

空家等実態調査・所有者の意向調査結果の概要

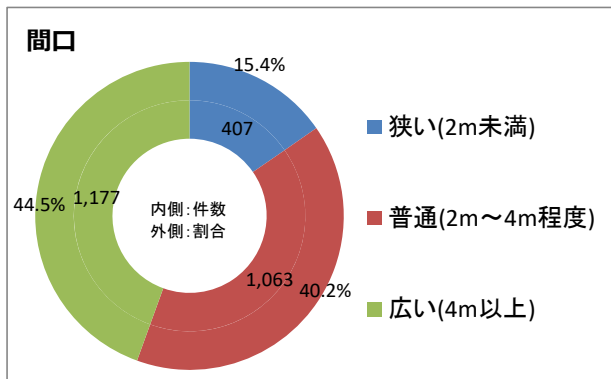
I 空き家実態調査結果の区域別分析概要

1 実態調査の概要

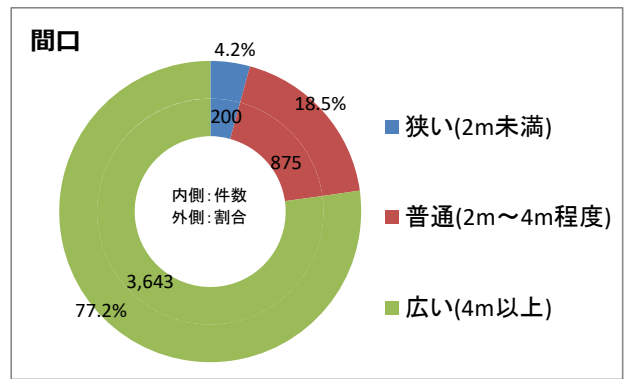
- 平成 28 年 9 月～平成 29 年 1 月に市内全域の外観目視による現地調査を実施。
- 空家等数は、空家特措法を前提に「空家等」と推計されるものを含み、戸建て住宅のほか店舗等も含む棟数（不動産管理表示の有るもの、アパート・長屋の空き住戸等・公営住宅は除く）

2 中山間地と市内平地部を比較した特徴のある調査項目集計

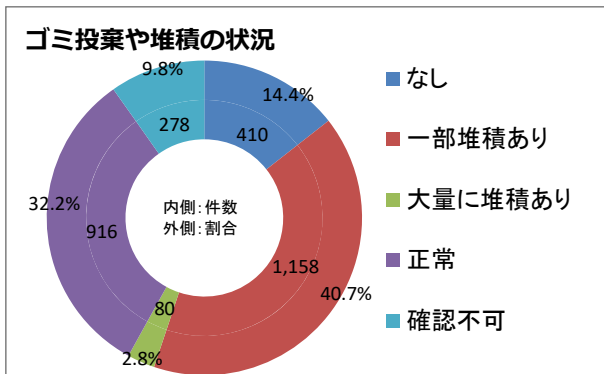
中山間地



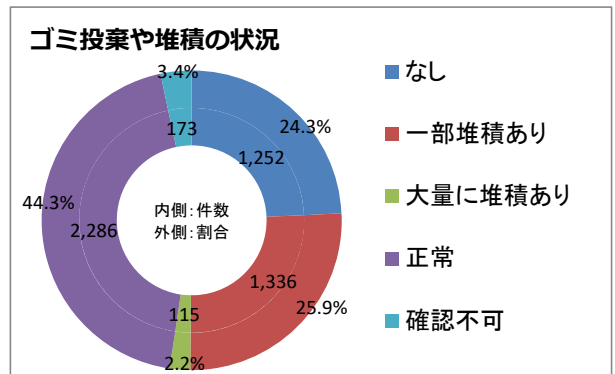
市内平地部



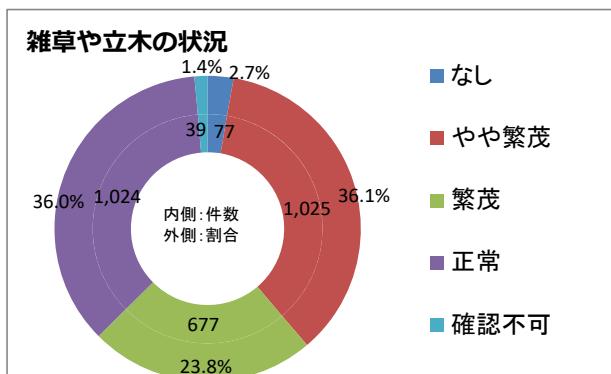
中山間地



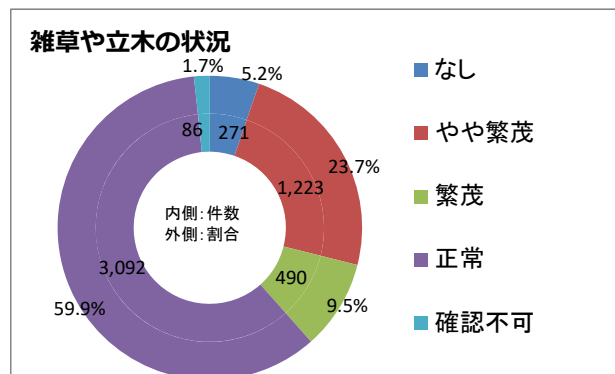
市内平地部



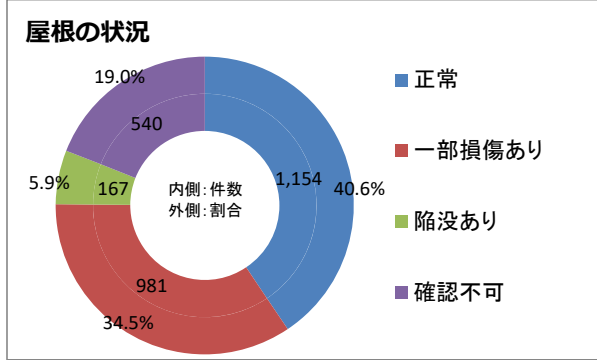
中山間地



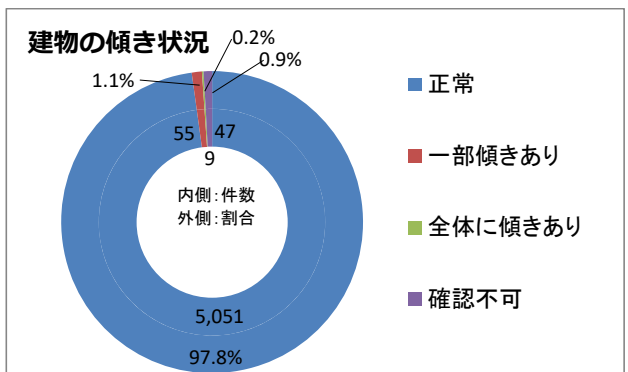
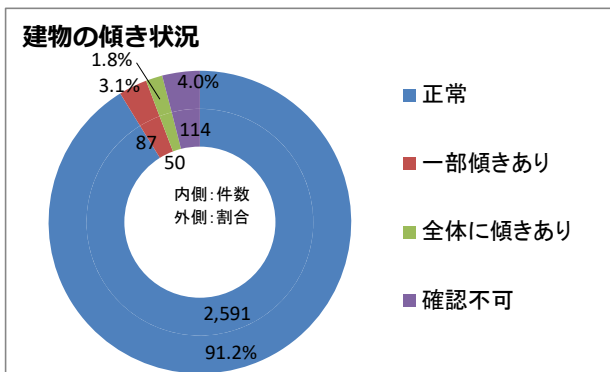
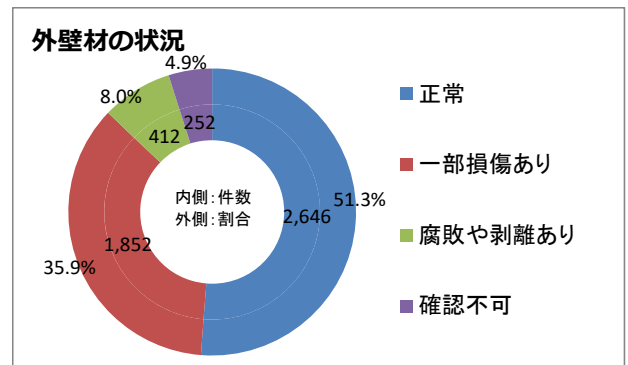
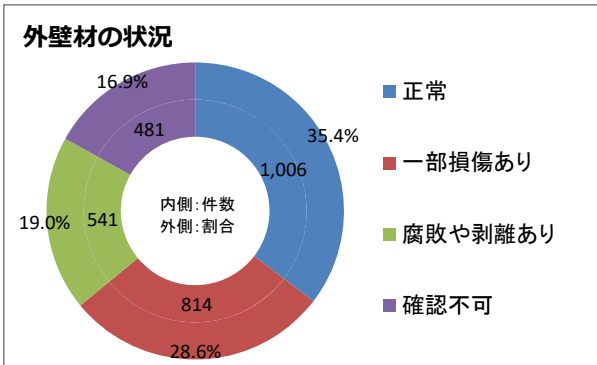
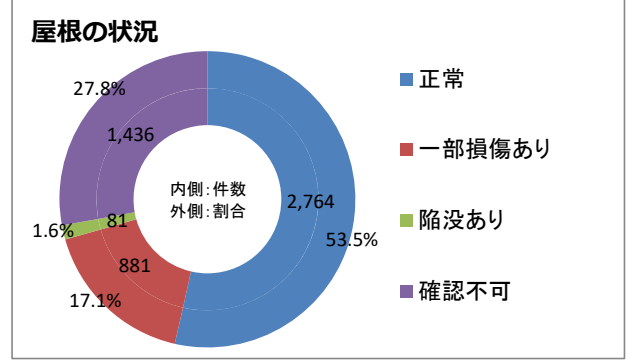
市内平地部



中山間地



市内平地部



II 空き家等に関するアンケート調査結果

1 アンケートの概要

(1) 調査の目的 アンケートの概要

長野市空き家等対策計画の作成にあたり、空き家所有者の利活用や管理に関する現状や今後の意向を調査し、計画に反映させることを目的として実施しました。

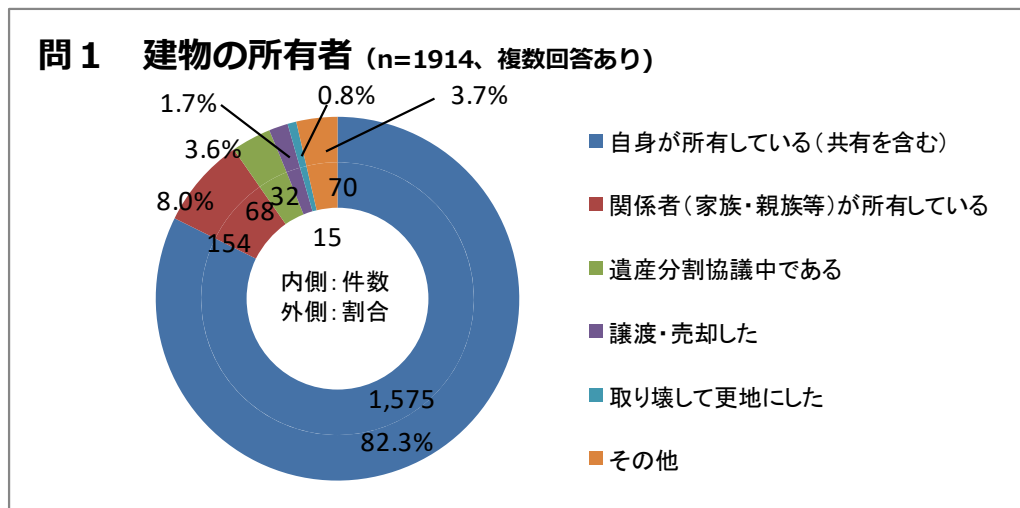
(2) 調査の概要

調査対象：空き家実態調査等から所有者が特定できた空き家の所有者等
調査方法：郵送による配布・回収
調査期間：平成29年4月12日～26日
配布数：3,084件
回収率：61.3% (1,891件)

2 調査結果

問1 上記建物等について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

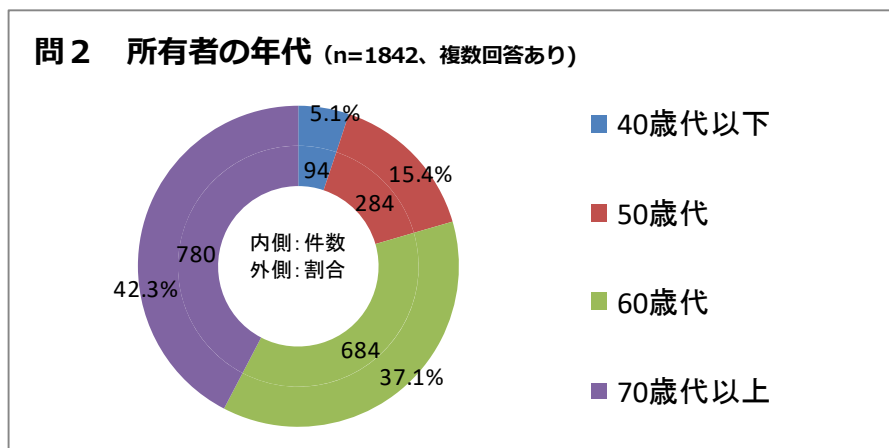
※合計件数： 1,914 (複数回答あり)



所有者を確認したところ、関係者の所有(8.0%)、遺産分割協議中(3.6%)、譲渡・売却した(1.7%)と、約13%が本人以外の所有と回答しており、今後、空き家対策を講じていく際の所有者特定作業の重要性が示唆される。

問2 所有者（回答者）の年代について、当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 1,842（複数回答あり）

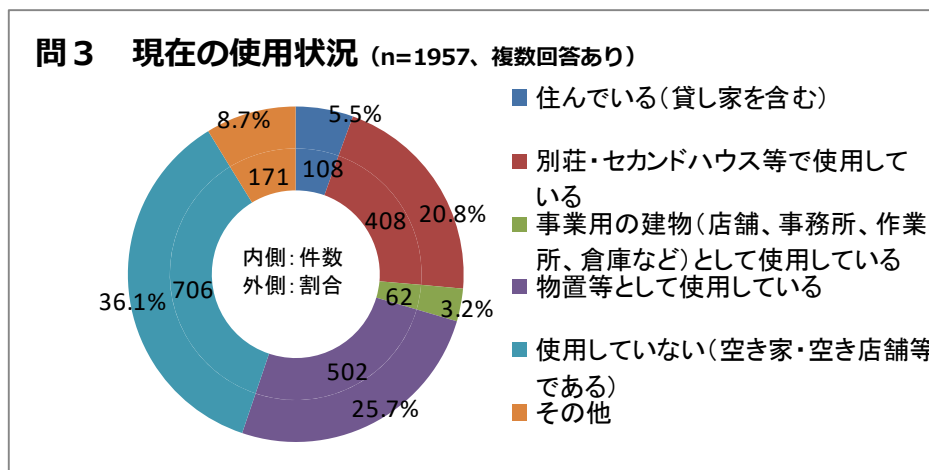


所有者の年齢を尋ねたところ、約8割が60歳代以上であった。

空き家の管理は、第一義的には所有者が行うべきものであり、空き家対策にあたっては、高齢の所有者をターゲットにした施策を講じていく必要があると考えられる。

問3 この建物の使用状況について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 1,957（複数回答あり）

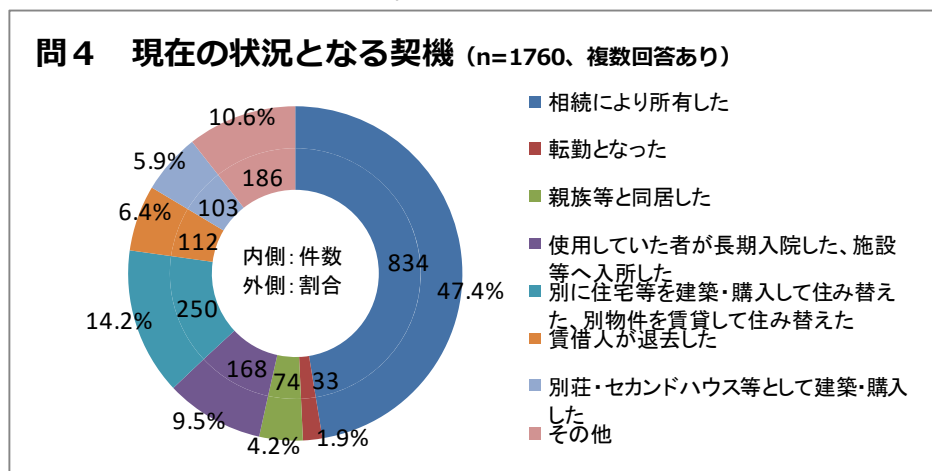


空き家と推定される建物について、現在の使用状況を確認したところ、36.1%について、使用していない(空き家・空き店舗)との回答があった。この建物については、空き家と確定したことになる。

一方、何らかの形で使用しているとの回答が55.2%あったが、そのうち、住んでいる(貸し家を含む)は5.5%であり、残りの建物(全体の約半数)については低利用の状態にあると考えられるので、今後の空き家化が懸念される。

問4 問3の使用状況となったきっかけについて、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 1,760 (複数回答あり)

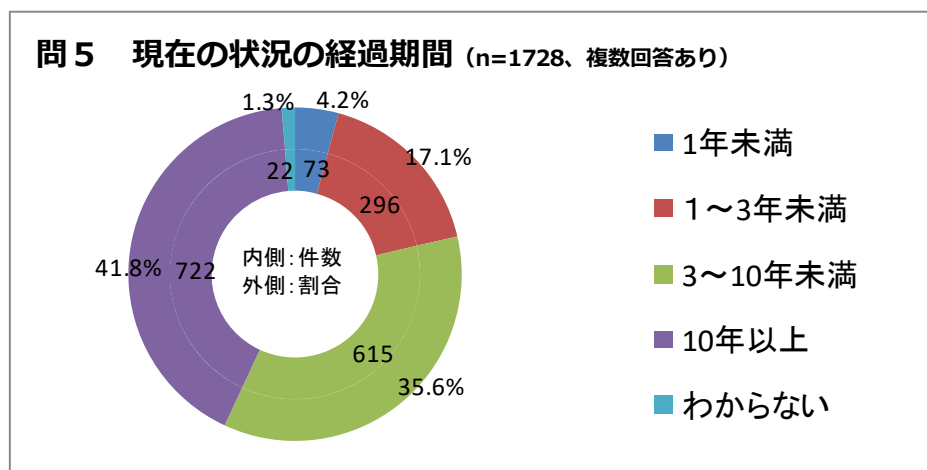


問3により、全体の約86%が低利用または空き家であったが、その状況に至ったきっかけを尋ねたところ、相続を契機になったとの回答が47.4%であった。

一般的に空き家化の大きな原因に相続があることが指摘されているが、当市においても同様の傾向がみられた。

問5 現在の使用状況になってどのくらい経っているか、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 1,728 (複数回答あり)

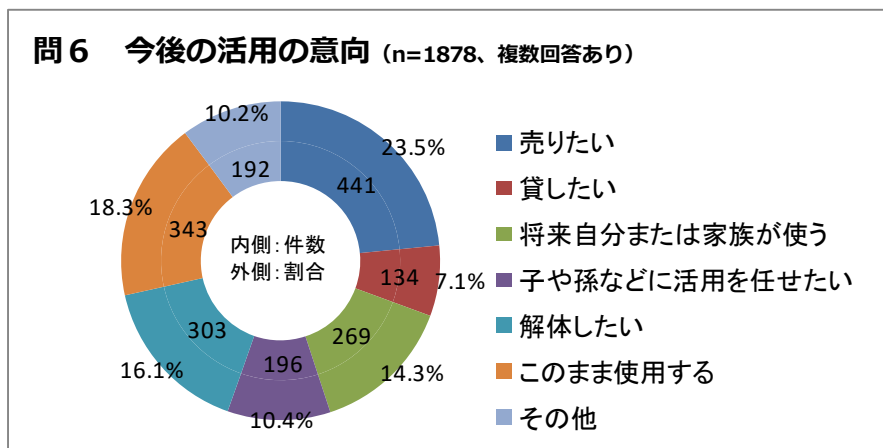


問3により、全体の約86%が低利用または空き家であったが、その状況になってからの経過期間を尋ねたところ、10年以上との回答が最も多く、41.8%となった。

空き家や低利用の長期化は、管理不全の状況に陥っていることが懸念されるうえ、ひいては利活用可能性にも影響を及ぼす可能性があるため、優先的な対策を図る必要があると考えられる。

問6 この建物の今後について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 1,878 (複数回答あり)



対象建物について、今後の活用の意向を尋ねたところ、売りたい、貸したいと利活用に前向きな回答が約3割あった。

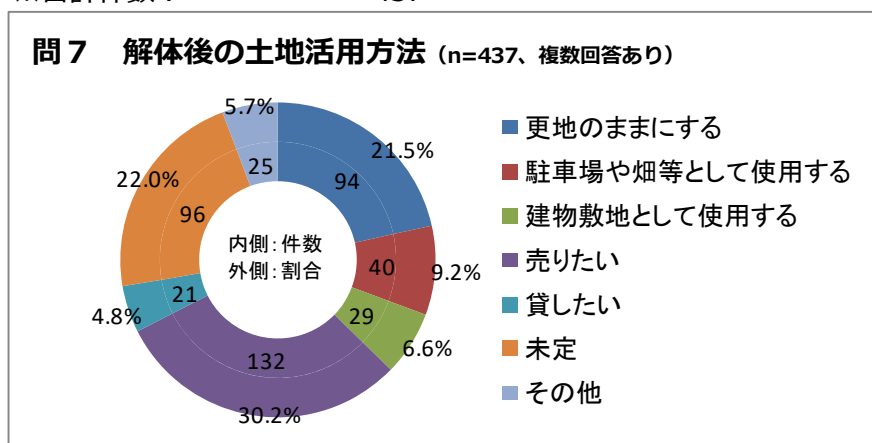
また、解体したいとの回答が16.1%あったが、これは、解体したいのに解体していないということが示唆される。

解体が進まない理由として、問8でもみられるとおり、家財の整理や、解体費用の捻出の問題、固定資産税の増額等が指摘される。

(問6で5. とお答えの方のみお答えください)

問7 建物解体後の土地について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 437



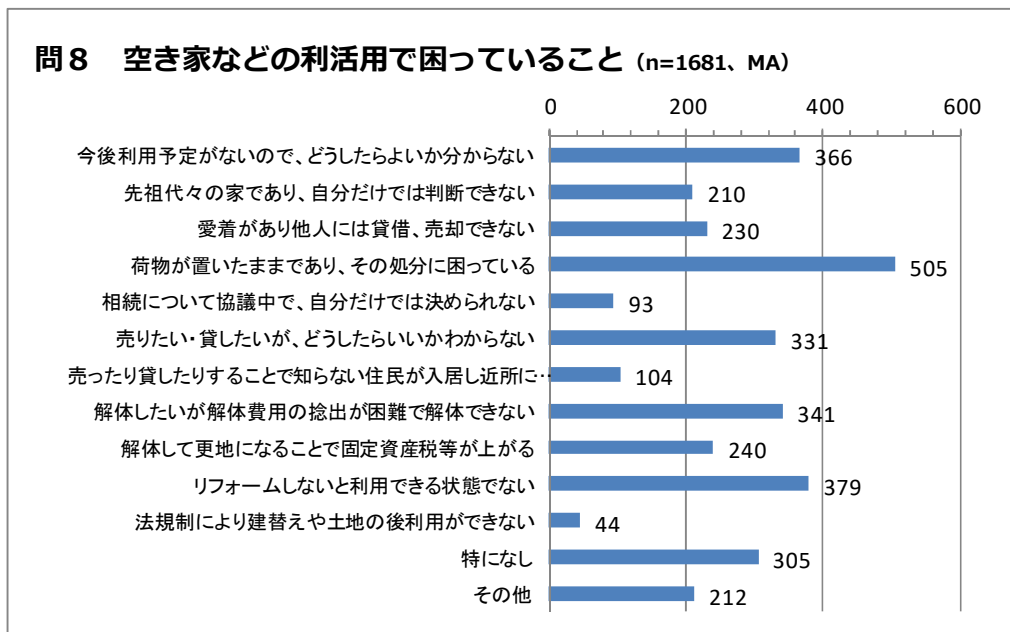
解体後の活用方法としては、売りたいとの回答が最も多く30.2%となった。

このことから、解体後の更地の流通促進が、解体を促進する動機になるとも考えられる。

問8 長野市では空き家などの利活用に関するサポートを検討しています。

その関係で、この建物について困っていることについて、当てはまる番号に○をしてください（複数回答可）

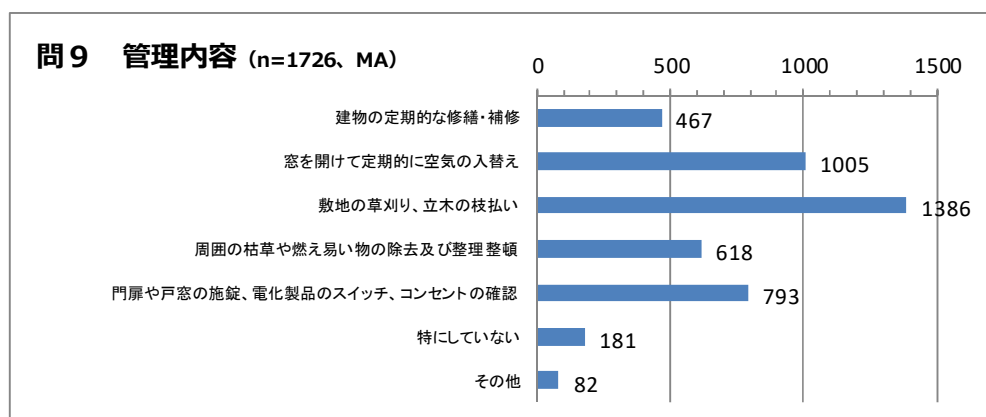
※合計件数： 3,360（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



空き家などの利活用で困っていることとして、家財の整理（505件）が最も多く、次いで、リフォームの必要性（379件）、利用予定がない（366件）、解体費用の捻出（341件）、特になし（305件）、解体時の固定資産税の増加（240件）と続いている。
これら困りごとをなくす方向性での空き家対策を講じていくことも効果的と考えられる。

問9 建物（敷地含む）の管理としてどのようなことを行っているか、当てはまる番号に○をしてください（複数回答可）

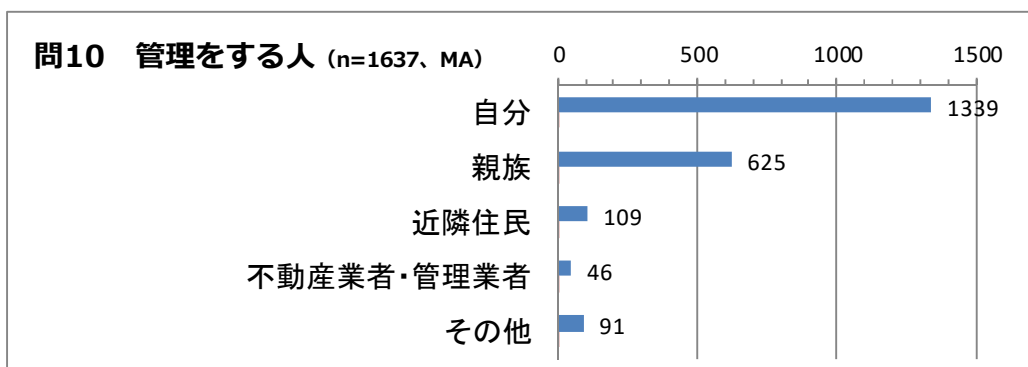
※合計件数： 4,532（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



管理内容について尋ねたところ、最も多かったのは草刈り・枝払いで1,386件、次いで空気の入換えが1,005件、スイッチ・コンセントの確認が793件と続いている。
回答者数1,726人のうち、スイッチ・コンセントの確認、燃えやすい物の除去・整備、定期的な修繕補修は半数を下回っており、今後、管理水準の向上を促進していく必要があると考えられる。

問10 問9の管理はどなたが主に行っているか、当てはまる番号に○をしてください（複数回答可）

※合計件数： 2,210（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）

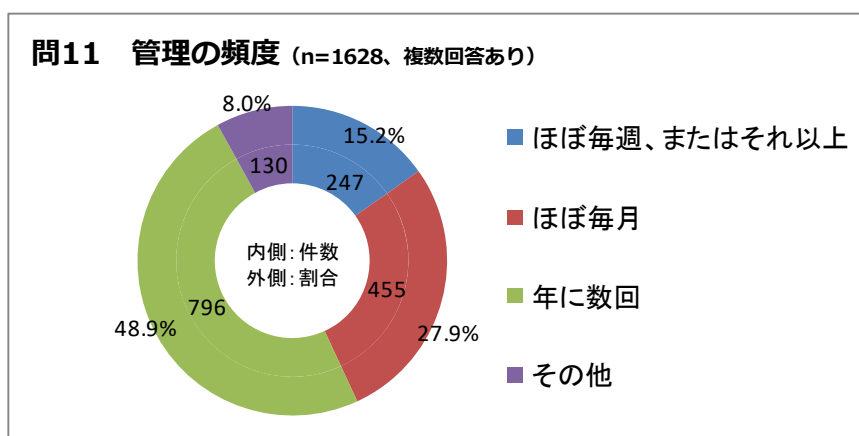


管理主体について尋ねたところ、自分で管理しているとの回答が最も多く、親族、近隣住民、業者と続いている。

空き家管理として、地域による管理や業者による管理も注目を集めているが、今のところ大きな浸透はみられず、今後、周知・促進していくべき課題と考えられる。

問11 問9の管理の頻度について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 1,628

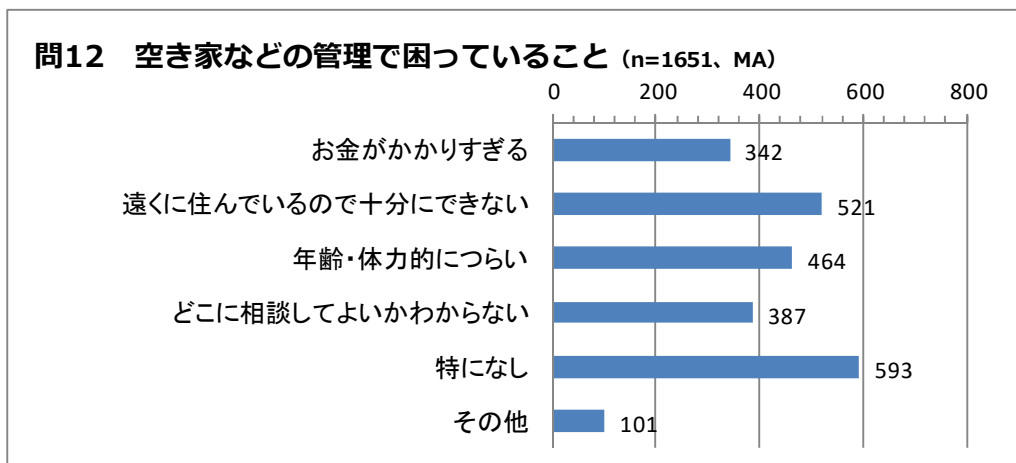


管理頻度を尋ねたところ、年に数回程度の管理との回答が約半数あり、管理水準の向上が課題と言える。

問12 長野市では空き家などの管理に関するサポートを検討しています。

建物の管理について困っていることはありますか、当てはまる番号に○をしてください（複数回答可）

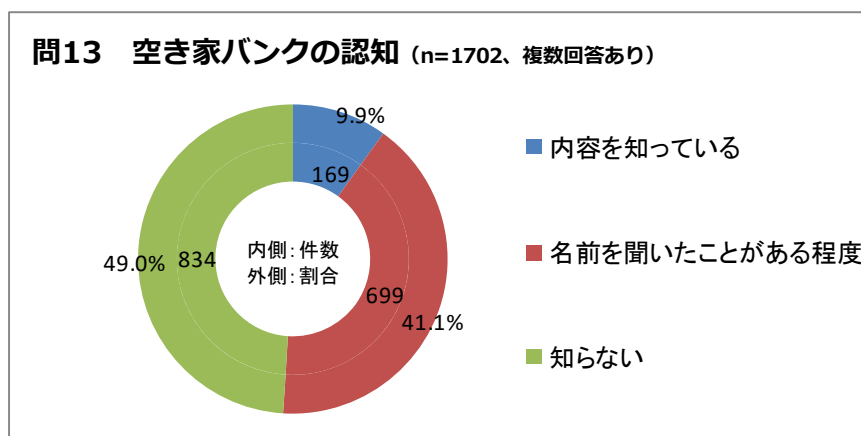
※合計件数： 2,408 （複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



管理について、困っていることを尋ねたところ、特になしが最も多く、遠方に住んでいる、年齢・体力的な課題、相談先、金銭面と続いている。
金銭面より体力・技術面での困りごとが多いことが特徴的である。

問13 長野市の空き家バンク制度（パンフレット参照）について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 1,702

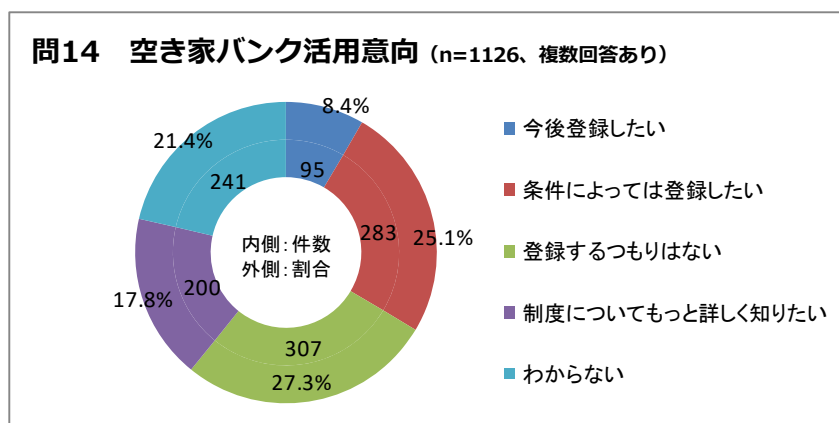


空き家バンクの認知度について尋ねたところ、約半数の所有者が知らないと回答している。
今後、空き家バンクのさらなる周知の必要性が示唆されるとともに、周知していくことによって空き家バンクの利用拡大が期待される。

(問6で1.又は2.とお答えの方のみお答えください)

問14 今後、「空き家バンク」の活用についてどのようにお考えか、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 1,126



空き家バンクの活用意向について尋ねたところ、今後登録したい、条件によっては登録したい、と登録に前向きな回答が約3分の1あり、空き家バンクの登録の拡大が期待される。

また、制度についてもっと詳しく知りたいとの回答が17.8%あったことから、空き家バンクのさらなる周知を行うことによる利用の拡大も期待される。

【自由意見】

- 売却がしやすくなるよう、市街化調整区域の規制を緩和されることを強く望む。
- 市街地で接道が無く、再建築できない。
- 所有者4名が亡くなり、どうしたらよいかわからない。
- とにかく早く売りたい。固定資産税の負担や今後の予定が立たず困っている。売却する方法を知りたい。
- 名義変更はどこですればいいか知りたい。
- 相談に行きたいが土日しか休みがない。
- 物置きなので空き家という認識はない。
- 空き家バンクに登録したが、山間部で売却が難しい。郊外の土地売買の経験豊富な業者を教えてください。
- 不動産業者に頼んだが売れなかった。解体費用がない。どうしたらいいか？
- 場所が悪くて、手のつけようがない。
- 家財の処分や屋根の修繕をしたい。好事例を参考に改善したい。
- 家財の処分や、管理している業者を教えてください。
- 解体したいが裁判所からSTOPがかかりできず。所有者の成年後見人が管理している。
- 修理を行ったので今後活用を検討したい。空き家バンク活用も検討したい。

Ⅲ 空き家に関するアンケート結果（中山間地・市内平地部）集計表

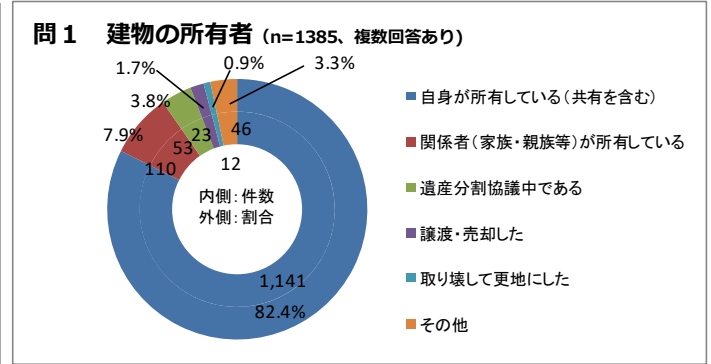
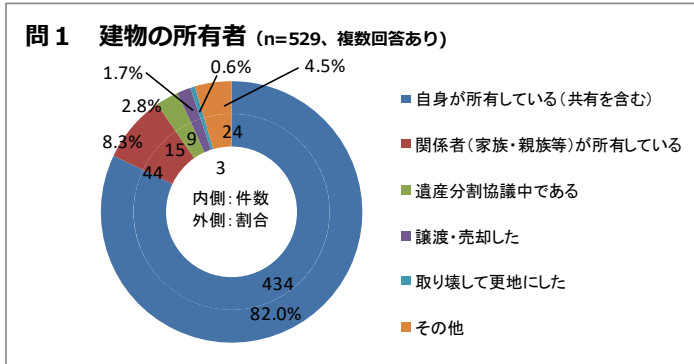
中山間地

市内平地部

問1 上記建物等について最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 529（複数回答あり）

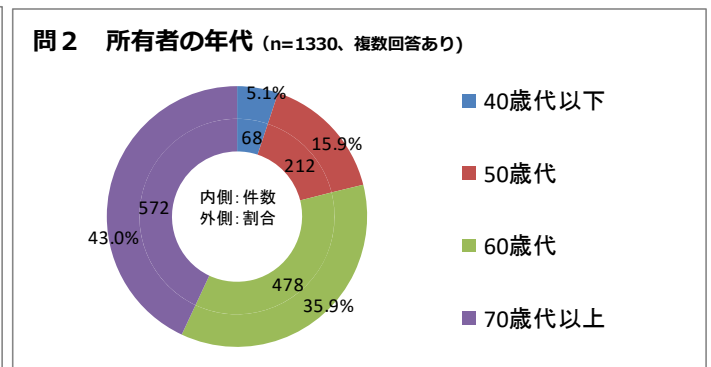
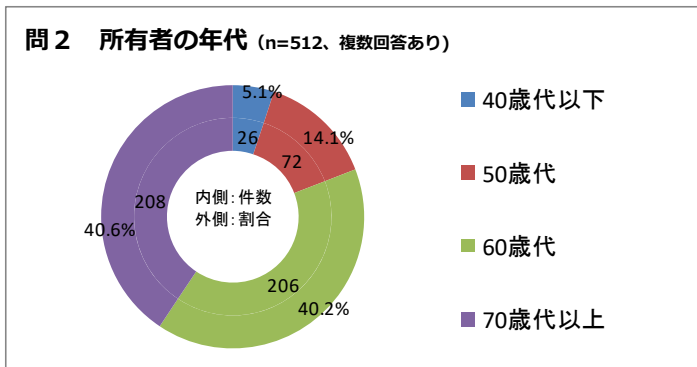
※合計件数： 1,385（複数回答あり）



問2 所有者（回答者）の年代について、当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 512（複数回答あり）

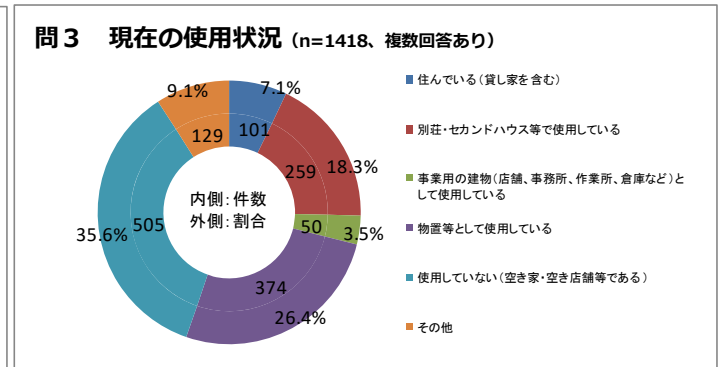
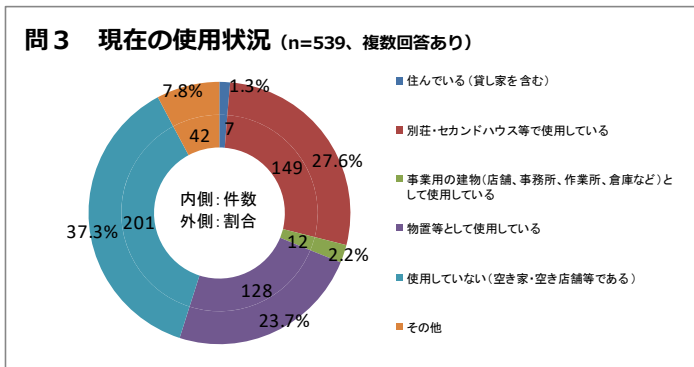
※合計件数： 1,330（複数回答あり）



問3 この建物の使用状況について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 539（複数回答あり）

※合計件数： 1,418（複数回答あり）



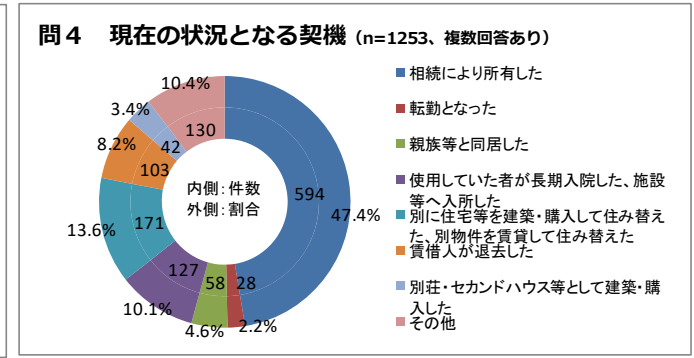
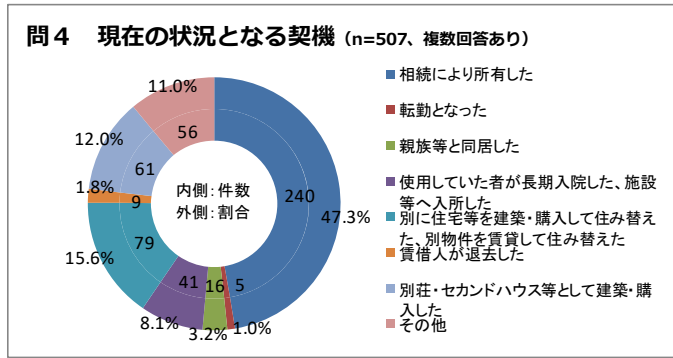
中山間地

市内平地部

問4 問3の使用状況となったきっかけについて、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 507 (複数回答あり)

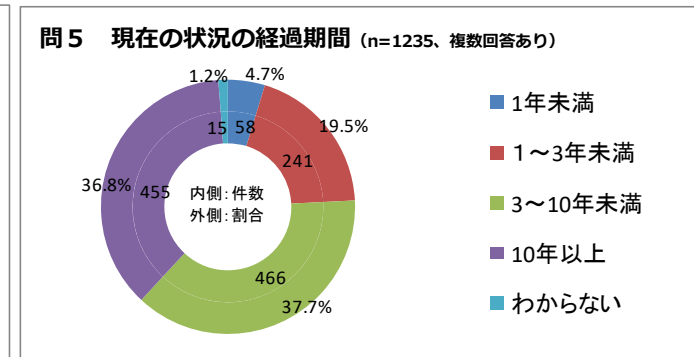
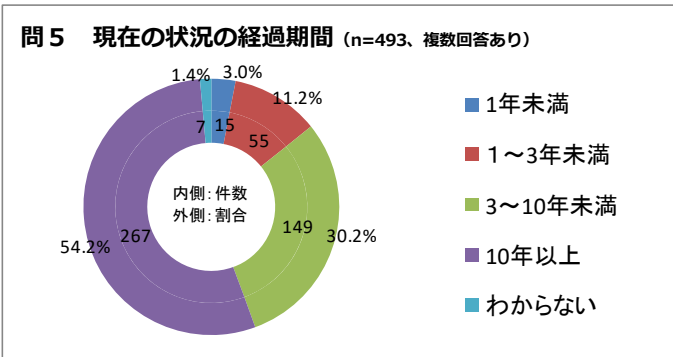
※合計件数： 1,253 (複数回答あり)



問5 現在の使用状況になってどのくらい経っているか、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 493 (複数回答あり)

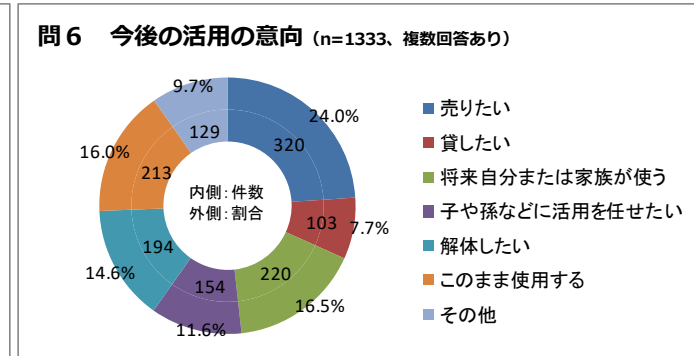
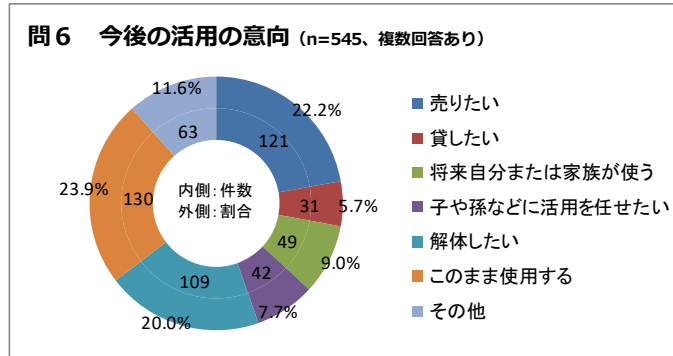
※合計件数： 1,235 (複数回答あり)



問6 この建物の今後について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 545 (複数回答あり)

※合計件数： 1,333 (複数回答あり)

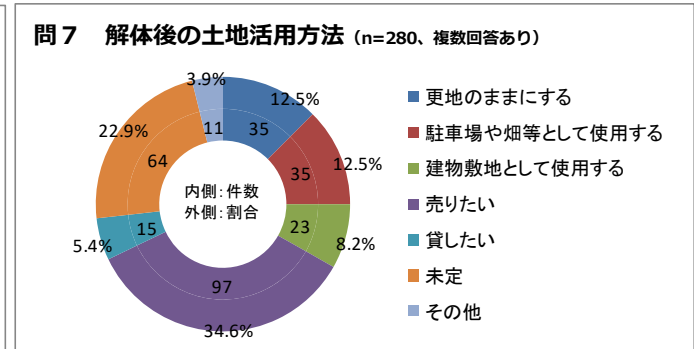
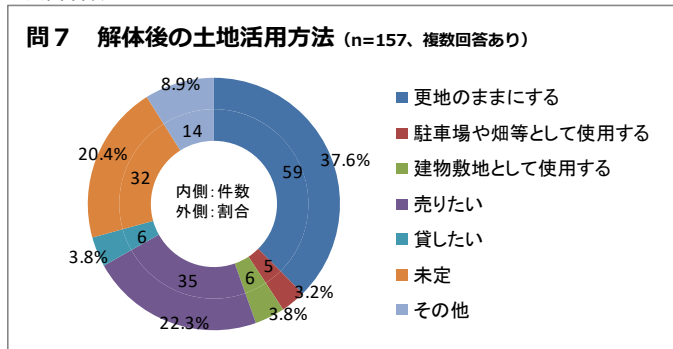


(問6で5. とお答えした方のみお答えください)

問7 建物解体後の土地について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※合計件数： 157

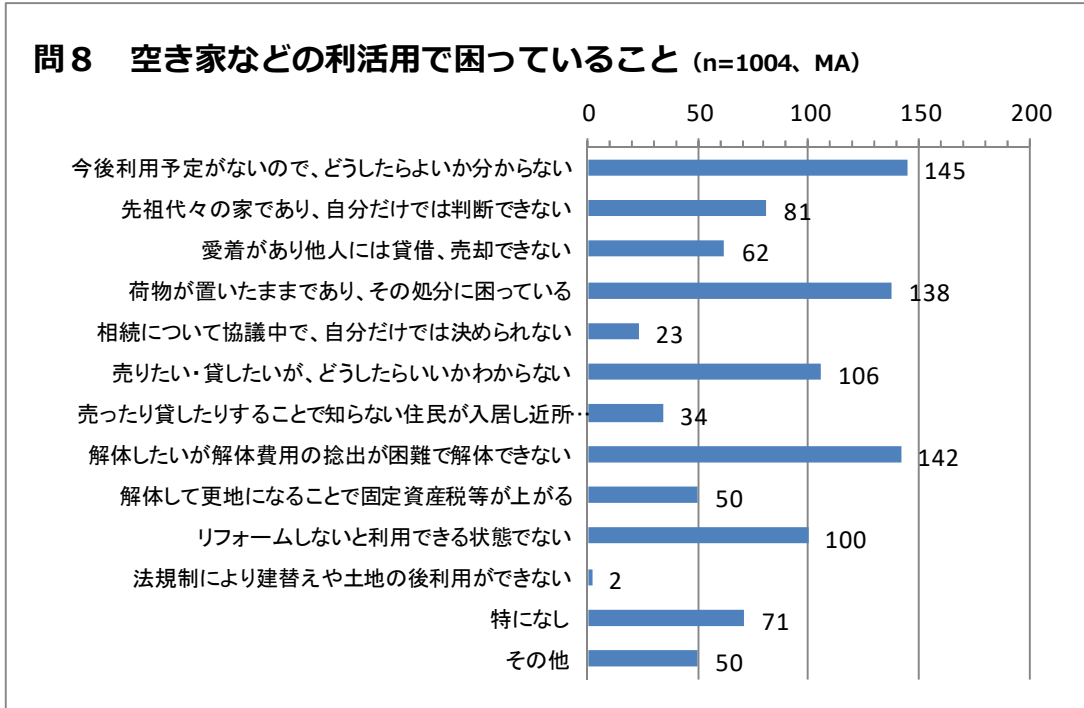
※合計件数： 280



問8 長野市では空き家などの利活用に関するサポートを検討しています。その関係で、この建物について困っていることについて、当てはまる番号に○をしてください。(複数回答可)

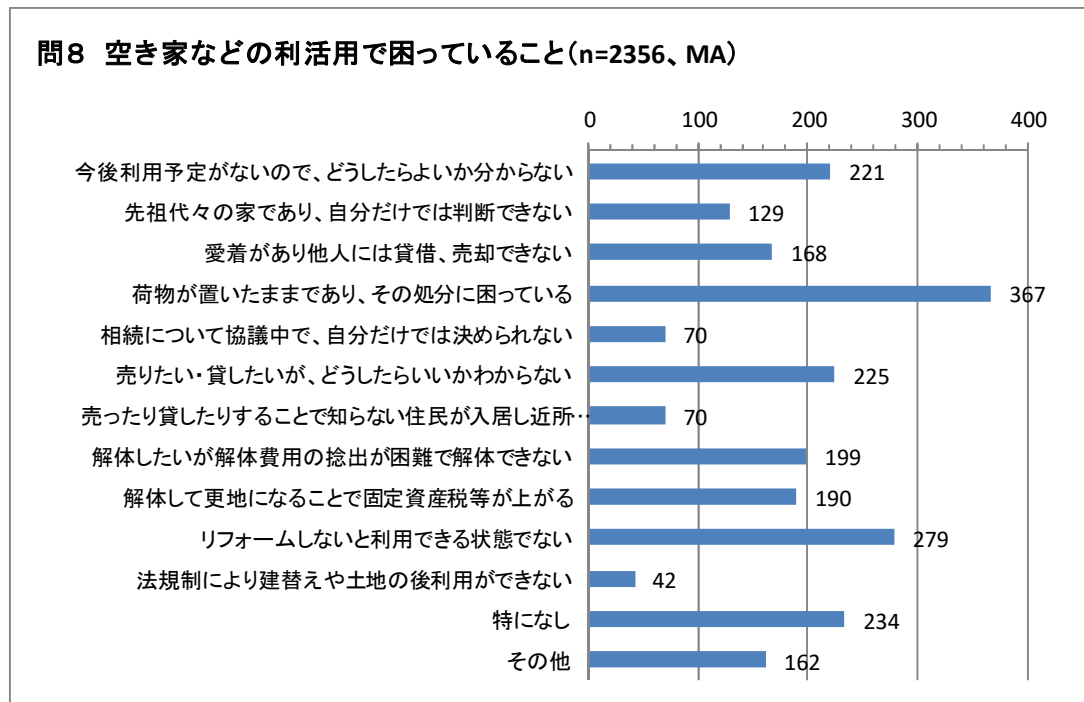
中山間地

※合計件数： 1,004 (複数回答、回答数は選択肢の単純合計)



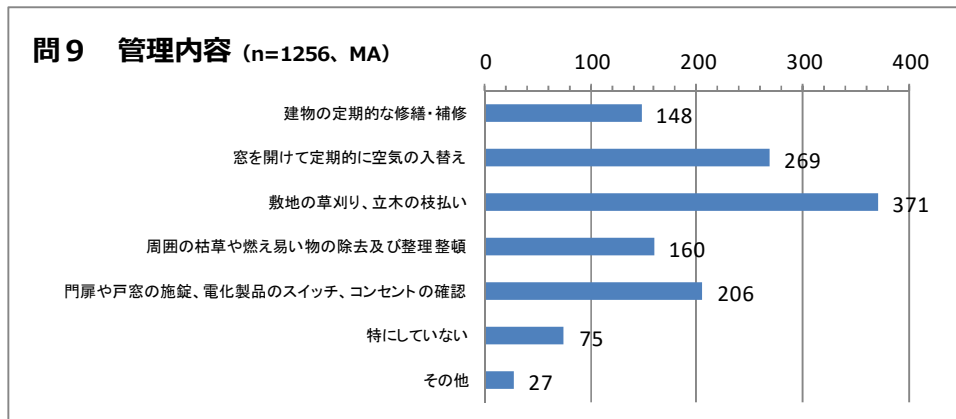
市内平地部

※合計件数： 2,356 (複数回答、回答数は選択肢の単純合計)

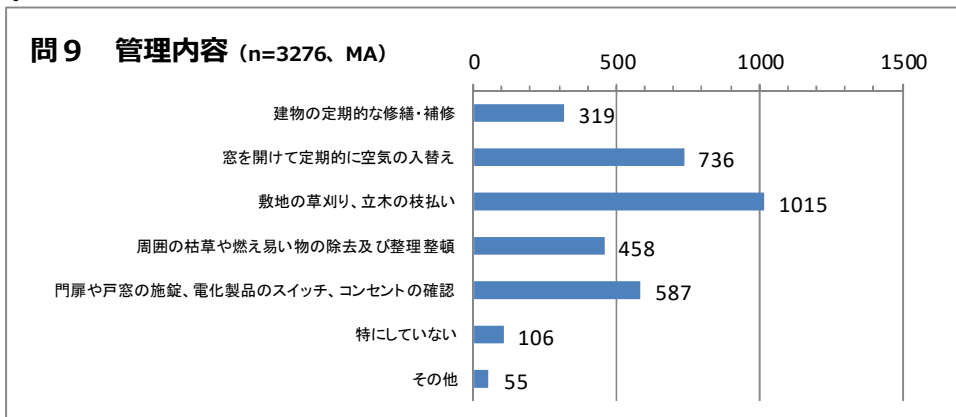


問9 建物（敷地を含む）の管理としてどのようなことを行っているか、当てはまる番号に○をしてください。（複数回答可）

中山間地 ※合計件数： 1,256（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）

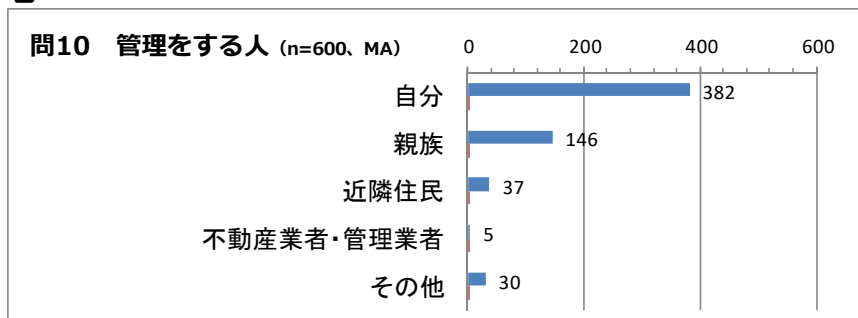


市内平地部 ※合計件数： 3,276（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）

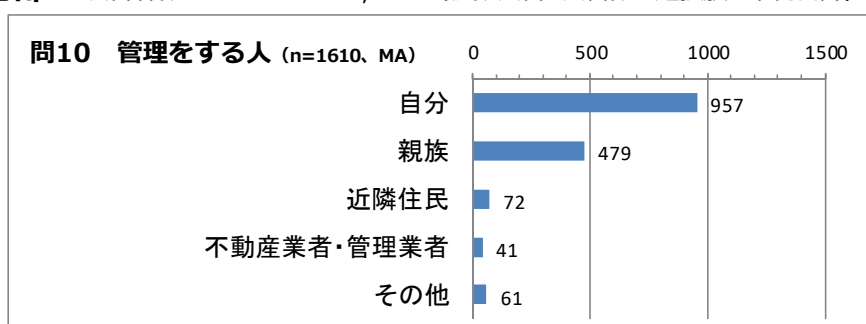


問10 問9の管理はどなたが主に行っているか、当てはまる番号に○をしてください。（複数回答可）

中山間地 ※合計件数： 600（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



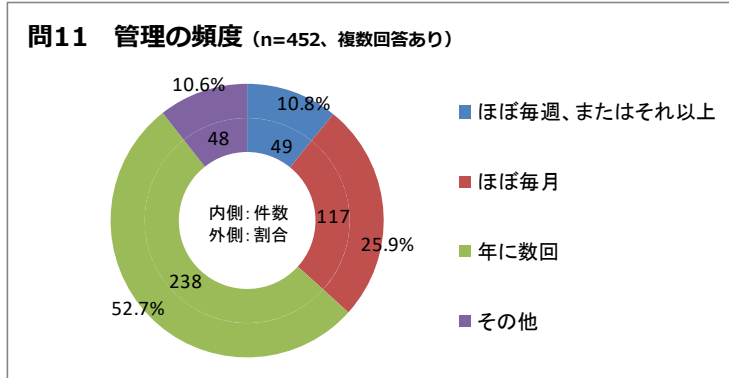
市内平地部 ※合計件数： 1,610（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



中山間地

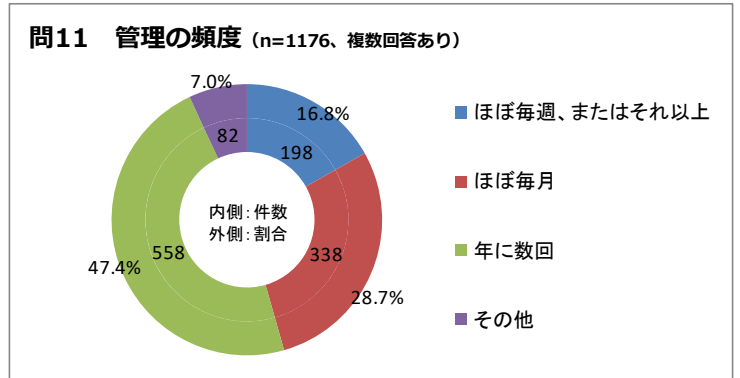
問11 問9の管理の頻度について、最もよく当てはまる番号に○をしてください。

※合計件数： 452



市内平地部

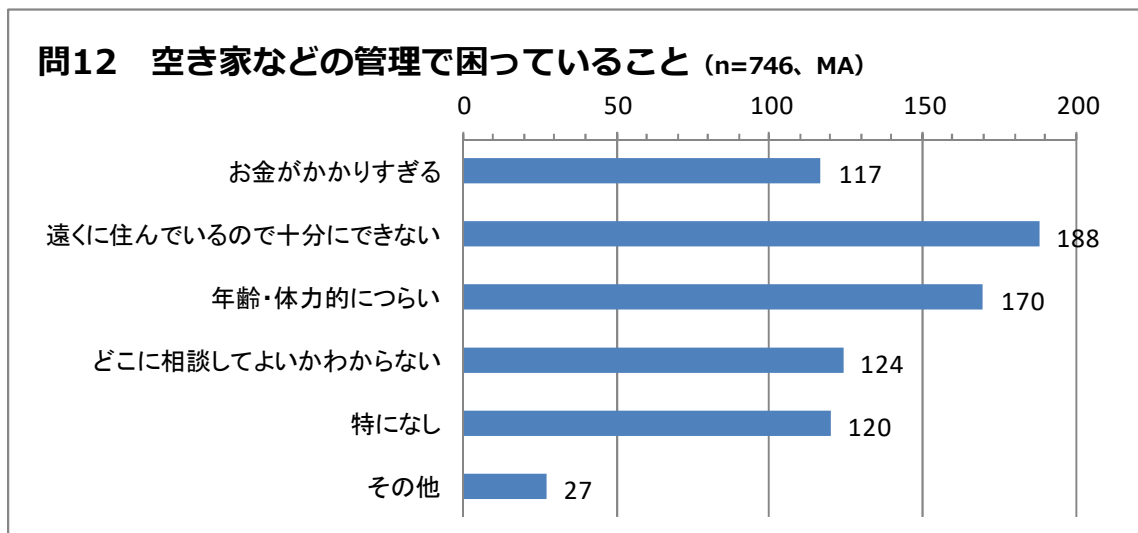
※合計件数： 1,176



問12 長野市では空き家などの管理などの関するサポートを検討しています。建物管理について、困っていることについて、当てはまる番号に○をしてください。(複数回答可)

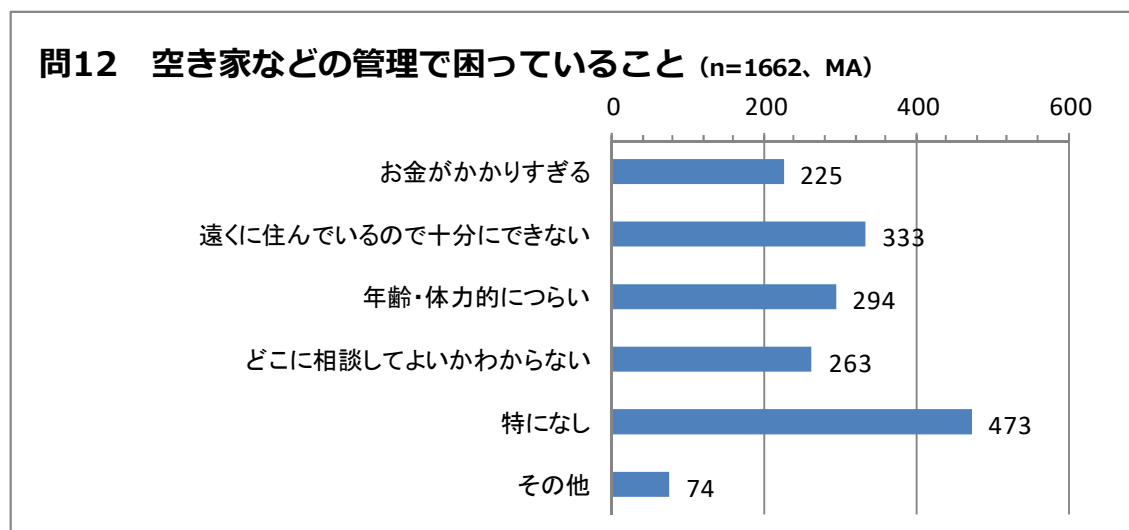
中山間地

※合計件数： 746 (複数回答、回答数は選択肢の単純合計)



市内平地部

※合計件数： 1,662 (複数回答、回答数は選択肢の単純合計)



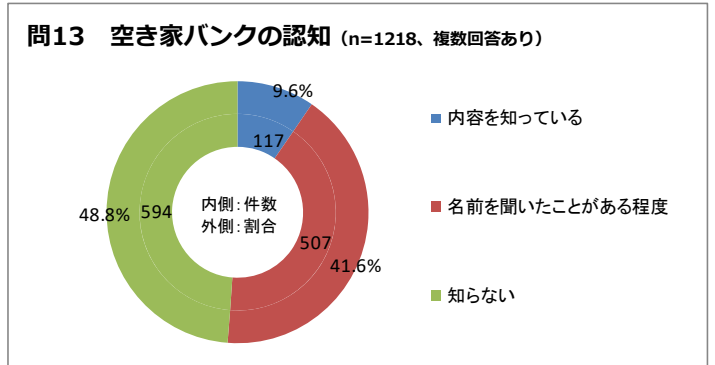
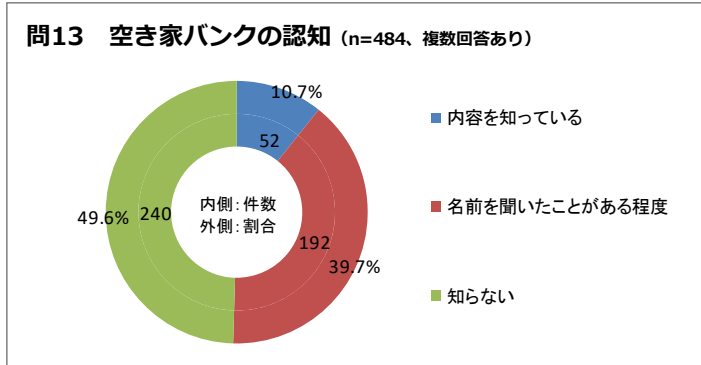
中山間地

市内平地部

問13 長野市空き家バンク制度（パンフレット参照）について、最もよく当てはまる番号に○をしてください。

※合計件数： 484

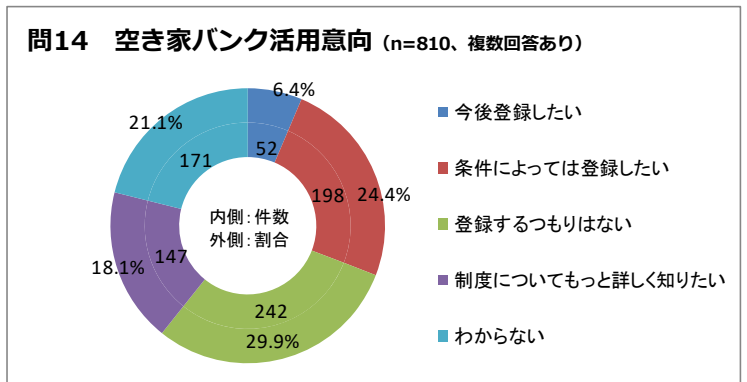
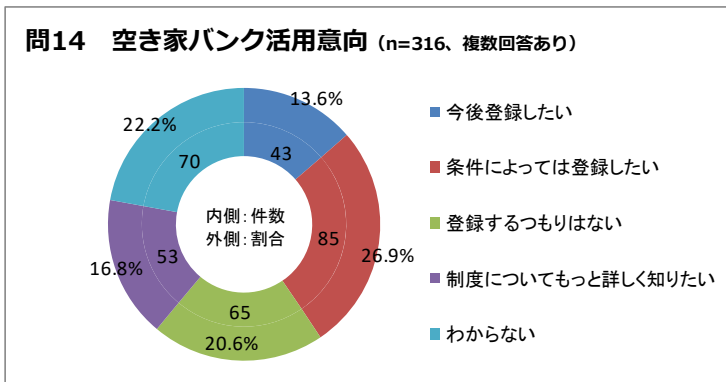
※合計件数： 1,218



(問6で1. 又は2. とお答えした方のみお答えください)
問14 今後「空き家バンク」の活用についてどのようにお考えか、最もよく当てはまる番号に○をしてください。

※合計件数： 316

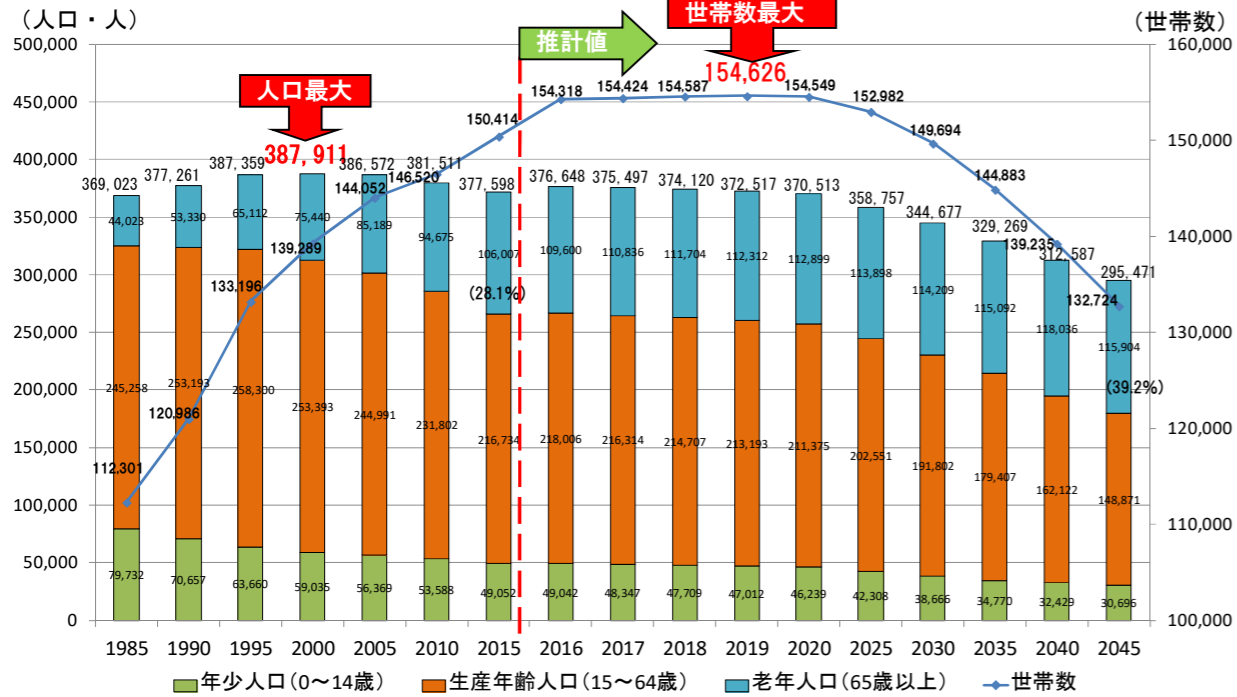
※合計件数： 810



長野市人口関連資料と空き家率

長野市人口推計

長野市の定住人口・年齢3区分別人口・割合・世帯数(平成28年11月推計)



(注)・2015年までは総務省「国勢調査」の実績値(現市域に組み替えた数値)、2016以降は長野市企画課推計値。
・2015年までの人口は年齢不詳があるため、総人口と年齢3区分別人口の合計とは一致しない。

- ・本市の人口は2000年(平成12年)をピークに減少傾向にあり、将来も人口の現状傾向が続き、2045年(平成57年)には2015年(平成27年)の**22%の減少**と予測されている。
- ・**高齢人口(65歳以上人口)割合**は、2015年(平成27年)に28.1%であるが、2045年(平成57年)には**39.2%に増加**(2015年から約9,900人)増加することが見込まれる。
- ・人口が減少傾向の中、**世帯数**は2019年(平成31年)をピークとし、その後減少傾向に転じ、2045年(平成57年)には2015年(平成27年)の**12%の減少**と予測されている。

長野市人口ビジョン

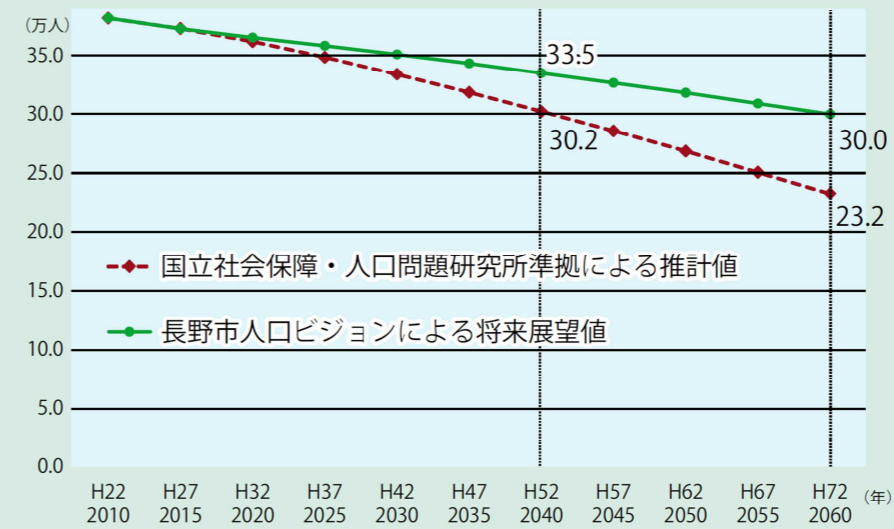
参考

長野市人口ビジョン(平成28年2月)

本市は、人口の現状等を分析し、人口減少に関する市民との意識を共有するため、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示す「長野市人口ビジョン」を策定した。

国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠すると、本市の総人口は、平成72(2060)年には25万人を割り込むことになる。これに対して、同ビジョンでは、目指すべき将来の方向に沿った施策を進めることで、**平成72(2060)年に約30万人の人口を確保するとの将来展望を掲げている。**

将来推計値と将来展望

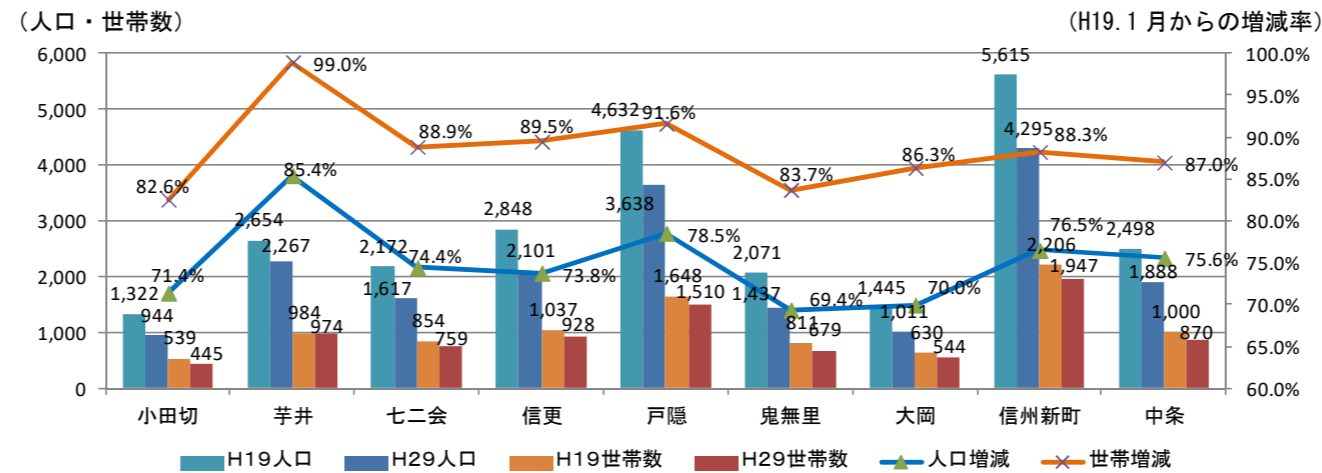
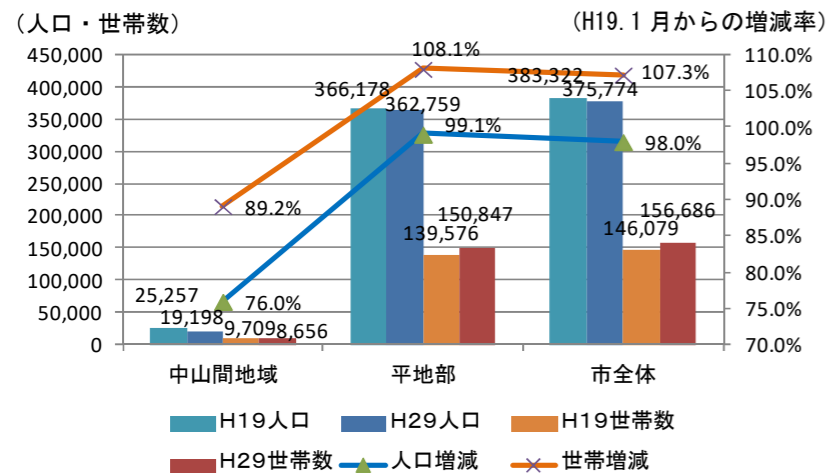


将来展望の仮定

合計特殊出生率	長野県の人口の将来展望推計に準じた、 ○ 2025(平成37)年に1.84(県民希望出生率)、 ○ 2035(平成47)年に2.07(人口置換水準)を実現
社会増減(転入と転出)	○ 2020(平成32)年に移動均衡に達し、 ○ 2025(平成37)年に年間約80人の社会増を実現

長野市地域別人口・世帯数の10年前との比較

人口・世帯数と平成19年1月からの人口・世帯数の増減率

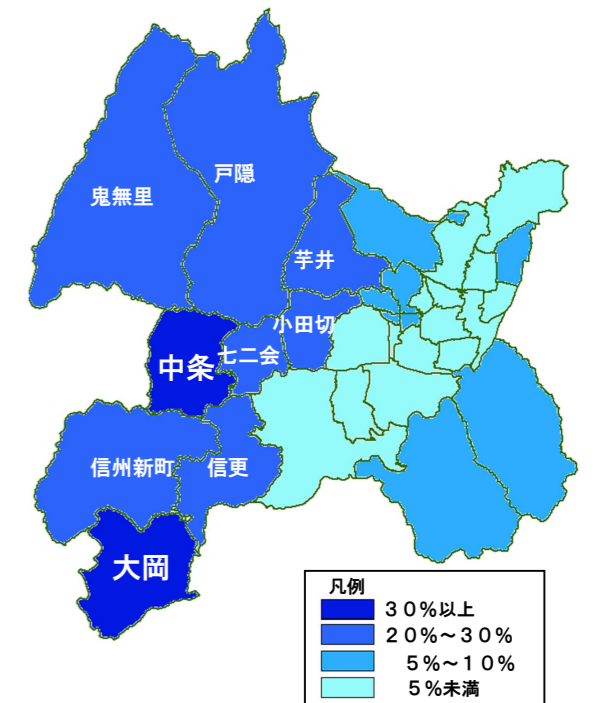


(注)・人口・世帯はH29.1.1現在で、増減率はH19.1.1との比較
・(中山間地域は小田切、芋井、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条地区)

平成19年と比べると、平地部は人口が減少しているのに対し、世帯数は増加しており、各家族化が進行している。**中山間地域は人口・世帯数共に減少しているが、特に人口の減少が著しい。**

平成19年と比べると、中山間地域は、どの地域も人口・世帯数共に減少している。**小田切、鬼無里、大岡地区の人口が約30%減と、特に著しい。**

長野市の空き家率



	長野県弁護士会長野在住会 村上委員	長野県司法書士会 丸山委員	(一社)長野県建築士会長野支部 勝山委員
各所属団体(立場)における空き家に関する現状での課題	相続に絡む空き家(将来空き家となるものも含む)の処理 後見人としての空き家管理 破産手続における空き家の処理 など	空き家対策事業における、司法書士の役割は所有者(戸籍等の)調査。 特に相続手続未了問題への対応であると考えている。 各市町村が行う対策事業へ専門家として助言、相続人確定のための裁判所に提出する書類作成、成年後見人の選任申立等を地域ごとに公平に受託できるシステムの構築が課題。	建築士会では、昨年度より空き家相談(住宅相談)を全県各地で行っています。長野市内では建築士会館で2回/月行われています。相談件数は多くはありませんが現状の問題としては、空き家を所有している方は高く売りたい。空き家を購入したい人は安く買いたい。相反する状況があります。また、公の相談窓口のため、個々の具体的な内容まで踏み込んで、(例えば業者を紹介することなど)困っていることをすぐに解決する方向を示すことができません。相談窓口の性質上、一般的な回答をすることまでで、相談に来られた方に方向性を示すまでにとどまっているのが現状。
今後、市又は各団体で取り組むべき施策・事業等(検討している取組み)	現在弁護士会として、特に検討していることはない。	特定空き家の判断基準を設けること。 相続未了問題への対応に関する情報の共有化。 長野市からの専門士業に対する委託事項の確定と協定書の締結など 相続登記手続きの促進と広報活動	空き家について取り組むべき事項は、 ①空き家の利活用 ②空き家の流通促進 ③空き家の維持管理 ④空き家の未然防止等があげられる。 取り組む事業としては、 Ⅰ. 空き家の相談事業。単なる相談室ではなく活用・管理・相続や空き家に関する助成金などワンストップで対応できる窓口であり、コーディネートの可能な組織編制が必要と思われる。また、移住者支援とも連携を図っていく。既に運用が始まっている空き家バンクとの連携を充実させる。インバウンド需要も見据えた取り組みも必要と思われる。 Ⅱ. 地域ぐるみで空き家対策を考えてみる。空き家の多い地域で住民とワークショップの開催などを実施し、地域が抱える根本的な問題を探り、実状に合わせたきめ細かな対応をしていく。 Ⅲ. 市民セミナー・広報活動支援の実施。市が主体となり、各関係団体との連携を図りながら、市民に空き家の問題を認識してもらうことや、空き家を抱えている人への広報をしていく。 Ⅳ. 担い手の育成。宅地建物取引士、建築士、土地家屋調査士、司法書士、弁護士、そして学生たちも含めて勉強会を開催するなど、専門分野の方々との横の繋がりをつくることのできる機会を設けていく。また、それぞれの分野では解決できないことや抱えている問題を共有し、連携をはかり、ノウハウを蓄積していく。
各団体と市又は団体同士で連携できると思われる事項	いわゆる「居場所」としての空き家の活用	長野市と連携できる事項 1 空家等(特定空家を含む)に関する相談事業 2 空家等に関する相続登記手続き 3 空家等に関する成年後見人や相続財産管理人の選任申立 4 空家等に関する相続人特定作業及び相続人へのアプローチなど	
その他		当会では長野地方法務局及び長野県土地家屋調査士会と連携し「未来に繋ぐ相続登記」をテーマに相続登記の促進を図っています。長野市でもパンフレット等を置いていただいているところですが、具体的には8月の相続登記特別相談会と2月「相続登記はお済みですか月間」等の無料相談受付について、広報ながの等での広報にご協力をしてもらうことはできないでしょうか?(要望)	特定空き家等の認定の判定基準の構築と効率の良い判定作業のシステムの確立が必要と思われる。また、特定空き家認定後の運用基準を定めていく必要がある。

長野市空家等対策計画作成協議会 各団体からの課題・検討案

	協同組合長野県解体工事業協会 塩瀬委員	長野県土地家屋調査士会長野支部 山口委員	(一社)長野県宅地建物取引業協会長野支部 小池委員
各所属団体(立場)における空き家に関する現状での課題	<p>① 施主の中には、家屋を解体すると持家宅地から雑種地となり固定資産税が高くなるので、解体費用をかけて更地にしたくないと考えている人がいる。</p> <p>② 山間地・旧市街地の内、道路が狭くトラック・重機が入って行けない為、解体費用が高すぎて解体できない人がいる。</p> <p>③ 特に山間地の旧家においては、茅・木・土壁材等は処分費削減の為、危険の無いよう現地に積置きできないかと相談してくる人もいる。</p> <p>④ 解体業者への引合見積は、主に建設業者・不動産業者が多く、個人からの依頼は少ない。</p>	<p>1.土地境界確定のための立会時に、隣地が空き家(所有者が住んでいない)である場合は隣地所有者に立会を依頼することが難しくなる。</p> <p>2.すでに現地に建物がなくても登記記録には建物が残っている場合があるが、その場合に建物の滅失登記申請をしないとその後の手続きに支障をきたすことがあるが、所有者が不明な場合は手続きが難しくなる。</p> <p>3.登記所備付地図整備事業(法務局・地方法務局)へ協力する際、空き家がある場合は作業が困難になる。</p> <p>4.不動産登記未了による所有者不明土地建物の問題。 ※相続登記の未了は大きな問題として法務局、司法書士会と未登記解消運動を展開しています。</p>	<p>・有効活用か、適正管理か、対応に苦慮している。 その判断をする前の診断調査ができていない。 特に中山間(農家集落)エリアの空家物件への対応について、売却・賃貸コスト面(売却・賃貸に伴う経費負担)や農地の対応(農地法許可等)が売却を躊躇させている。</p>
今後、市又は各団体で取り組むべき施策・事業等(検討している取組み)	<p>① 危険空家に対する固定資産税の方法(例えば、建物を解体しなくても、危険な建物は税金の軽減措置がなくなり、雑種地扱いの税率となり、解体しないと税金が高くなるとのアピールをする。)</p> <p>② 解体業としては、費用を安く抑えるには提案・助言をする。</p> <p>③ 補助金利用方法のパンフレット</p>	<p>1.(空き家の予防)表示に関する登記は義務なので、固定資産税の名寄せで家屋番号が入っていない建物は、法務局・長野市と連携して建物の表題登記や表題部変更登記を積極的にしていく方向にならないでしょうか？</p> <p>2.(空き家の予防)不動産登記法第十四条に「登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。」とありますがほとんど目にしなさい。建物所在図は公図上に家屋番号・建物形状や主たる建物・附属建物の別なのが記されたものですが、法務局・長野市と連携してしっかりと整備する方向にはならないでしょうか？ ※建物所在図について：現在日本土地家屋調査士会連合会では、パイロット事業として愛媛で建物所在図の作成に手をつけています。今後そのきっかけにより全国に制度が拡充していくものとなります。</p> <p>3.旧後町小学校周辺(行政官庁に近い密集地)を、道路台帳・相続登記・空き家・14条地籍調査等考えられる複数制度による調査・整備・対策を重点的・多目的に行うモデル地域とし、法務局・長野市を中心に各種団体が協力して取り組むような事業はできないでしょうか？(「平成29年度先駆的空き家対策モデル事業」国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室の活用)</p>	<p>・特に有効活用の事例を研究調査し実態を知る。 事例講演/視察見学/座談会/ワークショップなどの開催 ・有効活用具体的事例物件の創出</p>
各団体と市又は団体同士で連携できると思われる事項	<p>① 解体後の空き地利用の助言を不動産業者と連携をとって行う。</p> <p>② 解体方法の助言</p> <p>③ 搬入路の取れない解体場所について近隣地主との交渉。</p>	<p>1.(空き家対策)土地家屋調査士は所有者不明の隣地土地所有者を探し出して立会を依頼する等の経験をこれまでたくさんしており、その経験や調査能力を活用してほしい。</p> <p>2.(空き家対策)「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」(平成29年3月国土交通省住宅局)を積極的に活用して、土地家屋調査士会等が調査する場合に行政が所有している所有者情報を提供してほしい。</p> <p>3.(地方税法381条、382条の活用)現在、登記手続きの情報が長野市に送られています。(地方税法382条による)。税の徴収が最終目的になっているので、その後の活用や長野市からのフィードバックが少ないのだと思われます。地方税法381条第7項を活用すれば市町村から法務局へ働きかけができます。</p>	<p>・市及び各団体との協同による「空家相談」の実施 ・各地域との協同による「空家見学会まちあるき」を実施継続 ・「長野市空き家バンク事業における各団体との連携(法律相談/境界/解体/インスペクション/リフォーム等)による空家マニュアルの作成及び空き家バンク制度PRの実施</p>
その他		<p>1.空き家対策をする場合には、所有者を探し出すだけでなく、かつて境界確定・土地測量・建物調査した者や設計者・工事施工者(大工)も活用してほしい。</p> <p>2.行政は、建築確認・登記記録・固定資産税等の対象物の情報や、戸籍・住民票等の所有者に関する情報を豊富に管理しているので、それらをもっと活用してほしい。そのために協力が必要なら協力します。</p> <p>3.現在建築確認は、土地や土地上の建物の状況が必ずしも登記情報と一致しなくても確認済みとなる制度となっています。建物新築の際には、土地境界確認を実施することや、同一敷地にある建物の未登記状態を解消することが望ましいと思われます。(制度の改革が必要)</p>	<p>・市街地と中山間地とを分けて対策計画を練る必要性 ・各住民自治協議会による地域の魅力創出と、「長野市空き家バンク事業」への協力体制の構築</p>

長野市空家等対策計画作成協議会 各団体からの課題・検討案

	(公社)全日本不動産協会長野県本部 酒井委員	長野商工会議所 伊藤委員	
各所属団体(立場)における空き家に関する現状での課題	市当局からの提示により空き家バンクとして適切に対応しております。	小規模事業者は、経営環境の悪化や後継者難から廃業が加速している。廃業から空き店舗や空き家になるケースが多いと考えられ、長野商工会議所では経営支援事業の中でも、特に事業承継や創業支援に力を入れている。	長野市中心市街地活性化協議会が事業主体となって実施している遊休不動産活用事業(別紙)の30年度財源確保。
今後、市又は各団体で取り組むべき施策・事業等(検討している取組み)	行政での物件情報のシステム強化と各団体への持ち分情報の提供により活動範囲が広がる。	長野市まちなかパワーアップ空き店舗等活用事業補助金の運用に関して、当商工会議所経営指導員が相談に応じて指導報告書を作成し添付している。また出店1年経過後は、経営指導員が面談する。なお、長野市空き店舗等活用事業検討委員会には、当商工会議所本所、篠ノ井支所、松代支所から合計3名が委員(内1名は委員長)として出席している。	空き家調査資料の中から活用等起案する為に権利者から基礎資料の提供及び見学会等実施協力依頼と協力。
各団体と市又は団体同士で連携できると思われる事項	不動産業として空き家情報の共有化により取り組み致します。	地元をよく知る区長など行政役員や住民自治協議会組織などとの連携が必要と思われる。	遊休不動産活用事業30年度事業(案) ・住民自治協議会との連携 (まちあるき、まち暮らしたてもの会議の実施) ・まちの資源や魅力を発掘 (まちあるき、空き家見学会) ・暮らす人、暮らしたい人、関わっている人、おもしろくしたい人、暮らしを豊かにしたい人、等で活かし方、使い方を一緒に考える (まち暮らしたてもの研究所)
その他	不動産業としては共同活動とし空家等対策に取り組めます。	登記未了の家屋等への何らかの支援策が検討されないか。例えば司法書士手数料への補助や登記の簡略化など。	

長野市空家等対策計画作成協議会 各団体からの課題・検討案

	公募 井出委員	公募 笠原委員
各所属団体(立場)における空き家に関する現状での課題	<p>空き家の周辺には、地域の皆さんへの迷惑ごとが山積しており、その対応すべき問題も数多くあり、環境整備のまちづくりを推進してきた私たちNPOは、粗大ゴミ片付けをはじめ、庭木の手入、草取り、消毒、雪かき等の仕事に、13年間邁進中です。</p> <p>困りごと情報の共有化と、対策アドバイスの総合的システム化。</p>	<p>中山間地と市街地を考慮した、空家の管理下にある場合と無い場合に分けての対策の実施</p>
今後、市又は各団体で取り組むべき施策・事業等(検討している取組み)	<p>市街地や団地においては、増え続ける空き家を子育て世帯向けに準公的賃貸住宅として、改修費の相当部分を行政が補助し、家賃をも補助すれば、一石二鳥の結果となります。</p> <p>長野市は全国に先駆けて、空き家を子育ての若者たちに提供して、人口増をはかるべきです。多くの高齢者持主や、相続された皆さん等の処方についての難問解決にもつながります。</p>	<p>町内会住民と行政の協力した空家の実状調査及び状態(保安上、衛生上、景観上、周辺生活環境上)に対応した対策の実施</p>
各団体と市又は団体同士で連携できると思われる事項	<p>55の小学校区に最低一つの、子供達とお年寄りが自由に交流できる居場所があれば、市民の共感が得られるのではないかと考えているので、なるべく小学校の近くの分かりやすい空き家か空き店舗があったなら、行政が借用・改修して、すぐにも地域に提供していくことがよいと考えており、連携・協力が可能です。</p>	<p>立入り調査をしなくても家の管理状態がわかる情報の共有(町内会、郵便配達、水道・ガス検針、介護事業者、空き家バンク、不動産業界、故郷創生事業、NPO、行政内部(道路、環境、消防、危機管理)等を手段として)</p>
その他	<p>子ども食堂等の経験からも、狭いアパートではなく、広い庭の土の上で子どもを育てたい。若い母親の夢は、その通りだと思う。</p> <p>片や、ご主人を亡くした一人暮らしのおばあちゃんにとっては、草木に覆われた広い庭など手におえず、雪かきもいらない狭いマンションに移って行きたいと思うのは当然です。利活用の協働化。</p>	<p>特措法適用前段階状態における空き家の困った状態の予防による問題発生抑制及び法律適用状態における困った状態の誘導的除去による問題解決</p>

各所属 団体における 空き家に関する現状 での課題	(所有・相続) 建築士会として、空き家相談を長野市内では月2回実施。現状の問題として、所有者は高く売りたい。購入者は安く買いたい相反する状況である。	建築	
	(制度) 建築士会の公の相談窓口として、具体的な内容まで踏み込んだ解決方針は示すことが出来ない。相談窓口の性質上、方向を示すに留まっている。	建築	
	(税制) 家屋の解体で固定資産税が高くなるので、解体費用をかけて更地にしたくないと考えている人がいる。	建築	
	(所有・相続) 相続に絡む空き家(将来空き家となるものも含む)の処理	法務	
	(所有・相続) 後見人としての空き家管理	法務	
	(所有・相続) 破産手続における空き家の処理など	法務	
	(所有・相続) 相続手続未了問題	法務・不動産	
	(規制) 道路が狭く、トラック・重機等が入れない場合、解体費が高すぎて解体できない人がいる。	建築	
	(規制) 山間地の古民家は茅や木材等現地積み置きが出来ないか相談あり。	建築	
	(規制) 解体の引合見積もりは、主に、建設・不動産関係者が多く、個人からの依頼は少ない。	建築	
	(制度) 境界確定で、隣地が空き家の場合、立会い依頼が難しい。	不動産	
	(所有・相続/制度) 建物が無く、登記情報のみ残っている場合、滅失登記をしないとその後の手続きに支障をきたす。所有者不明の場合は更に難しい。	不動産	
	(制度) 登記所備付地図整備事業(法務局)へ協力する際、空き家がある場合は作業が困難	不動産	
	(制度) 有効活用か、適正管理か、対応に苦慮。またその判断をする前の診断調査が出来ない。	不動産	
	(制度) 中山間地の空き家物件の対応で、売却・賃貸コスト面(経費負担)や農地の対応(農地法許可)が売却を躊躇させる	不動産	
	今後、 市又は各団体 で取り組むべき 施策・事業	(所有・相続) 小規模事業者は、経営環境の悪化や後継者難から廃業が加速し、空き家(店舗)となるケースが多い(事業継承や創業支援事業に力を入れている)	経済
		(制度) 中心市街地活性化協議会事業主体の遊休不動産活用事業の30年度財源確保	経済
(制度) NPOとして、粗大ごみ片付け、草刈、雪かき等の仕事に邁進中。困りごと情報の共有化と対策アドバイスの総合システム化		市民	
(制度) 市街地・中山間地を考慮し、また、空き家の管理の有無を分けた対策の実施		市民	
(全般的) 空き家の相談事業。単なる相談室ではなく活用・管理・相続や空き家に関する助成金などワンストップで対応できる窓口であり、コーディネートの可能な組織編制が必要と思われる。また、移住者支援とも連携を図っていく。既に運用が始まっている空き家バンクとの連携を充実させる。インバウンド需要も見据えた取り組みも必要と思われる。		建築	
(全般的) 地域ぐるみで空き家対策を考えてみる。空き家の多い地域で住民とワークショップの開催などを実施し、地域が抱える根本的な問題を探り、実状に合わせたきめ細かな対応をしていく。	建築		
(全般的) 市民セミナー・広報活動支援の実施。市が主体となり、各関係団体との連携を図りながら、市民に空き家の問題を認識してもらうことや、空き家を抱えている人への広報をしていく。	建築		
(全般的) 担い手の育成。宅地建物取引士、建築士、土地家屋調査士、司法書士、弁護士、そして学生たちも含めて勉強会を開催するなど、専門分野の方々との横の繋がりをつくることのできる機会を設けていく。また、それぞれの分野では解決できないことや抱えている問題を共有し、連携をはかり、ノウハウを蓄積していく。	建築		
(適正管理) 危険空家に対する固定資産税の方法(例えば、建物を解体しなくても、危険な建物は税金の軽減措置が無くなり、雑種地扱いの税率となり、解体しないと税金が高くなる)とのアピールをする。))	建築		
(適正管理) 解体業としては、費用を安く抑えるには提案・助言をする。	建築		
(適正管理) 解体等の補助金利用方法のパンフレット	建築		
(適正管理) 相続未了問題への対応に関する情報の共有化	法務		

今後、市又は各団体で取り組むべき施策・事業	(抑制・適正管理) 専門士業に対する委託事項の確定と協定書の締結など	法務
	(抑制) 表示に関する登記は義務なので、固定資産税の名寄帳で家屋番号が入っていない建物は、法務局・長野市と連携して建物の表題登記や表題部変更登記を積極的にしていく方向にならないか？	不動産
	(抑制) 不動産登記法第十四条に「登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。」とありますがほとんど目にしなさい。建物所在図は公図上に家屋番号・建物形状や主たる建物・附属建物の別なのが記されたものですが、法務局・長野市と連携してしっかりと整備する方向にはならないか？	不動産
	(利活用) 特に有効活用の事例を研究調査し実態を知る。(事例講演/視察見学/座談会/ワークショップなどの開催)	不動産
	(利活用) 有効活用具体的事例物件の創出	不動産
	(全般的) 行政での物件情報のシステム強化と各団体への持ち分情報の提供により活動範囲が広がる。	不動産
	(全般的) 道路台帳・相続登記・空き家・14条地籍調査等考え得る複数制度による調査・整備・対策を重点的・多目的に行うモデル事業ができないか？	不動産
	(利活用) 長野市まちなかパワーアップ空き店舗等活用事業補助金の運用に関して、当商工会議所経営指導員が相談に応じて指導報告書を作成し添付している。また出店1年経過後は、経営指導員が面談する。なお、長野市空き店舗等活用事業検討委員会には、当商工会議所本所、篠ノ井支所、松代支所から合計3名が委員(内1名は委員長)として出席している。	経済
	(利活用) 空き家調査資料の中から活用等起案する為に権利者から基礎資料の提供及び見学会等実施協力依頼と協力。	経済
	(利活用) 市街地や団地においては、増え続ける空き家を子育て世帯向けに準公的賃貸住宅として、改修費や家賃の補助	市民
(利活用) 空き家を子育ての若者たちに提供して、人口増をはかるべき。多くの高齢者持主や、相続された方の処方についての難問解決にもつながる	市民	
(適正管理) 町内会住民と行政の協力した空家の実状調査及び状態(保安上、衛生上、景観上、周辺生活環境上)に対応した対策の実施	市民	
各団体と市又は団体同士で連携できると思われる事項	(全般的) 空き家の相談事業。単なる相談室ではなく活用・管理・相続や空き家に関する助成金などワンストップで対応できる窓口であり、コーディネートの可能な組織編制が必要と思われる。また、移住者支援とも連携を図っていく。既に運用が始まっている空き家バンクとの連携を充実させる。インバウンド需要も見据えた取り組みも必要と思われる。	建築・法務
	(全般的) 地域ぐるみで空き家対策を考えてみる。空き家の多い地域で住民とワークショップの開催などを実施し、地域が抱える根本的な問題を探り、実状に合わせたきめ細かな対応をしていく。	建築
	(全般的) 市民セミナー・広報活動支援の実施。市が主体となり、各関係団体との連携を図りながら、市民に空き家の問題を認識してもらうことや、空き家を抱えている人への広報をしていく。	建築
	(全般的) 担い手の育成。宅地建物取引士、建築士、土地家屋調査士、司法書士、弁護士、そして学生たちも含めて勉強会を開催するなど、専門分野の方々との横の繋がりをつくることのできる機会を設けていく。また、それぞれの分野では解決できないことや抱えている問題を共有し、連携をはかり、ノウハウを蓄積していく。	建築
	(利活用) いわゆる「居場所」としての空き家の活用	法務
	(適正管理) 空家等に関する相続登記手続き	法務
	(適正管理) 空家等に関する成年後見人や相続財産管理人の選任申立	法務
	(適正管理) 空家等に関する相続人特定作業及び相続人へのアプローチなど	法務
	(適正管理) 解体後の空き地利用の助言を不動産業者と連携をとって行う。	建築
	(適正管理) 解体方法の助言	建築
	(適正管理) 搬入路の取れない解体場所について近隣地主との交渉。	建築
	(抑制) 土地家屋調査士は所有者不明の隣地土地所有者を探し出して立会を依頼する等の経験をこれまでにたくさんしており、その経験や調査能力を活用してほしい。	不動産

各団体と市又は団体同士で連携できると思われる事項	(適正管理) 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」(平成29年3月国土交通省住宅局)を積極的に活用して、土地家屋調査士会等が調査する場合に行政が所有している所有者情報を提供してほしい。	不動産
	(全般的) 市及び各団体との協同による「空家相談」の実施	不動産
	(全般的) 各地域との協同による「空家見学会まちあるき」を実施継続	不動産
	(全般的) 「長野市空き家バンク事業における各団体との連携(法律相談/境界/解体/インスペクション/リフォーム等)による空家マニュアルの作成及び空き家バンク制度PRの実施	不動産
	(全般的) 地方税法381条、382条の活用	不動産
	(利活用) 不動産業として空き家情報の共有化による取り組み	不動産
	(全般的) 地元をよく知る区長など行政役員や住民自治協議会組織などとの連携	経済
	(利活用) 遊休不動産活用事業30年度事業(案) ・住民自治協議会との連携 (まちあるき、まち暮らしたてもの会議の実施)	経済
	(利活用) ・まちの資源や魅力を発掘 (まちあるき、空き家見学会)	経済
	(利活用) ・暮らす人、暮らしたい人、関わっている人、おもしろくしたい人、暮らしを豊かにしたい人、等で活かし方、使い方を一緒に考える (まち暮らしたてもの研究所)	経済
(利活用) 55の小学校区に最低一つの、子供達とお年寄りが自由に交流できる居場所の確保。小学校の近くの分かりやすい空き家か空き店舗を、行政が借用・改修して、地域に提供する等の連携・協力	市民	
(適正管理) 立入り調査をしなくても家の管理状態がわかる情報の共有(町内会、郵便配達、水道・ガス検針、介護事業者、空き家バンク、不動産業界、故郷創生事業、NPO、行政内部(道路、環境、消防、危機管理)等を手段として)	市民	
その他	(管理不全) 特定空き家等の認定の判定基準の構築と効率の良い判定作業のシステムの確立が必要と思われる。	建築
	(管理不全) 特定空き家認定後の運用基準を定めていく必要がある。	建築
	(全般的) 空き家対策をする場合には、所有者を探し出すだけでなく、かつて境界確定・土地測量・建物調査した者や設計者・工事施工者(大工)の活用も必要	不動産
	(全般的) 行政は、建築確認・登記記録・固定資産税等の対象物の情報や、戸籍・住民票等の所有者に関する情報を豊富に管理しており、それらをもっと活用してほしい。そのために協力が必要なら協力する。	不動産
	(全般的) 市街地と中山間地とを分けて対策計画を練る必要性	不動産
	(利活用) 各住民自治協議会による地域の魅力創出と、「長野市空き家バンク事業」への協力体制の構築	不動産
	(利活用) 不動産業として空き家情報の共有化により取り組み致します。	不動産
	(全般的) 登記未了の家屋等への何らかの支援策が検討されないか。例えば司法書士手数料への補助や登記の簡略化など。	経済
	(利活用) 子ども食堂等の経験からも、狭いアパートではなく、広い庭の土の上で子どもを育てたい。若い母親の夢は、その通りだと思う。片や、ご主人を亡くした一人暮らしのおばあちゃんにとっては、草木に覆われた広い庭など手におえず、雪かきもいらぬ狭いマンションに移って行きたいと思うのは当然です。利活用の協働化。	市民
(全般的) 特措法適用前段階状態においての空き家の困った状態の予防による問題発生抑制及び法律適用状態においての困った状態の誘導的除去による問題解決	市民	

種別		中山間地等	市街地
1:所有・相続	経済		小規模事業者は、経営環境の悪化や後継者難から廃業が加速し、空き家(店舗)となるケースが多い(事業継承や創業支援事業に力を入れている)
1:所有・相続	建築	所有者と購入者の売買価格の希望が相反する	
1:所有・相続	法務	相続に絡む空き家(将来空き家となるものも含む)の処理	
1:所有・相続	法務	相続手続未了問題	
1:所有・相続	法務	後見人としての空き家管理	
1:所有・相続	法務	破産手続における空き家の処理など	
1:所有・相続		相続人が多く、権利関係等の対応が困難	
1:所有・相続		所有者が遠方に住むなど、利用予定がない	
1:所有・相続		土地所有、相続上の問題(高齢化・施設入所・生活保護受給・相続人の別居住)	
1:所有・相続		空き家所有者の当事者意識の低さ	
1:所有・相続		高齢化・人口減少が続き、空き家化が加速している	
2:土地建物規制	建築	道路が狭く、トラック・重機等が入れない場合、解体費が高すぎて解体できない	
2:土地建物規制			市街地で接道が無く再建築が出来ない
2:土地建物規制	建築	山間地の古民家は茅や木材等現地積み置きが出来ないか相談あり	
2:土地建物規制		市街化調整区域内の空き家の用途変更が困難	
2:土地建物規制		耐震性を満たしていない物件がある	
2:土地建物規制		古民家等は耐震化が難しい	
3:制度	不動産	有効活用か、適正管理か、対応に苦慮。またその判断をする前の診断調査が出来ない。	
3:制度	法務	裁判所に提出する書類作成、成年後見人の選任申立等を地域ごとに公平に受託できるシステムの構築	
3:制度	経済		中心市街地活性化協議会事業主体の遊休不動産活用事業の30年度財源確保
3:制度	建築	公の相談窓口では、具体的な内容まで踏み込んだ解決方針は示せない	
3:制度	不動産	境界確定で、隣地が空き家の場合、立会い依頼が難しい。	
3:制度		建物密度が高く建築年次が古いため、防災面で問題	
3:制度		問題解決のための専門知識や適切な相談先の情報不足	
3:制度		どこに相談してよいかわからない	
3:制度	不動産	中山間地の空き家物件の対応で、売却・賃貸コスト面(経費負担)や農地の対応(農地法許可)が売却を躊躇させる	
4:管理		体力面で定期的管理が困難	
4:管理		遠方に住んでおり定期的な管理が困難	
4:管理		現状所有で管理を希望する所有者が多い	
4:管理		所有者の所在が分からず緊急時に連絡が出来ない	
5:税制	建築	家屋の解体で固定資産税が高くなるので、解体費用をかけて更地にしたくないと考えている人がいる。	
5:税制		中古住宅の流通の低水準	
5:税制		壊しても、土地が売れない	

種別		中山間地等	市街地
1:発生の抑制	建築	市民・地域への啓発活動	
1:発生の抑制	商工		区長など行政役員や住民自治協議会組織などとの連携
1:発生の抑制	商工		登記未了家屋等への支援策(例:司法書士手数料への補助や登記の簡略化)
2:利活用の促進	不動産	空き家情報の共有化	
2:利活用の促進	不動産	長野市空き家バンク事業における各団体との連携による空き家マニュアルの作成及び空き家バンク制度のPR	
2:利活用の促進	建築	有効活用具体的事例物件の創出	
2:利活用の促進	市民		空き家子育て世帯向けに準公的賃貸住宅とし、改修費や家賃を補助
2:利活用の促進	市民	小学校区に一つ、子供達と高齢者が自由に交流できる居場所の確保	
3:適正管理の促進	市民	立入調査がなくとも家の管理状態がわかる情報の共有	
3:適正管理の促進	市民	町内会住民と行政の協力した空き家の実状調査及び状態に対応した対策の実施	
3:適正管理の促進		解体に対する補助制度	
3:適正管理の促進	建築	解体費用を抑えるための提案・助言	
3:適正管理の促進	法務	相続登記手続き・成年後見人や相続財産管理人の選任申立	
3:適正管理の促進	法務	相続人特定作業及び相続人へのアプローチ	
3:適正管理の促進	法務	専門士業に対する委託事項の確定と協定書の締結など	
3:適正管理の促進	不動産	「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を活用し、各団体が調査する際に所有者情報を提供	
4:管理不全の解消	建築	補助金利用方法のパンフレット	
4:管理不全の解消	建築	危険空家に対する固定資産税	
4:管理不全の解消	建築	特定空家認定後の運用基準を定めていく必要がある	
5:全般的	建築 法務	空き家の相談事業。ワンストップで対応できる窓口。(活用・管理・相続や空き家に関する助成金などすべてに対応)	
5:全般的	建築	担い手の育成。各種団体、学生たちも含めて横の繋がりをつくる。その分野で解決できないことや諸問題を共有し、連携を図りノウハウを蓄積していく	
5:全般的	不動産	各団体の特色(得意分野)を活用	
5:全般的	不動産	市・法務局が連携し表示に関する未登記の解消	
5:全般的	不動産	市・法務局が連携し、建物所在図を整備	

「長野市空家等対策計画」で定めるべき事項(案)

背景・目的等

空家特措法の施行を踏まえ、本市でも増加傾向にある空家対策を総合的に推進するため、長野市空家等対策推進プロジェクトチームでの検討した事項を取り組みを進めるべく、空家特措法第6条に規定される「長野市空家等対策計画」を作成する。

1 対象地区及び対象とする空家等の種類、基本的な方針

(1) 空家等対策の対象地区及び対象とする空家等の種類

対象地区 : 市内全域。ただし、重点的に対応を進める地区を検討。

対象空家等 : 空家特措法に規定される「空家等」。店舗や事務所を含む全ての建築物を対象とするが、住宅を中心的に取り組む。

(2) 空家対策に関する基本的な方針

- ・地域の特性に応じた、地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・利活用の促進を図る
- ・市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応を行う
- ・実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携を図る

2 計画期間

平成30年度～平成38年度の9年間とし、平成33年度に計画の中間見直しを行う。

3 空家等の調査に関する事項

平成28年9月～平成29年1月にかけて市内全域の実態調査を実施。

実態調査で得られた老朽度の高いものや、有効活用が見込めるものから優先的に所有者特定作業を行う。今後は地元の情報提供により随時、状況変化について調査を行う。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等は、所有者等の財産であり、所有者等において適正な管理に努める義務があります。

そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、具体的な管理方法、さらに特定空家等を放置すると固定資産税などの住宅用地特例解除等の可能性があることなどについて、さまざまな機会をとらえて広く情報提供を行うとともに意識の啓発を行います。

管理が不十分な所有者等には、直接指導・助言を行うほか、空家活用相談窓口においても、自ら管理することが難しい所有者等に対して専門業者に関する情報を提供するなど、適切な管理に向けた支援を行います。

【今後の取組み(案)】

- 管理者を明確にするため、相続登記の促進。
- 空家化の予防に関する専門家アドバイス（事前に不動産の管理処分方法を想定しておく）
- 出前講座の主催など、相続や管理責任についての意識啓発活動
- 管理代行事業者の登録制度の創設及び紹介を積極的に行う
- 管理のポイントなどをまとめた管理マニュアル（手引き）の作成及び配布、講習会の開催

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却後の跡地は所有者等の財産であり、地域の活性化につながる有効な資産と捉え、所有者等に対し有効活用や市場流通を促すとともに様々な施策の検討を行い、地域社会の活性化・都市機能の向上を図ります。

【今後の取組み(案)】

- 空き家バンクへの登録働きかけ、バンクの充実
- 安心して既存住宅を流通させるため、状況調査（インスペクション）の制度案内・周知
- 再建築困難な市街地で狭隘道路と複数の宅地を一体的に整備する事業への支援（補助、専門家派遣）
- 市街化調整区域での用途変更に対する弾力的な開発許可の検討。（集落維持、農業体験など）
- 中山間地での利活用モデル事業の推進。除却後跡地の税負担軽減措置の検討
- 子育て世帯向けに、空き家を賃貸住宅として利活用する場合の支援策の検討

6 特定空家等に対する措置 その他の特定空家等への対処に関する事項

地域住民や実態調査により把握した空家等については、現地確認を行い特定空家等に該当するか判断します。判断にあたっては「判断基準マニュアル」により客観的に行い、周辺環境への影響や切迫性を勘案して、特定空家等の所有者等に対し、「助言・指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。所有者等による履行が見込めないときは「代執行」による措置を検討し、所有者等が判明しない切迫した状況では、緊急安全措置の実施を行います。

【今後の取組み(案)】

- 所有者等の個々の事情に応じた課題解決のための専門家の派遣。 ○解体補助制度の検討。

7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

地域住民からの苦情・通報や相談に対して、市の空き家対策室を総合的な窓口として、ワンストップで行えるよう庁内関係部署と連携して対応する。また、所有者等からの活用などに向けた相談には、課題解決に向けた支援を行うために、専門家団体などとの連携を図り、支援に向けた体制を整備する。

【今後の取組み(案)】

- 空き家相談体制の充実。相談員や職員の知識の向上 ○専門家団体における相談に関する協定の締結

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家問題の様々な要因に応じた専門の部署を中心として関係部署と連携しながら対応する。庁内プロジェクトチーム検討会を通して情報共有して連携を図るとともに、措置にかかる事務を円滑・迅速に進める。

【今後の取組み(案)】

- 行政はもとより、地域住民・市民活動団体、不動産・建築・法務等の事業者・専門家などと連携して、空き家対策に取り組む。

9 その他空家等に関する対策の実施体制に関し必要な事項

空き家の発生を抑制させるような仕組みの検討や、権利関係を複雑化させないため、相続登記を促進する仕組み等の検討をします。また、中山間地域における流通が見込めない空き家・跡地の処分方法等のあり方について検討していきます。

【今後の取組み(案)】

- 「所有者情報の外部提供ガイドライン」を活用した、中古住宅の流通や地域の防犯対策・安全対策活動の実施、円滑な境界立会いが可能となるような仕組みづくり

空家等実態調査により特定した市内の空き家8,063棟についての不良度判定結果

不良度判定表

1. 評点基準

評定区分	評定項目	評定内容	不良度判定基準			
			評点	測定点	合計点	
I	敷地	①門の状況	(1) 正常又はなし (4.正常)	0	0	0
			(1) 正常又はなし (1.なし)	0		
			(2) 損傷あり	20		
			(3) 倒壊している	30		
		(4) 確認不可	0			
		②塀の状況	(1) 正常又はなし (4.正常)	0		
			(1) 正常又はなし (1.なし)	0		
			(2) 損傷あり	20		
			(3) 倒壊している	50		
		(4) 確認不可	0			
		③擁壁の状況	(1) 正常又はなし (4.正常)	0		
			(1) 正常又はなし (1.なし)	0		
(2) 損傷あり	50					
(3) 倒壊している	100					
(4) 確認不可	0					
II	建物	①屋根の状況	(1) 正常	0	0	0
			(2) 一部損傷あり	20		
			(3) 陥没あり	50		
			(4) 確認不可	0		
		②外壁材の状況	(1) 正常	0		
			(2) 一部損傷あり	20		
			(3) 腐敗または剥離あり	50		
			(4) 確認不可	0		
		③建物の傾き	(1) 正常	0		
			(2) 一部に傾きあり	100		
			(3) 全体に傾きあり	100		
			(4) 確認不可	0		
		④樋(とい)の状況	(1) 正常 (4.正常)	0		
			(1) 正常 (1.なし)	0		
			(2) 破損あり	10		
			(3) 大部分が破損	20		
		(4) 確認不可	0			
		⑤窓ガラスの状況	(1) 正常 (4.正常)	0		
			(1) 正常 (1.なし)	0		
			(2) 破損あり	20		
			(3) 大部分が破損	50		
		(4) 確認不可	0			
		⑥雨戸の状況	(1) 正常 (4.正常)	0		
			(1) 正常 (1.なし)	0		
(2) 破損あり	10					
(3) 大部分が破損	20					
(4) 確認不可	0					
III	その他危険箇所	①カーポートの状況	(1) 正常 (4.正常)	0	0	0
			(1) 正常 (1.なし)	0		
			(2) 破損あり	10		
			(3) 大部分が破損	30		
		(4) 確認不可	0			
		②ベランダの状況	(1) 正常 (4.正常)	0		
			(1) 正常 (1.なし)	0		
			(2) 破損あり	10		
			(3) 大部分が破損	30		
		(4) 確認不可	0			
		③屋外階段の状況	(1) 正常 (4.正常)	0		
			(1) 正常 (1.なし)	0		
(2) 破損あり	10					
(3) 大部分が破損	30					
(4) 確認不可	0					
III	その他危険箇所	④看板の状況	(1) 正常 (4.正常)	0	0	0
			(1) 正常 (1.なし)	0		
			(2) 破損あり	5		
			(3) 大部分が破損	10		
		(4) 確認不可	0			
		⑤物置の状況	(1) 正常 (4.正常)	0		
			(1) 正常 (1.なし)	0		
			(2) 破損あり	10		
			(3) 大部分が破損	20		
		(4) 確認不可	0			
		⑥アンテナの状況	(1) 正常 (4.正常)	0		
			(1) 正常 (1.なし)	0		
(2) 破損あり	10					
(3) 大部分が破損	20					
(4) 確認不可	0					
⑦灯油タンクの状況	(1) 正常 (4.正常)	0				
	(1) 正常 (1.なし)	0				
	(2) 破損あり	5				
	(3) 大部分が破損	10				
(4) 確認不可	0					
⑧エアコン室外機の状況	(1) 正常 (4.正常)	0				
	(1) 正常 (1.なし)	0				
	(2) 破損あり	5				
	(3) 大部分が破損	10				
(4) 確認不可	0					
⑨その他危険な構造物1の状況	(1) 正常 (4.正常)	0				
	(1) 正常 (1.なし)	0				
	(2) 破損あり	10				
	(3) 大部分が破損	20				
(4) 確認不可	0					
⑩その他危険な構造物2の状況	(1) 正常 (4.正常)	0				
	(1) 正常 (1.なし)	0				
	(2) 破損あり	10				
	(3) 大部分が破損	20				
(4) 確認不可	0					

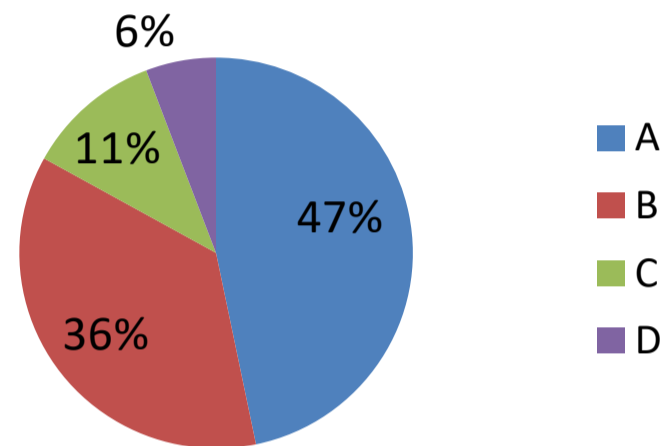
合計 0 点

不良度判定結果

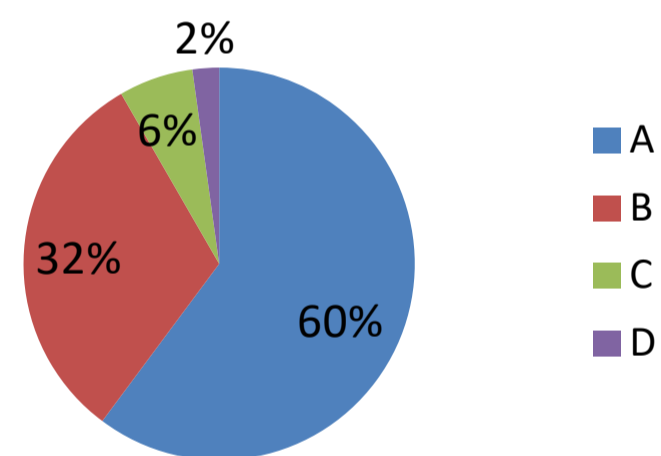
不良度別件数

不良度ランク	中山間地域	市内平地部
A	1,328	3,143
B	1,031	1,642
C	318	322
D	165	114
合計	2,842	5,221

不良度別シェア件数 (中山間地域)



不良度別シェア (市内平地部)



※「不良度判定表」は、国の住宅地区改良事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際に参考にすることを目的として製作された『住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)』(外観目視により判定できる項目)を参考として市が作成した。

2. 不良度判定

点数	判定内容	ランク
0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	A
1~49点	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B
50~99点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	C
100点以上	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能	D

不良度判定ランク