

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、計画期間中の空き家解消の数値目標（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「適正管理」を分割し、4つの基本方針のもと施策に取り組めます。
- 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、計画期間中の空き家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き家の合計数

・活用可能である空き家 578 戸 ・軽微な修繕が必要な空き家のうち 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き家の合計数に加え、令和6年度時点で認定済みである特定空家等の数

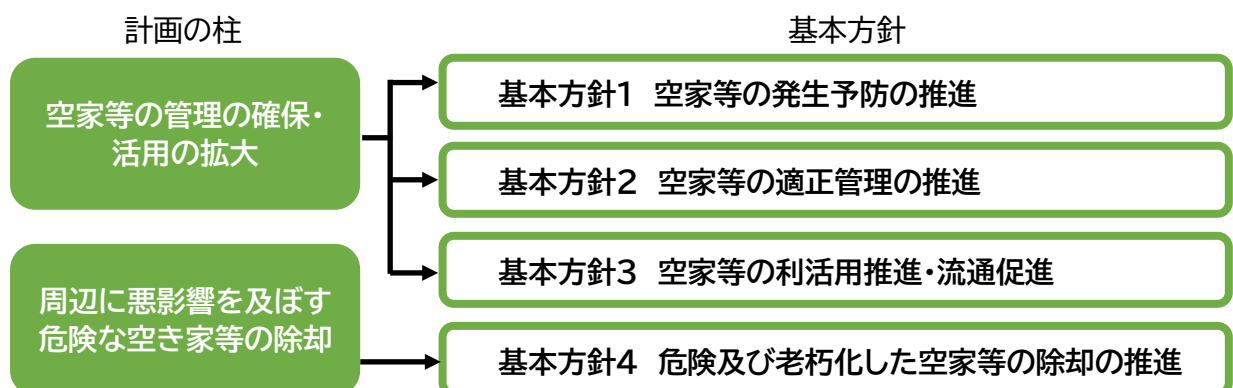
・大規模修繕が必要である 31 戸 ・活用不可である空き家 11 戸

・軽微な修繕が必要な空き家のうち 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き家は随時活用の可否を判断する。

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

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、居住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」などの制度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有効的な方法による周知を実施します。

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。

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）

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)	148	190	232	275	320

（２）基本方針２ 空家等の適正管理の推進

施策１ 空家等に関する相談体制の充実

空き家等に関する相談窓口を明確にし、周知します。近隣に存在する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正管理を依頼する文書を発送します。

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、空き家解消のための一歩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。

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。

施策２ 空家等の適正管理の推進

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適正に管理し、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、当該空き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、空き家等を管理する民間団体等とも連携し、更なる適正管理の推進に努めます。

【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 空家等の利活用推進・流通促進

施策１ 空家等に関連する補助金の交付

空家等を購入し、リフォーム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に周知に努めます。

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、空き家及び空き家が除却された空き地について、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。市外から本市へ移住したくなるような情報や魅力に関係部署と連携し、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、新たな利活用推進・流通促進策の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、空家等の利活用は住宅のみでなく、多様な方法があることを情報発信します。

施策４ 財産管理制度を利用した所有者不在空き家の対応

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、相続財産清算人の選任を家庭裁判所に申し立て、当該空家等を処分するなどの対応を実施します。

【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 て流通した空き家の件 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、特定空家等の認定と適切な対応

本市が把握している空家等のうち、所有者等に対して適正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、管理不全空家等及び特定空家等に認定することにより、適正に管理しない所有者等に対して、厳正に指導・勧告等を行います。

【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

4 取組みのアプローチの相手と時期

空き家発生前後では、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】

ターゲット	居住中 利用中	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 適正管理	
		基本方針3 流通・利活用促進	
		基本方針4 除却	

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）

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）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。

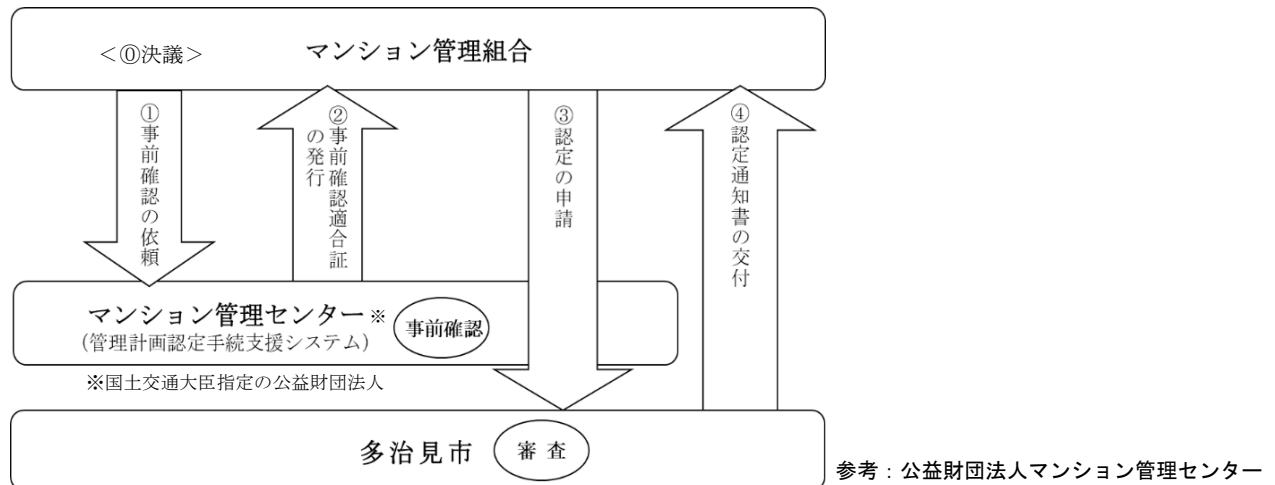
（２）マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

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。

（３）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】



（４）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。

（５）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 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