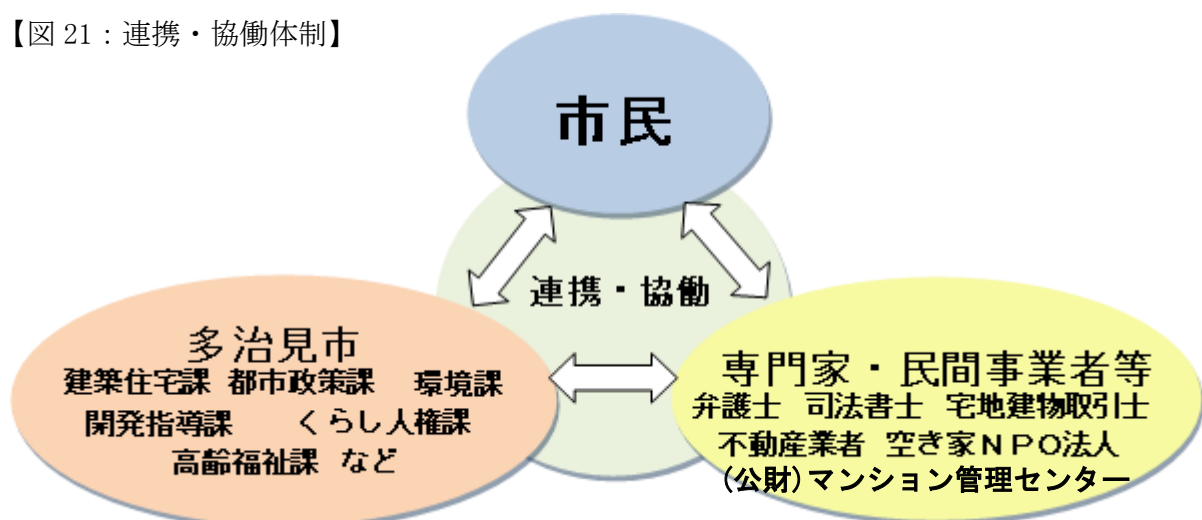
（２）専門家及び民間事業者等との連携体制

- ① 空家等の通報窓口、相談窓口は、建築住宅課で対応し、専門的な相談については、専門家に繋ぎ、所有者等を支援します。
- ② 相続人不存在等の場合は、弁護士等の専門家と連携し、解決を図ります。
- ③ 不動産、建築、解体等の民間事業者は、その専門性を活かして市民からの相談に応じます。また空家等の市場での流通を促進します。
- ④ マンション管理計画の認定においては、（公財）マンション管理センターの「管理計画認定手続き支援システム」を利用し申請があったものの認定を行います。

（３）市民の役割

- ① 空家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行わなければなりません。せつかくの財産が「負の財産」にならないためにも、また、管理不全空家等や特定空家等とならないためにも、定期的に空家等の状況を確認し、必要に応じて修理などを行い、適切な管理に努めます。
- ② 自治会役員、民生委員等の地域をよく知る市民がその地域の空家等の情報を市に報告します。
- ③ マンションの適切な管理のために長期的な計画に基づく修繕を行うことが重要であることから、マンション管理組合は、マンション管理計画の策定及び改訂に努めます。

【図 21：連携・協働体制】



3 相談受付体制

(1) 本市の相談窓口

相談内容	相談先	連絡先
空家等に関する相談全般	建築住宅課	0572-22-1321
水道・下水道・浄化槽の管理	上下水道総務課	0572-22-1203（水道） 0572-22-1230（下水道・浄化槽・ 汲み取り）
固定資産税	税務課	0572-23-5832
マンション管理計画認定制度	都市政策課	0572-22-1392

(2) 各種相談窓口

相談内容	相談先	連絡先
譲渡所得、相続税、贈与税	多治見税務署	0572-22-0101
税全般	名古屋税理士会 多治見支部	0572-25-4444
不動産売買・賃貸	岐阜県宅地建物取引業協会 東濃支部	0572-55-7218
	全日本不動産協会 岐阜県本部	058-272-5968
法律全般	岐阜県弁護士会	058-265-0020
不動産登記	岐阜県司法書士会	058-246-1568
	岐阜地方法務局 多治見支局	0572-22-1002
不動産の鑑定評価	岐阜県不動産鑑定士協会	058-201-2411
所有権等権利義務等の書類作成	岐阜県行政書士会	058-263-6580
成年後見制度	岐阜県家庭裁判所多治見支部	0572-22-0698
	東濃成年後見センター	0572-22-6248
マンションに関する相談全般	公益財団法人マンション管理センター	03-3222-1516