

# 長野市空家等対策計画 (案)

令和4年1月

長野市

ながの緑を



信都・長野市



# 長野市空家等対策計画 目次

## 第一 はじめに

- 1-1 計画の背景
- 1-2 計画の目的
- 1-3 計画の位置づけと他の計画との関係
- 1-4 計画期間
- 1-5 計画の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

## 第二 空家等の現状と課題

- 2-1 住宅・土地統計調査
- 2-2 人口推計
- 2-3 空家等実態調査の実施
- 2-4 特定空家等の状況調査
- 2-5 まちづくりアンケートの結果
- 2-6 空家等対策を進めていく上での課題

## 第三 空家等対策の基本方針

- 3-1 基本方針

## 第四 空家等対策の取組方針

- 4-1 発生の抑制（空き家化の予防）
- 4-2 利活用の促進
- 4-3 適正管理の促進
- 4-4 管理不全の解消（特定空家等に対する措置）
- 4-5 跡地の活用
- 4-6 中山間地域に適した取組
- 4-7 指標の設定
- 4-8 その他

## 第五 空家等対策の推進体制

- 5-1 実施体制の整備
- 5-2 計画の検証と見直し

## 資料編

- 資料1 各種関連計画の概要
- 資料2 長野市空家等対策計画作成協議会
- 資料3 長野市空家等対策協議会
- 資料4 特定空家等判断基準
- 資料5 平成28年度空家等実態調査結果（別冊資料）

## 第一 はじめに

### 1-1 計画の背景

人口減少や高齢化などの進展に伴い、近年、全国的に空家等が増加傾向にあり、なかでも適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。国では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（2014年（平成26年）法律第127号。以下「空家法」という。）を2015年（平成27年）5月26日に全面施行し、空家等対策に本格的に取り組むこととしました。

本市においては、空家等に関する様々な課題や取組が多く部署にまたがる内容となることから、2016年（平成28年）1月4日に空家等対策関係部署で構成する「長野市空家等対策推進プロジェクトチーム」（以下「空家等PT」という。）を設置し、今後の取組等について検討を進めています。

また、これと併せて、空家法第6条第1項に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、国が定める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（以下「基本指針」という。）に即して、学識経験者や専門家団体の委員から構成する「長野市空家等対策計画作成協議会」において協議を行い、本市の空家等対策の基本方針となる「長野市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を2018年（平成30年）1月に策定しました。

2018年度（平成30年度）、本計画の取組を計画的に進めるため、学識経験者や専門家団体の委員からなる「長野市空家等対策協議会」を構成し、空家等対策に関する様々な協議を行うとともに、本市と10の専門家団体間で「空家等対策に関する協定」を結び、それぞれの団体で相談体制を整備いただくほか、「空き家ワンストップ相談会」や「特定空家等の判定」、「相続人の調査」など専門家団体との連携による様々な取組を行っています。

2021年度（令和3年度）、空家等PTや協議会において、対策の取組評価を行うとともに、所有者不明土地解消に向けた民法や不動産登記法の改正の動向、基本指針や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「特定空家等に関する指針」という。）の一部改正を踏まえ、2022年度（令和4年度）以降の対策の方針とするため、本計画を一部改正するものです。

### 1-2 計画の目的

本計画は、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために定めるもので、保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい空家等の対策により、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、適正管理や利活用を促進することで、移住・定住の促進やまちづくり活動の活性化を図ることを目的とします。

### 1-3 計画の位置づけと他の計画との関係

本計画の作成にあたっては、本市の上位計画である「第五次長野市総合計画」や「長野市国土強靱化地域計画」、関連する「長野市都市計画マスタープラン」、「長野市立地適正化計画」、「長野市第三次住宅マスタープラン」などと整合を図り、本市が取り組むべき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための基本方針や対策に必要な事項等を示すものです。

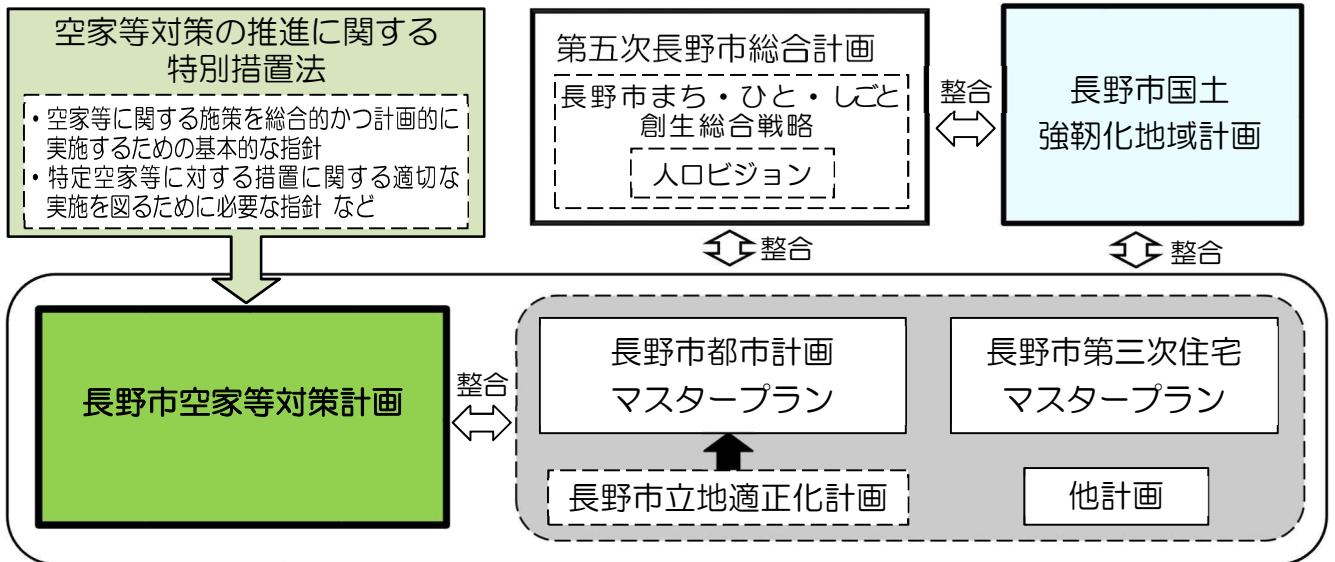


図 1-1 計画の位置づけ ※各計画の概要は資料編を参照

### 1-4 計画期間

本計画の計画期間は、「第五次長野市総合計画」との整合を図り、2018年度（平成30年度）から2026年度（令和8年度）までの9年間とします。

	2017 (H29) 年度	2018 (H30) 年度	2019 (R1) 年度	2020 (R2) 年度	2021 (R3) 年度	2022 (R4) 年度	2023 (R5) 年度	2024 (R6) 年度	2025 (R7) 年度	2026 (R8) 年度
第五次 長野市総合計画	基本構想									
	前期 基本計画					後期 基本計画				
長野市 空家等対策計画	整合	計画期間 2018年度～2026年度								
					▲見直し					

図 1-2 計画期間

## 1-5 計画の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

### (1) 対象地区

本計画の対象地区は、2016年度(平成28年度)に実施した空家等実態調査結果において、空家等は市内全域に分布していることから、長野市全域とします。

今後、特定空家等が集中的に発生(通報・相談を含む。)する地区が生じた場合には、良好な生活環境の保全を図るため、重点的に対応を進める地区の設定を検討します。

### (2) 空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」(同条第2項で規定される「特定空家等」及び「空き家」の一部を含む。)とします。

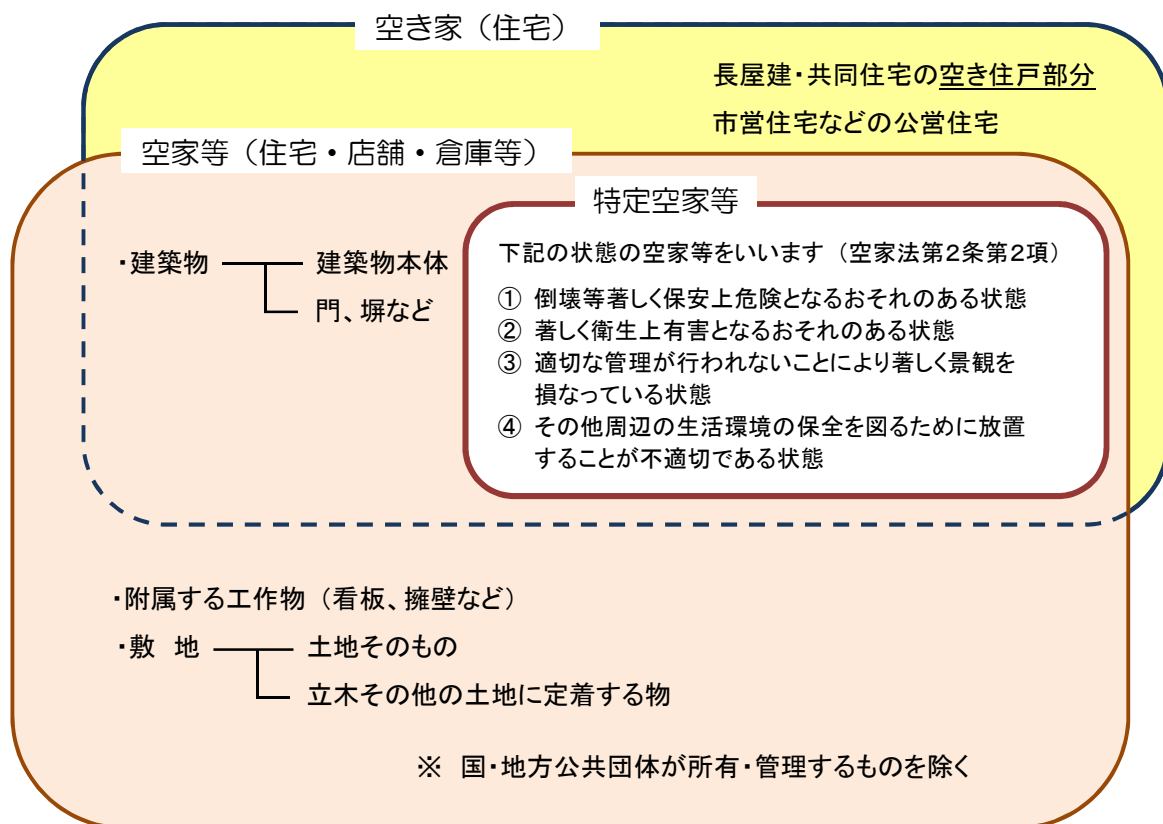


図1-3 空家等・特定空家等・空き家の模式図

### 【空家等の種類】

#### ア 空家等

空家法第2条第1項に規定する以下の(ア)から(イ)のすべてに該当するものをいいます。

- (ア) 建築基準法に定義する「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)であること
- (イ) 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
- (ウ) 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

また、「空家等」の定義では、一戸建て住宅以外に、長屋建・共同住宅や店舗・倉庫等を含むすべての建築物を対象としていますが、長屋建・共同住宅の一部が空き住戸となっているものについては対象としていません。

なお、2021年度（令和3年度）の特定空家等に関する指針改正により、外観上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、住戸ごとに「空家等」の対象となる建築物として取り扱います。

#### イ 特定空家等

空家法第2条第2項に規定する、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と認められる空家等をいいます。

#### ウ 空き家

住宅の「空家等」のほか、共同住宅や長屋の空き住戸部分や公営住宅などは、国の住宅・土地統計調査に準じ、本計画では「空き家」と表記します。

なお、調査やアンケートにおけるもの、名詞や制度等で使用されているものは、そのまま「空き家」の表記を使用します。

（例：空き家バンク、空き家化、空き家見学会、空き家対策室など）

## 第二 空家等の現状と課題

### 2-1 住宅・土地統計調査

#### (1) 全国及び長野県・長野市の現状

総務省の2018年（平成30年）住宅・土地統計調査（H30.10.1基準日：推計値）※では、全国の住宅総数6,241万戸のうち、空き家が849万戸あり、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.6%と過去最高となっています。

また、長野県は空き家が19万7,000戸で、空き家率は19.6%（全国第3位）となり2013年（平成25年）の前回調査に比べて0.2ポイント減少しました。なお、別荘などの二次的住宅を除いた空き家率は14.8%で、全国19位となっています。

本市では、2010年（平成22年）の合併や人口減少等により、総住宅数が増えているとともに、空き家数も増加しています。住宅総数179,310戸のうち空き家が27,750戸、空き家率15.5%となり、前回調査から1.0ポイント上昇しています。

※ 住宅・土地統計調査とは、毎年10月1日を基準日とし、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

区分	平成20年			平成25年			平成30年			二次的住宅を除く 空き家率 (H30)
	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	
全国	57,586,000	7,567,900	13.1%	60,631,000	8,196,400	13.5%	62,407,400	8,488,600	13.6%	13.00%
長野県	946,300	183,000	19.3%	982,400	194,100	19.8%	1,007,900	197,300	19.6%	14.80%
長野市	163,880	23,000	14.0%	171,870	24,980	14.5%	179,310	27,750	15.5%	14.40%

表2-1 全国、長野県、長野市の比較（H20年～H30年）

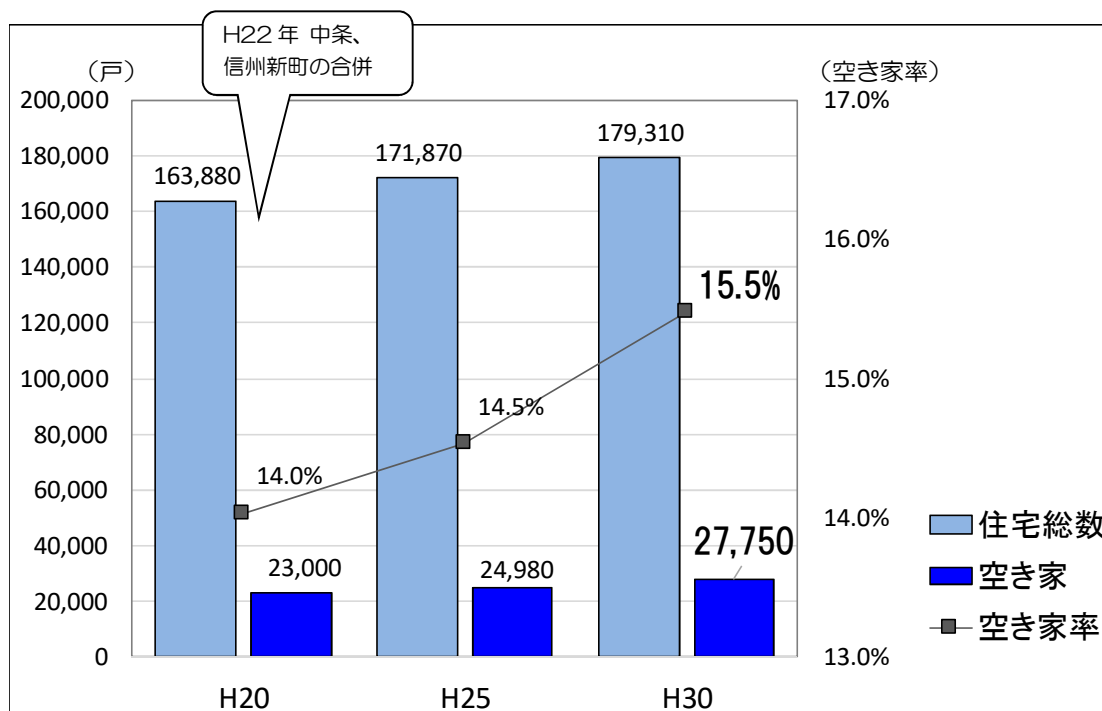
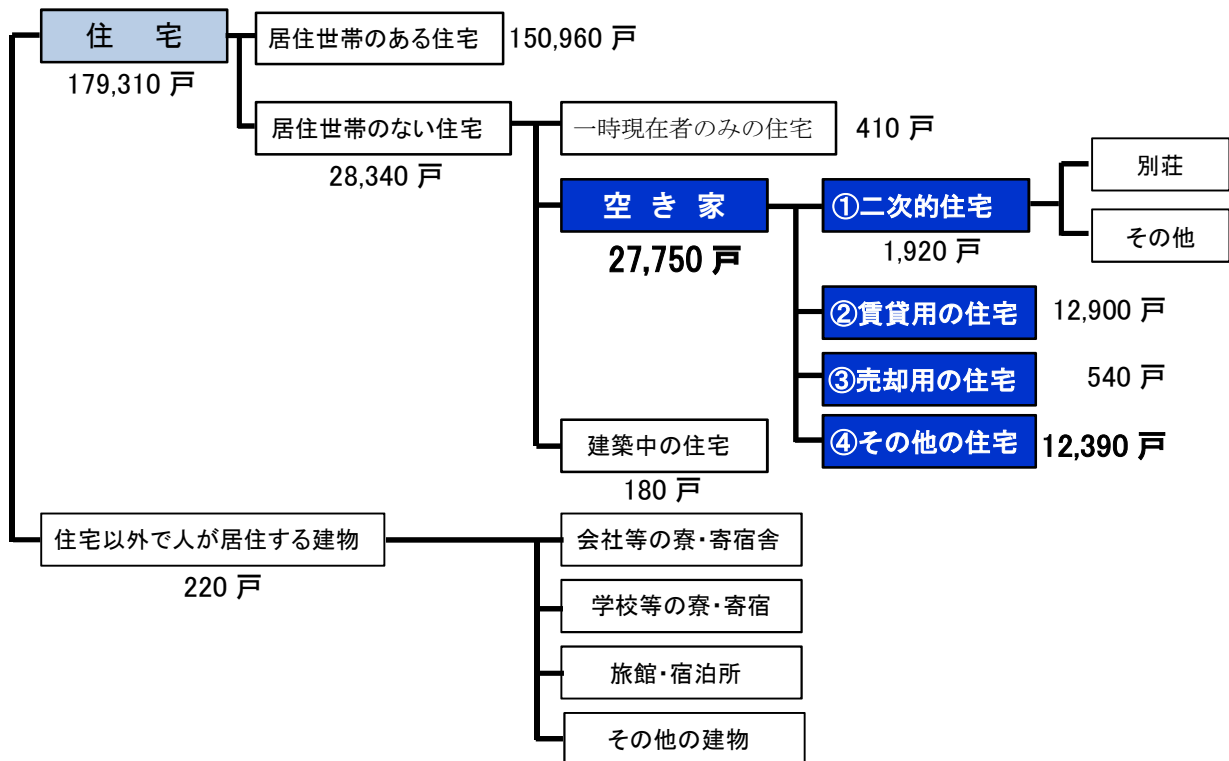


図 2-1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



住宅・土地統計調査における「空き家」は、「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類されます。「④その他の住宅」については、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をいいます。



※ 住宅・土地統計調査による市区町村の数値は、1位を四捨五入して10位までを有効数値としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない場合があります。

図 2-2 H30 住宅・土地統計調査による住宅の種類、戸数

本市においては、空き家 27,750 戸のうち一戸建の住宅が約 4 割を占め、このうちの 76% が「その他の住宅」となっています。一方、長屋建・共同住宅のうちの 78% が「賃貸用住宅」となっており、アパートの空き室で入居者待ちの状態になっていると考えられます。

これらは建物全体で考えると居住部分があるため「空家等」には該当せず、貸主による管理がされていると考えられます。

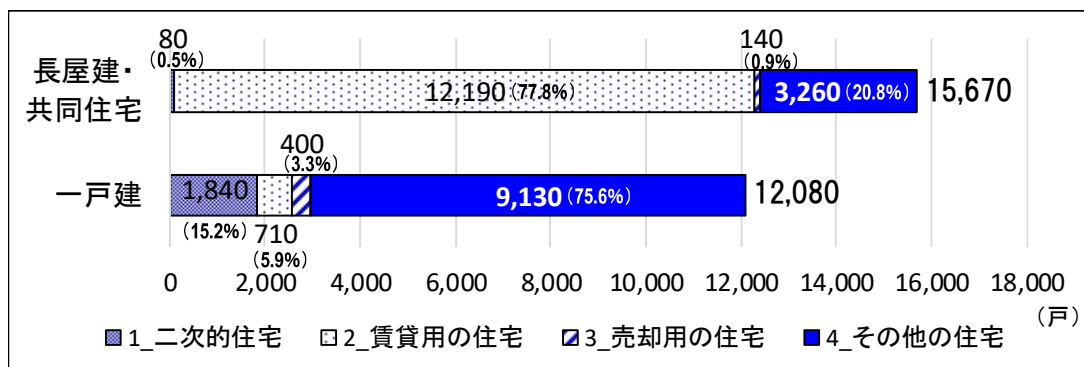


図 2-3 空き家の建て方と種類 (H30 年)

一戸建て空き家の腐朽破損の状態、2013年（平成25年）調査と2018年（平成30年）調査を比較すると、「その他の住宅」で、「腐朽・破損有り」は、2018年（平成30年）は2,120戸と増加数が少ないものの、「腐朽・破損無し」では、2018年（平成30年）は58.5%増で7,010戸となり、新規空き家が大幅に増加していると考えられます。

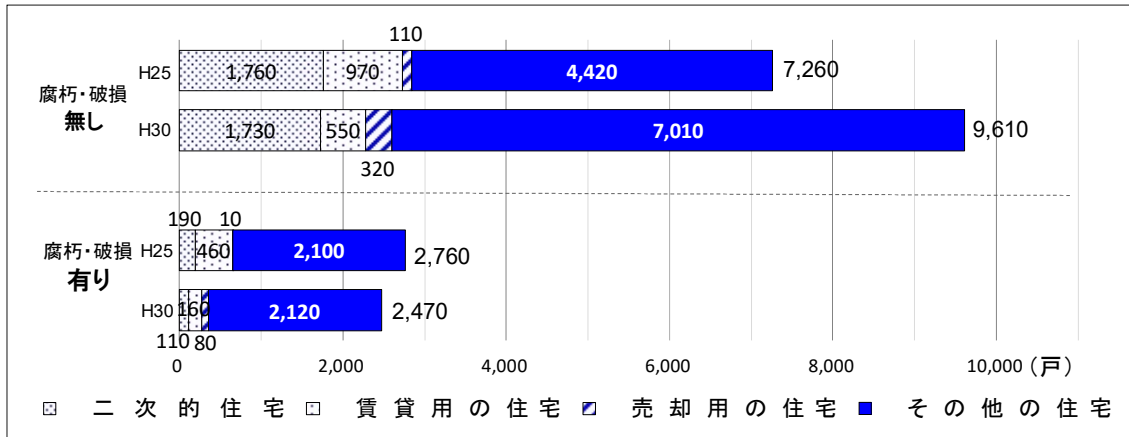


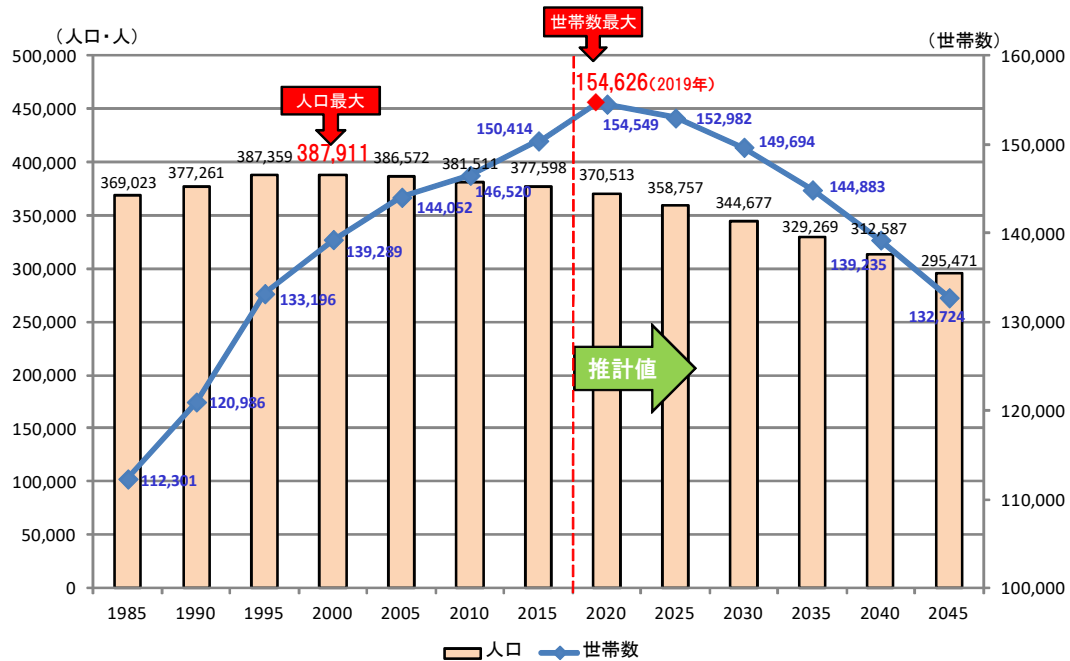
図 2-4 一戸建て空き家の種類別腐朽・破損の状況（H25～H30）

## 2-2 人口推計

本市の人口は、2000年（平成12年）の387,911人をピークに減少傾向にあり、将来も減少が続き、2045年には2015年（平成27年）より22%減の295,471人と予測しています。

人口が減少傾向の中、世帯数は2019年の154,626世帯をピークとし、その後減少に転じ、2045年には2015年（平成27年）の12%減の132,724世帯と予測しています。

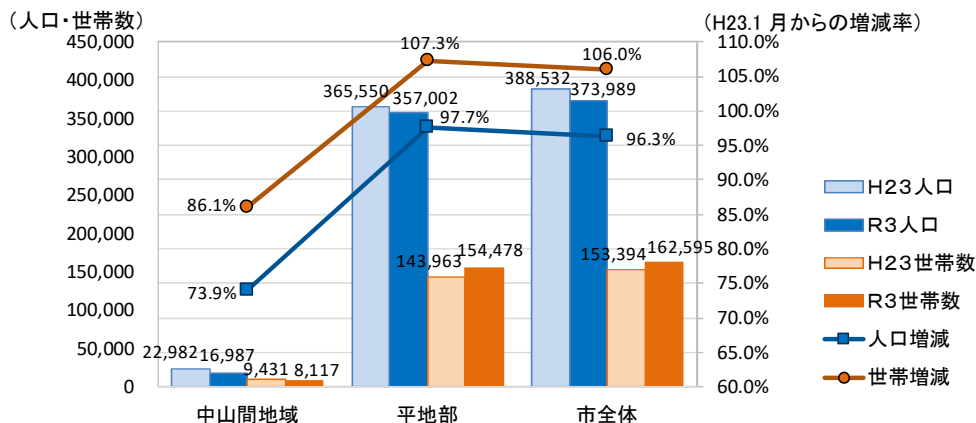
これには核家族化と高齢化に伴い、単身高齢者世帯が増加している背景があります。



※ 2015年までは、総務省「国勢調査」の実績値を現市域に修正した数値、2020年以降は長野市企画課推計値

図 2-5 長野市の定住人口・世帯数（平成 28 年 11 月推計）

2021年（令和3年）と2011年（平成23年）で比較すると、10年前より平地部では、人口が減少しているのに対し、世帯数は増加しており、核家族化が進行しています。中山間地域では、人口・世帯数共に減少しており、特に人口の減少が著しくなっています。



※ 人口及び世帯数は、H23.1.1 現在で、増減率は R3.1.1 との比較  
ここでは中山間地域を小田切、芋井、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条地区と設定

図 2-6 中山間地域と平地部の比較

## 2-3 空家等実態調査の実施

### (1) 調査概要

#### ①調査の目的

住宅・土地統計調査では、市内には相当数の空家等があると推計され、これら空家等の増加により住環境の阻害やコミュニティの衰退など様々な問題を抱えています。

市ではこれまで、実際の空家等の所在地は、近隣住民や地元自治会などからの通報・相談によって把握していましたが、問題が顕在化していないものや今後顕在化する可能性のあるものについては把握できていませんでした。

本調査は、空家等の適正管理や利活用などの様々な施策を早期に実施するため、市内全域を対象に、空家等の実態を詳細に把握し、併せて、本計画作成の基礎資料とすることを目的として実施しました。

#### ②調査の対象

市内全域（32 地区）で実施

#### ③調査の期間

- ・事前準備 2016年（平成28年）5月～9月
- ・現地調査 2016年（平成28年）9月～2017年（平成29年）1月
- ・意向調査 2017年（平成29年）4月～5月

#### ④調査の方法

##### ・事前準備

市内 32 地区に対し、空家等と思われる建物の所在地情報の提供を依頼し、これら情報に加え、空家等対策関係部署で把握していた空家等情報などを元に調査先リストを作成

##### ・現地調査

事前に作成した調査判定表を基に、調査員が道路から外観目視等により実施

##### ・意向調査

現地調査により把握した空家等の所有者調査を行い、3月末までに特定できた所有者等に対し、現状及び利活用等の意向調査を実施（郵送）

### (2) 現地調査結果

現地調査の結果から、市内には8,063棟<sup>※1</sup>の空家等と思われる建物が確認されました。これらは、市内全域に分布しており、特に市内西部の中山間地域では、空家等率<sup>※2</sup>が高くなっています。

※1：一戸建て住宅のほか事業所、店舗等も含む棟数

（不動産物件として管理表示のあるもの、アパート・長屋の空き住戸、県営・市営住宅は除く）

※2：空家等率＝空家等棟数／（空家等棟数＋世帯数）

表 2-2 空家等実態調査の地区別棟数・世帯数に対する割合

平成29年3月末現在

地区名	空家等(棟) A	参考(世帯数) B	$\frac{A}{A+B}$		地区名	空家等(棟) A	参考(世帯数) B	$\frac{A}{A+B}$	
第一	170	2,786	6%		小田切	143	447	24%	
第二	259	5,330	5%		芋井	242	970	20%	
第三	173	3,547	5%		篠ノ井	617	16,600	4%	※
第四	68	1,345	5%		松代	605	6,974	8%	※
第五	78	2,413	3%		若穂	297	4,521	6%	※
芹田	276	12,721	2%		川中島	259	10,768	2%	
古牧	213	11,205	2%		更北	264	13,470	2%	
三輪	262	7,766	3%		七二会	200	751	21%	
吉田	180	7,168	2%		信更	262	926	22%	
古里	130	5,548	2%		豊野	133	3,691	3%	
柳原	47	2,788	2%		戸隠	388	1,507	20%	
浅川	209	2,828	7%	※	鬼無里	250	676	27%	
大豆島	85	4,941	2%		大岡	426	534	44%	
朝陽	137	6,174	2%		信州新町	550	1,937	22%	
若槻	265	8,202	3%		中条	414	868	32%	
長沼	65	910	7%		計	8,063	159,420	4.8%	
安茂里	396	9,108	4%						

※一部が中山間地域

中山間地域(13支所14地域)：浅川、小田切、芋井、信里、西条、豊栄、保科、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条

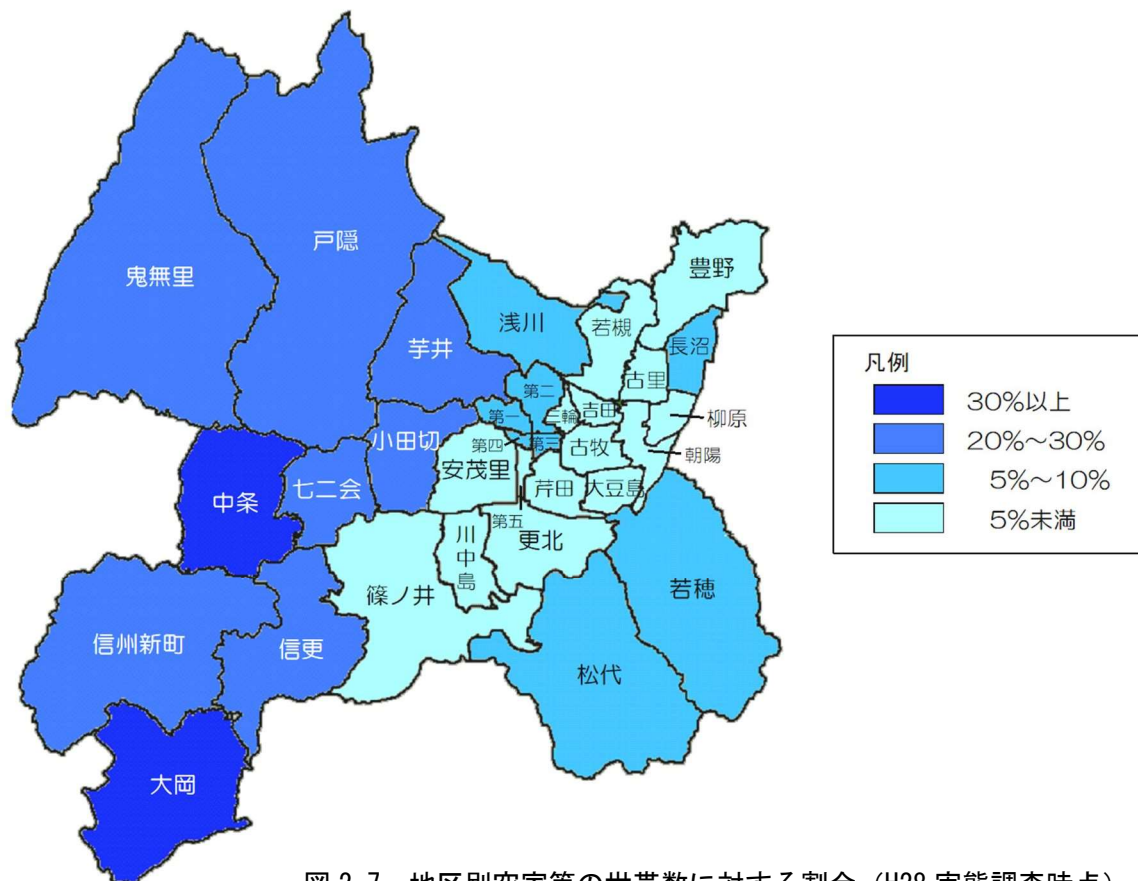


図 2-7 地区別空家等の世帯数に対する割合 (H28 実態調査時点)

現地調査の結果、屋根・外壁の劣化や建物の傾きなどから判断した劣化度判定において、管理良好で現況のまま利用可能なAランクが55.5%、管理が行き届いていないが比較的小規模な修理で利用可能なBランクが33.1%、倒壊の可能性はないが利用が困難なCランクが7.9%、倒壊の可能性があるなど現況のままの利用が不可能なDランクが3.5%となっています。全体的に平地部に比べて中山間部でのC、Dランクの割合が高くなっており、管理不全で老朽化が進んでいることが伺えます。

表 2-3 劣化度判定

判定内容	ランク	棟数			割合%
		平地部	中山間部	市内合計	
管理に特段問題がなく、 現状のまま利用可能	A	3,143	1,328	4,471	55.5%
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	1,642	1,031	2,673	33.1%
倒壊の可能性はないが、 現状のままの利用は困難	C	322	318	640	7.9%
倒壊の可能性はあるなど、 現状のままの利用は不可能	D	114	165	279	3.5%
	計	5,221	2,842	8,063	100%

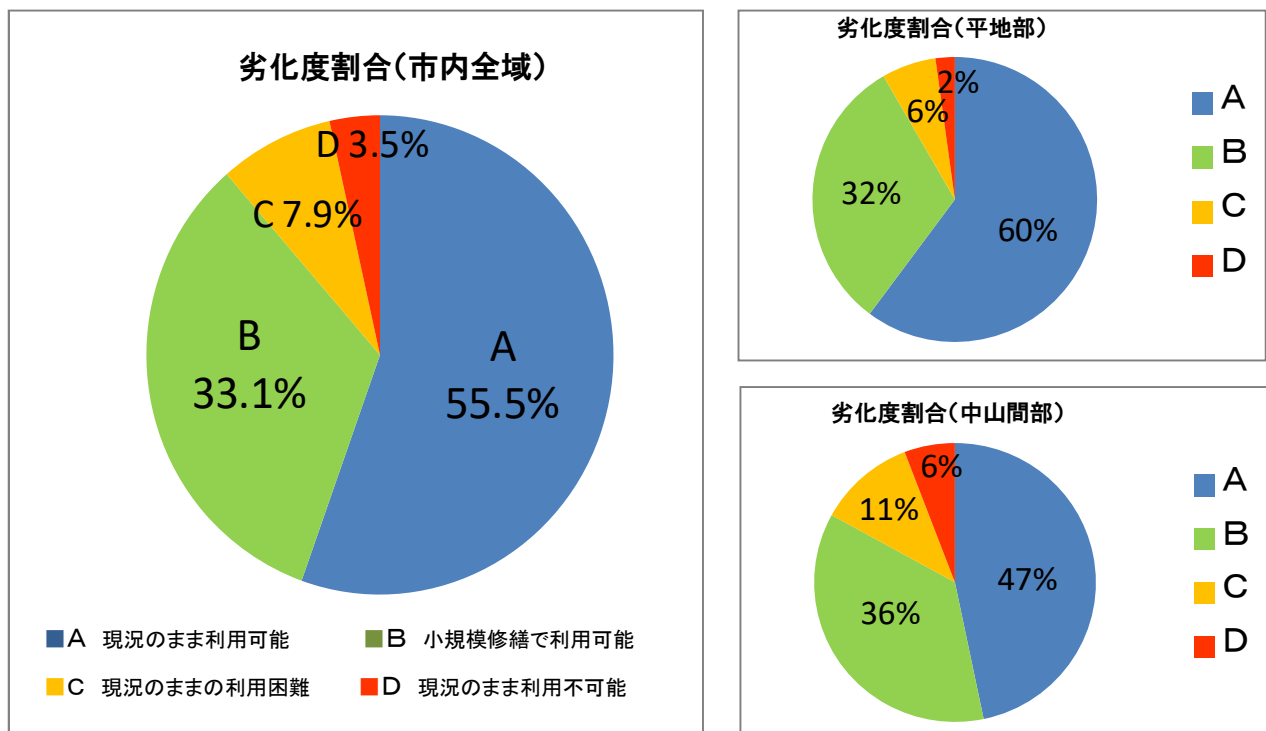


図 2-8 劣化度割合 (市内全域・平地部・中山間部)

また、立地条件（所在地エリア、敷地の間口、前面道路の幅員、道路との高低差）や建物条件（劣化度判定、駐車スペース、雑草立木の状況、ゴミの投棄等の有無）から判断した市場性判定において、売却・賃貸が容易なAランクが40.2%、売却・賃貸の期待性があるBランクが41.9%、売却・賃貸の期待性が低いCランクが10.0%、売却・賃貸が困難なDランクが7.9%でした。平地部では、Aランクが約5割であったのに対して、中山間部では、Bランクが最も多い約5割を占め、CランクとDランクをあわせて29%となっています。

表 2-4 市場性判定

判定内容	ランク	棟数			割合%
		平地部	中山間部	市内合計	
売却・賃貸が容易	A	2,738	507	3,245	40.2%
売却・賃貸の期待性あり	B	1,872	1,508	3,380	41.9%
売却・賃貸の期待性が低い	C	386	417	803	10.0%
売却・賃貸が困難	D	225	410	635	7.9%
	計	5,221	2,842	8,063	100%

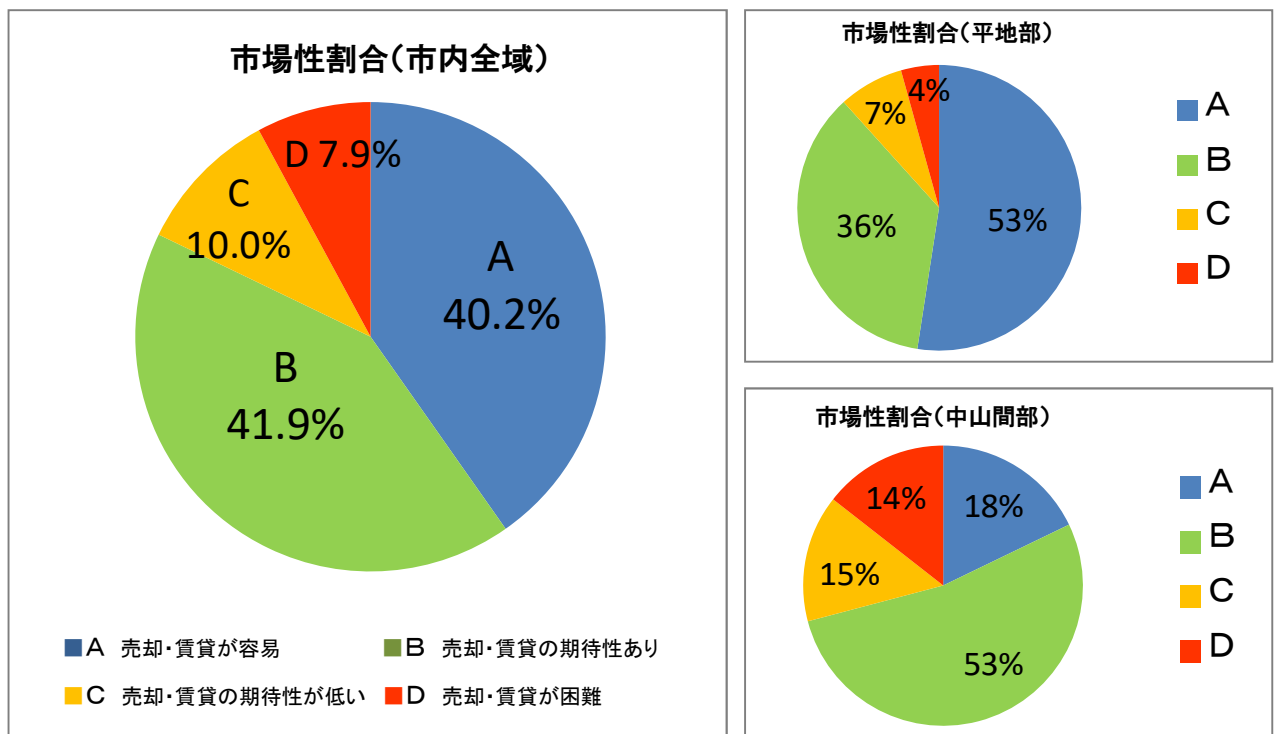
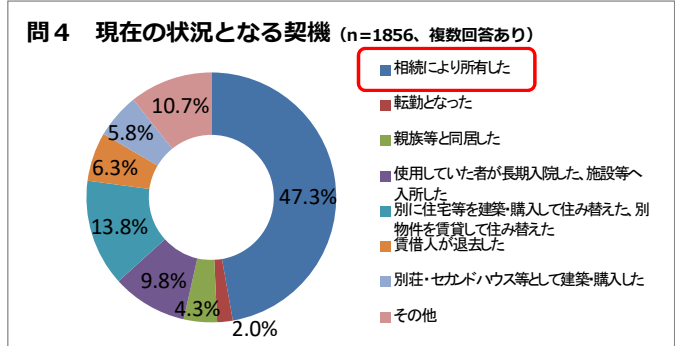


図 2-9 市場性割合（市内全域・平地部・中山間部）

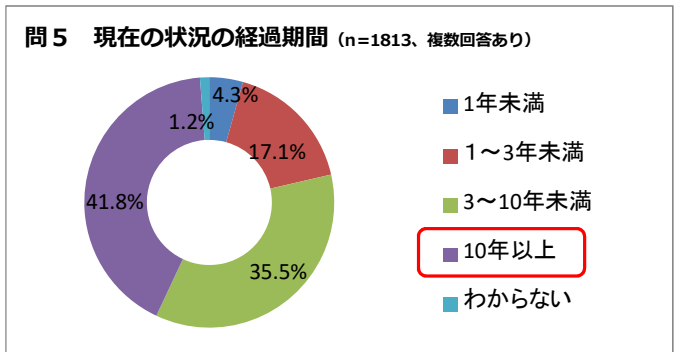
### (3) 意向調査結果

空家等所有者のうち3,084件に、郵送で利活用や管理に関するアンケート調査を行ったところ1,993件（64.6%）の回答が得られました。主な調査結果は以下のとおりです。

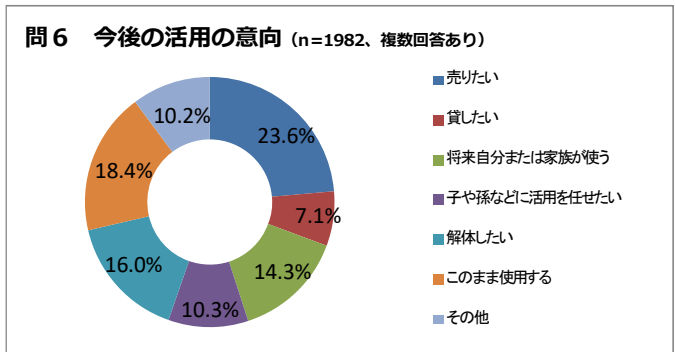
現在の状況となった契機については、相続により所有した方が47.3%でした。一般的に空き家となる大きな要因は相続によるものと言われており、本市においても同様の傾向がみられます。



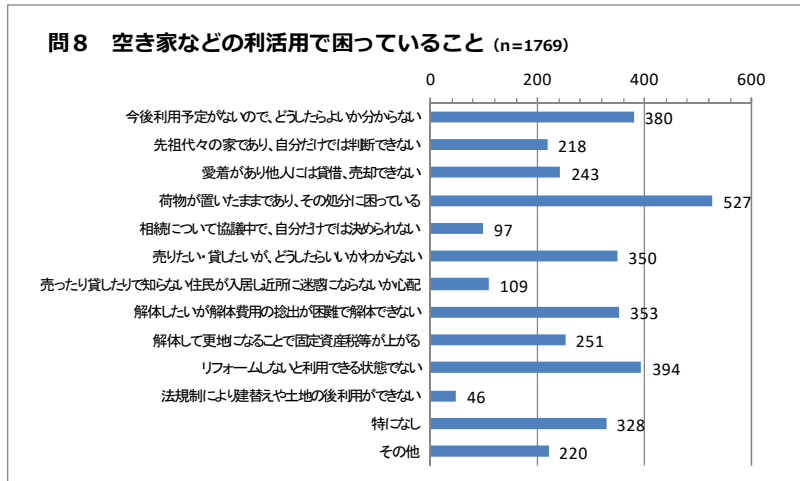
現在の状況になってからの経過期間を尋ねたところ、10年以上の回答が最も多く、41.8%となりました。空き家になるなど低利用の長期化は、管理不全の状況に陥っていることが懸念されるうえ、利活用にも影響を及ぼすため、優先的に対策を講じる必要があります。



今後の活用意向については、売りたい・貸したい方が30.7%、自分や家族・子孫などに活用を任せたいなど現状で使用したい方が43.0%の他、解体したい方が16.0%ありました。活用意向が分かれているため、それぞれの意向に応じた対策を講じる必要があります。



利活用で困っていることについては、家財の整理（527件）が最も多く、次いでリフォームの必要性（394件）、利用予定がない（380件）、解体費用の捻出（353件）、売りたい・貸したいが、どうしたらよいかわからない（350件）と続いています。





## 2-4 特定空家等の状況調査

### (1) 調査概要

#### ①調査の目的

空家等のうち、特定空家等数や位置の把握を目的として実施しました。

#### ②調査対象

2016年度（平成28年度）の空家等実態調査で把握した空家等のうち劣化度C・Dランクの空家等に加え、実態調査後、本市に相談や申込等のあった空家等

#### ③調査の期間

2017年（平成29年）4月～2021年（令和3年）5月末

#### ④調査の方法

実態調査によりC・Dランクの空家等のうち除却されていない750棟について、長野県建築士会へ調査委託により特定空家等の判定を実施し、その後、市職員により判定結果を確認しました。なお、この判定に際し、国の特定空家等に関する指針改正の内容を反映し、そのまま放置すれば著しく保安上危険や衛生上有害となる状態が予見される空家等も特定空家等として判定を確定しました。

この調査のほか、空家法第14条第1項の指導をした空家等や、本市の「老朽危険空き家解体事業補助金」申請により特定空家等と判定した空家等を加えるとともに、「建設工事に係る再資源化等に関する法律」による届出による除却状況を反映しました。

### (2) 調査結果

調査の結果、377棟を特定空家等と判定し、このうち77棟の除却を確認しました。また、除却された空家等のうち、54棟が「老朽危険空き家解体事業補助金」を活用しています。

※調査数値は、2021年（令和3年）5月末現在の数値

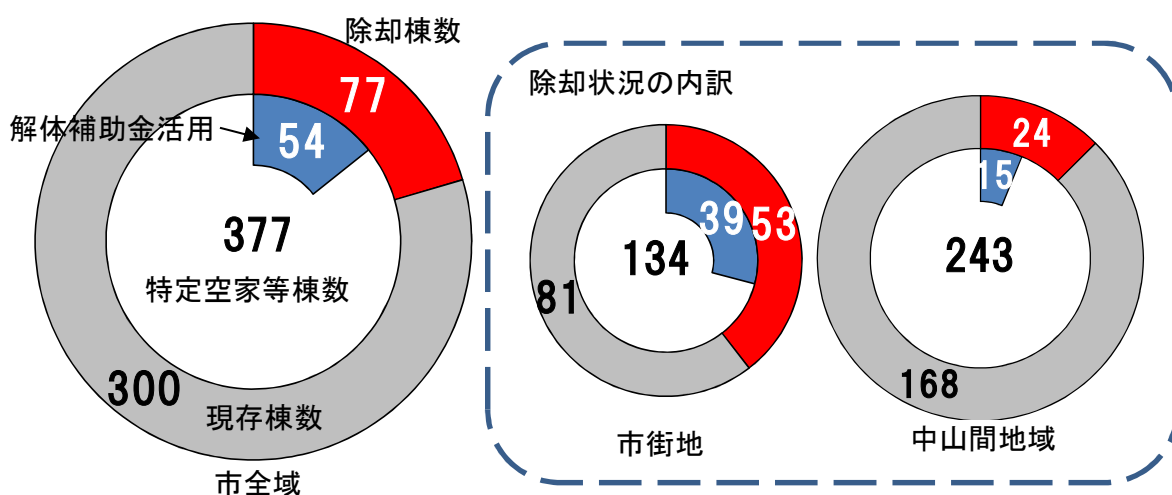


図 2-10 特定空家等の調査結果と除却状況

## 2-5 まちづくりアンケートの結果

### (1) 調査の目的

市政に対する市民ニーズ、市が実施する事業に対する考え方、意見、満足度などを調査し、今後の施策の基礎資料とするために毎年度実施しているもので、2016年度（平成28年度）に続き、2020年度（令和2年度）も、「空き家対策について」をテーマのひとつとして実施しました。

### (2) 調査の概要

調査対象：長野市内に在住の18歳以上の男女

標本総数：5,000人【住民基本台帳から等間隔無作為抽出】

調査期間：2020年（令和2年）8月17日（木）から9月10日（木）まで

回収結果：3,144通（回収率：62.9%）

### (3) 調査の内容（空き家対策について）

- ・空き家の所有
- ・相続による住宅の扱い
- ・空き家対策の支援

### (4) 結果の概要

この調査は、市民から無作為抽出したもので、約5%が空き家を所有していると回答されています。空き家の発生要因として指摘されている相続に関しては、家族で話し合いをしていないと回答される人が3割を超え、既に話し合っていると回答された人は1割強に留まっています。

2016年度（平成28年度）の調査では、家族での話し合いがあるといった回答は少ない結果でしたが、2020年度（令和2年度）の調査では、空き家を所有していると回答された人では、家族で相続や利用方法について既に決めていると回答された割合が、7.1ポイント増加しました。

空き家に対する支援策は、「老朽危険空き家の解体費用に対する補助」の支援を必要とされる人が約6割で最も多く、次いで相談に関する専門家の支援に関すること、流通に関すること、管理に関することと続いています。

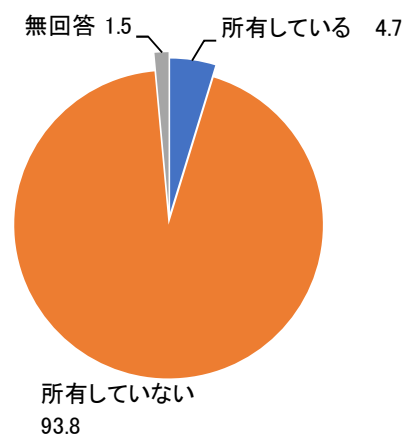
## 空き家の所有

「所有している」は4.7%、「所有していない」は9割を超える。

問 18 あなたは現在、市内に空き家を所有していますか。

前回の調査では3.4%が所有していると回答されており今回の調査では空き家を所有していると回答された人が増加しました。

空き家所有の有無（総数3,144、単位%）

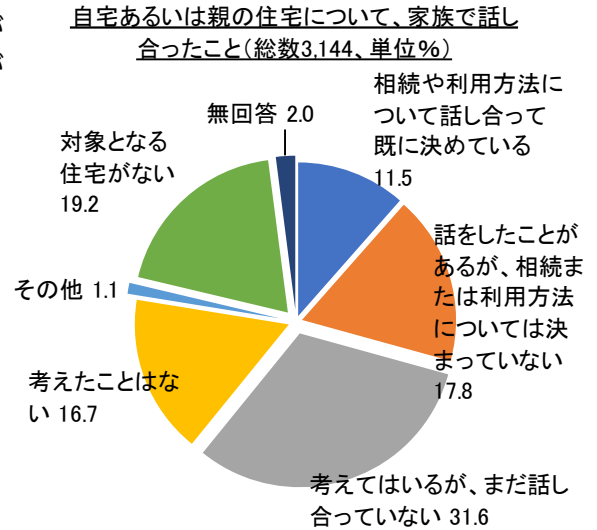


## 相続による住宅の扱い

「考えてはいるが、まだ話し合っていない」が約3割

問 19 空き家が発生する理由として、相続して取得した住宅がそのまま空き家になることが多いといわれています。あなたがお住まいの住宅あるいは親の住宅について、家族で話し合ったことがありますか。

「考えてはいるが、まだ話し合っていない」が31.6%で最も高く、次いで「話をしたことがあるが相続または利用方法については決まっていない」が17.8%、「考えたことはない」が16.7%となっています。

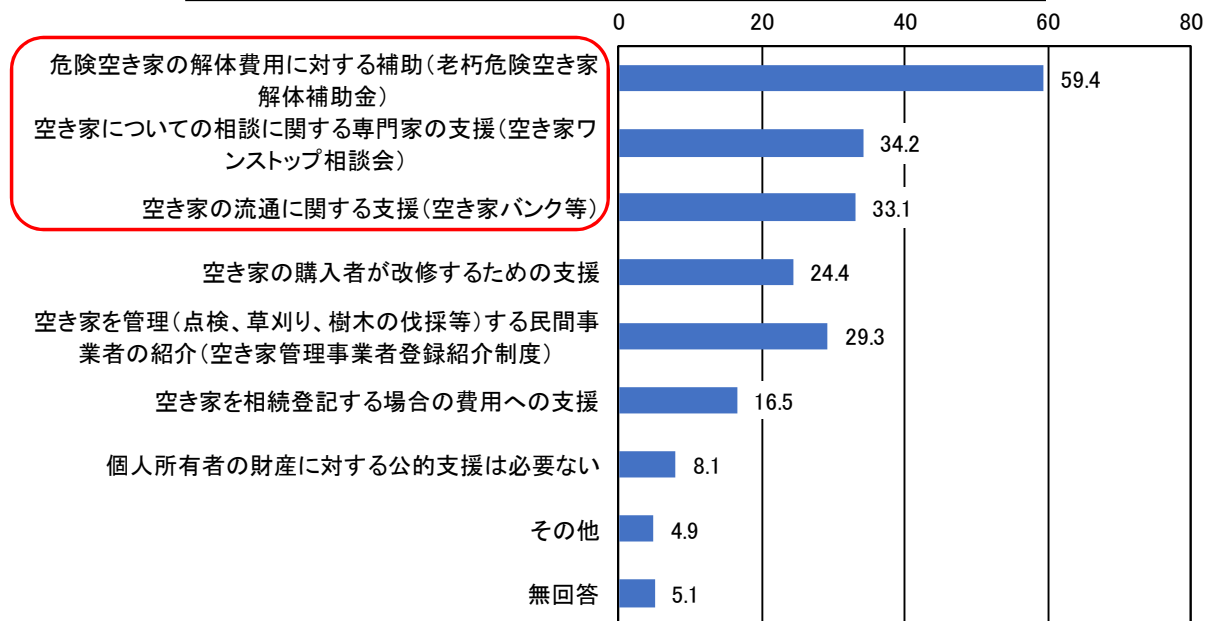


## 空き家対策の支援

「老朽危険空き家の解体に対する補助に関する支援」が約6割、次いで「空き家ワンストップ相談会」、「空き家バンク」が約3割と続いています。

問 20 本市では、空き家対策のさまざまな取り組みを行っています。今後更なる取り組みを進めるに当たり、あなたが必要と思われる支援は何ですか。

空き家対策を更に進めるに当たり必要な支援(総数3,144、3つまで複数回答、単位%)



## 2-6 空家等対策を進めていく上での課題

アンケート調査や市の窓口相談等からみえてきた空家等対策を進めていく上での課題としては、以下のような事項が考えられます。

### (1) 所有・相続に関すること

- ・所有者等の管理や周辺環境への影響に対する当事者意識が希薄である。
- ・住宅所有者の高齢化が進んでいる。
- ・単身高齢世帯について、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・相続人が別に居住しており、利活用する意向が無い。
- ・相続登記がされない場合や表題登記のみなど登記が不完全の場合、所有者の特定に時間がかかる。責任の所在が明確にならない。
- ・相続が開始されたら、相続登記の手続きを行うことを知らない相続人が多い。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しく対処方法が分からずそのままにしてしまう。
- ・相続時に財産価値がないと相続放棄されてしまう。また相続人全員が相続放棄したことにより管理不全のままとなる事例が増加している。
- ・第1順位の法定相続人の相続放棄により権利関係が複雑化し、被相続人と縁遠い相続人に指導せざるを得ない事例が増加している。
- ・相続人が多数いる場合は、それぞれ面識がないことも多く、考え方や空家等を所有していた被相続人との関係性により、トラブルとなり解決に至らないケースがある。
- ・土地所有者と建物所有者が異なっており、互いに疎遠になり連絡先がわからない。
- ・所有者が住民票を異動しないままで施設等への入所により、現住所の追跡困難となる事例が増加している。
- ・相続登記がない場合でも、納税していることで問題が生じないと考えている相続人が多い。

### (2) 土地建物規制に関すること

- ・無接道、狭小敷地での建ぺい率制限などにより建て替えが困難である。
- ・市街化調整区域では、用途変更に関する規制がある。
- ・建築年次が古く、建物が密集する区域では地震・火災時の防災面で問題がある。
- ・耐震化されていないものが多く、利活用（改修時）に費用がかかる。

### (3) 売買等に関すること

- ・中古住宅の流通が十分に図られていない。
- ・所有者と購入希望者の希望額に格差がある。
- ・中古住宅として売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。
- ・中古住宅の現況検査等（インスペクション）の認知度が低い。利用者が少ない。
- ・中山間地域では建物を除却しても土地が売却困難である。

- ・利活用できる空家等所有者には県外の所有者も多く、利活用されていない事例も多い。
- ・特に中山間地域は市街地に比べ、土地や建物が売買できないものと考え、放置されるケースや、相続放棄に至るケースがある。
- ・県外所有者に対する空き家バンク制度の周知が十分でない。

#### (4) 管理に関すること

- ・遠隔地に居住しているため、空家等の状態を常に把握できていない。
- ・年齢や体力面などの理由により十分に管理されていない。
- ・所有者や相続人が遠方にいたり施設等への入所により、定期的な維持管理が難しい。
- ・地域住民等が異状に気付いても、連絡先が分からない。
- ・所有者の空家等に関する意識が低い（周辺に迷惑をかけている意識がない。）。
- ・特定空家等を解体しても、跡地を活用しないまま放置してしまう。
- ・空家等に関する相談で、草木の繁茂や枝葉の越境によるものが多く、民事の相隣関係の問題のため、市が指導や介入することが難しい。

#### (5) 建物解体に関すること

- ・高齢化や低所得等により解体費用の捻出が困難である。
- ・解体すると土地の固定資産税の住宅用地特例がなくなるので、費用を掛けて解体したくない。
- ・建物解体後の土地利用や売却の見込みがない場合、解体したくても費用がかかるため実行に移すのが困難である。
- ・中山間地域では通路の狭さや廃棄物の運搬距離などで解体費用が割高になる場合が多い。
- ・無接道敷地では、周辺住民の協力なしでは解体すらできない。

#### (6) その他

- ・問題解決のための専門知識や適切な相談先の情報が不足している。
- ・境界立会いなどの際、空家等所有者の特定に時間と労力がかかる。
- ・福祉施設等として利活用する上で、バリアフリーやプライバシーに配慮した改修費用が負担となっている。
- ・地域コミュニティが衰退し、空家等所有者の連絡先が分からない。
- ・空家等に関する制度や法律などの様々な情報が十分浸透していない。
- ・所有者調査には、時間を要することが多く、緊急性が高い場合でも対応がおそくなってしまふ。
- ・地域からの相談により所有者へ連絡や助言をしても、問題解決までに数年かかるなど時間を要する場合が多い。

(1) から (6) までの課題をまとめると、次のようになります。

#### 課題1 建物所有者・管理者の理解増進

- 適正な管理を求めても対応しない所有者が多数おり、空家等所有者としての当事者意識が希薄な傾向があることから、建物管理の必要性や周辺環境への影響について理解を深めるよう啓発を行う必要があります。
- 単身高齢世帯が増加の傾向にあり、相続時に空家等となる以前に、施設等入所により空家等となる傾向が非常に高くなっています。所有者が今後どう管理していくかを家族に伝えないまま施設等に入所しその後相続が発生すると、相続登記がされない場合や相続放棄されることもあることから、空家等となる前に、日ごろから後々の土地建物の利用方法について家族等で話し合っておくことが重要です。

#### 課題2 空家等の適正管理の促進

- 年齢や体力面、遠方に居住しているなどの理由から、十分に管理できていない状況があることから、本人に代わって定期的に点検・連絡・管理できる取組を構築しましたが、制度についてさらに周知する必要があります。
- 近隣住民による見守りや地域コミュニティの向上を図ることで、生活環境への影響が増大する前に、早期対処できる取組をより周知する必要があります。

#### 課題3 積極的な利活用を促進する仕組みづくり

- 空き家バンクの県外所有者への更なるPRや、遊休不動産の利活用を活性化させる取組のほか、市民が、既存住宅の維持管理やリフォームなどを安心して行える環境の整備や中古住宅の流通を活性化させる取組を進める必要があります。
- 単独では再建築が困難な敷地や市街化調整区域での用途変更に対応できる法手続きについて整理し、利活用を促進する必要があります。

#### 課題4 管理不全な空家等の解体への対応

- 利活用や管理されない状態が長期化すると、建物の劣化が進行し、損傷等が目立つようになると特定空家等になってしまいます。解体費用が負担となり、そのまま放置されてしまうことを防ぐため、行政指導や空家法による指導を強化するとともに、危険な空家等の解体に対し支援していく必要があります。

#### 課題5 中山間地域と市街地のそれぞれの地域特性に応じた対策の推進

- 中山間地域や市街地では、立地条件や市場性、周囲への影響度などに違いが見られ、利活用や解体に対する考え方も異なってくることがあります。世代別やそれぞれの地域に応じた取組を行う必要があります。

## 課題6 相談窓口の周知や情報発信

- 市民、近隣住民、空家等所有者が誰に相談してよいか分からず、そのまま放置されている現状を踏まえて、皆に分かりやすい相談窓口や空家等に関する様々な情報を発信できる機会などを増やしていくことが必要です。
- 空家等所有者の個々の課題に対応するため、専門家による助言を受けやすくする環境が必要です。
- 所有者情報の調査は困難な場合があり、民間では空家等対策が十分にできないこともあるため、行政で把握した所有者情報等を民間事業者や自治会等に提供する仕組みづくりを進める必要があります。

## 課題7 解体跡地の利活用の仕組みづくり

- 特定空家等を解体したとしても利活用や管理されない状態が長期化すると土地は荒廃し、周辺住民に悪影響が及びます。空家等の解体した跡地の活用や流通させる仕組みづくりを進める必要があります。

## 第三 空家等対策の基本方針

### 3-1 基本方針

以下の4つの基本方針のもと、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

#### 1 所有者意識の涵養と空家等に対する理解増進

様々な機会、媒体を通じて空家等に関する情報を発信し、建物所有者による適正管理の重要性や周囲に対する配慮などの意識を高めていくことで、空家等の発生を抑制します。

#### 2 移住・定住や地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・利活用の促進

利用可能な空家等を地域の有効な資源と捉え、市場流通や利活用の促進を図り、地域の活性化、移住・定住の促進、まちの魅力向上につなげます。

#### 3 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等（特定空家等）に対し、空家法や建築基準法などに基づく実効性のある行政指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

#### 4 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

空家等の管理は第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することを前提としながらも、空家等所有者や行政のみならず、住民自治協議会をはじめ地域住民や民間事業者（不動産・法務・建築・まちづくり・商工業・NPO 法人）などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的かつ計画的な空家等対策の取組を推進します。



## 第四 空家等対策の取組方針

◇ 空家等対策の基本方針を踏まえ、全市的な取組として施策の展開の指針となる5つの取組方針を設定し、これら取組方針に基づき、課題を踏まえた具体的な施策を展開します。

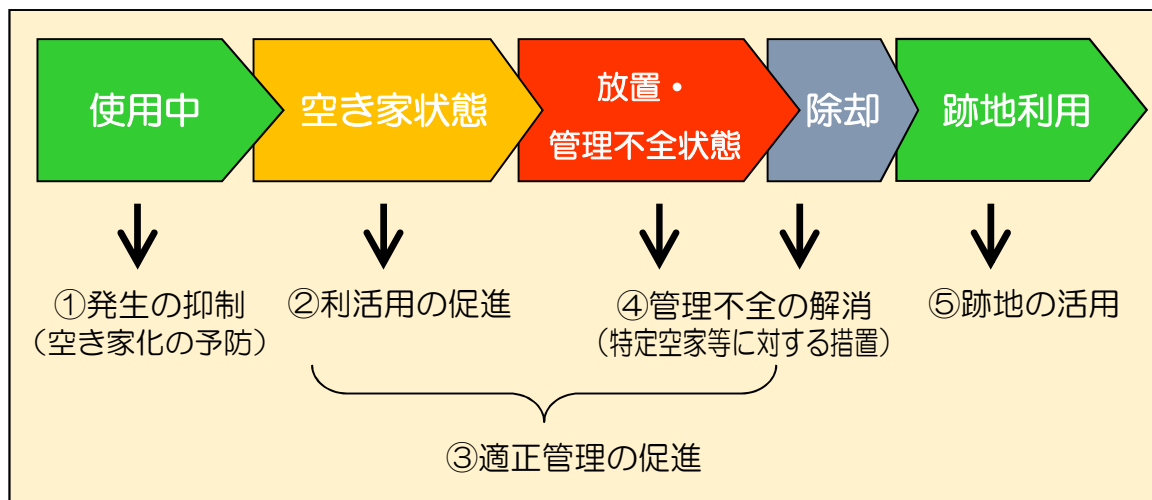


図 4-1 空家等対策の取組方針イメージ

- ◇ 全市的な取組とは別に、「⑥中山間地域に適した取組」を行います。
- ◇ 本市の空家等対策として、次の項目に対し優先的に取り組みます。
  - ・ 保安面や環境面で周辺住民への影響が大きいと判断される特定空家等への取組
  - ・ 新規空家等の大幅な増加が見込まれることから、これらの空家等に対する利活用への取組
- ◇ 空家等対策の取り組み状況明確化のため、指標を導入します。

◇ SDGs※（持続可能な開発目標）について

本計画は、SDGs※の定める17のゴールの目標達成に向け、6つの対策の取組方針に基づき、取組の体系を次のとおり整理しています。



取組方針とSDGsの目指すゴール	取組内容
<p>4-1 発生の抑制（空き家化の予防）</p> 	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 市民への情報発信</li> <li>(2) 相続関連の問題解決</li> <li>(3) 住み続けるための支援</li> </ol>
<p>4-2 利活用の促進</p> 	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 中古住宅としての市場流通</li> <li>(2) 中心市街地における利活用の取組</li> <li>(3) 利活用のモデル事業の実施</li> <li>(4) 利用希望者とのマッチング</li> <li>(5) 市街地等におけるミニ開発手法の研究</li> <li>(6) 市街化調整区域における開発許可基準の見直し</li> <li>(7) 空家等を賃貸住宅として供給する国の制度の活用</li> <li>(8) ワンストップ相談会の開催とコーディネーター育成</li> <li>(9) 専門家を交えた地域でのワークショップの開催</li> <li>(10) 新規就農者への取組</li> <li>(11) 歴史的まちなみにおける建造物の利活用の促進</li> <li>(12) 地域における利活用の取組</li> <li>(13) 災害時の被災者支援</li> </ol>
<p>4-3 適正管理の促進</p> 	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 空家等の実態把握</li> <li>(2) 所有者等の特定</li> <li>(3) 適正管理に関する情報提供</li> <li>(4) 季節に応じた適正管理の注意喚起</li> <li>(5) 地域の人材を生かした維持管理の仕組みの構築</li> </ol>
<p>4-4 管理不全の解消（特定空家等に対する措置）</p> 	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 空家法等に基づく特定空家等への対応</li> <li>(2) 空家等を解体・除去するための支援</li> <li>(3) 災害時の対応</li> </ol>
<p>4-5 跡地の活用</p> 	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 解体跡地の利活用への支援</li> <li>(2) 解体跡地の適正管理に向けた取組</li> </ol>
<p>4-6 中山間地域に適した取組</p> 	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 中山間地域での助言や支援策</li> <li>(2) 利活用モデル事業の実施</li> <li>(3) 新規就農者への取組</li> <li>(4) 空家等を解体・除去するための支援</li> <li>(5) 歴史的まちなみにおける建造物の利活用の促進</li> <li>(6) 農地取得に併せた空家等の流通促進</li> </ol>

※ SDGsとは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、2030年（令和12年）までの15年間で達成を目指す国際社会全体の17の目標

## 4-1 発生の抑制（空き家化の予防）

高齢化や人口減少、単身高齢世帯の増加に伴い、さらに空家等の増加が予想されます。課題1 建物所有者・管理者の理解増進や課題6 相談窓口の周知や情報発信を踏まえ、空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組を実施します。

### （1）市民への情報発信

空家等になるとどのようなことが問題となるのか、周囲にどのような影響を与えるのかなど、様々な媒体、機会を通じて情報発信をすることで市民の理解を深め、自発的に空家等を発生させない取組への意識を高めます。

また、空家等となる前に、市の相談窓口や専門家団体窓口を案内することで、相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向け、空家等の所有者や管理者を支援し、空き家化を未然に防ぎます。

#### 【具体的な取組】

##### ○ パンフレットによる情報提供

所有者・管理者の責務、空家法の概要、空家等への対処の仕方及び専門家団体窓口の案内を掲載したパンフレットを作成し、ホームページへの掲載や市役所・支所の窓口、専門家団体等にて配布することで、情報提供・意識啓発を行います。

##### ○ 固定資産税の納税通知を活用した情報発信

固定資産税の納税通知を活用し、空家等の適正管理を促すためのお願いや、様々な情報を発信することで、市内はもとより市外の建物所有者に向けて啓発を行います。

また、空家対策関係部署のホームページ相互リンクにより効果的に情報提供するなど、更なる啓発を進めます。

##### ○ まちなか暮らし創造事業（ながのまち暮らしネット）（休止中）

定住人口の減少や空家等の増加を背景として、まちづくり会社を中心に、不動産事業者・建築士・土地家屋調査士など各分野の専門家が集まり、「ながのまち暮らしネット」を設立し、まちなか暮らしの諸問題を解決したり、まちなかでの新たな住まいや暮らしの可能性につながる取組を実践します。



まちなか暮らしを考えるシンポジウム



相続を考える勉強会

○ 意識啓発・相談会の開催

市の出前講座を活用し、高齢者等が集まる場に積極的に出かけ、相続や管理責任についての意識啓発・相談会を開催します。また、課題を抱えている自治会等への出前講座や相談会を実施します。

○ 専門家団体と連携した支援体制の整備

市では、空家等の所有者や地域住民などからの相談や問い合わせに、総合的に対応する窓口として「空き家対策室」を設置しています。空家等に関する情報や支援制度、利活用や管理に関することなど、空家等対策関係部署と連携して対応します。また、より具体的で専門的な相談内容には、不動産・法務・建築・まちづくり・NPO法人等の専門家団体と連携し、専門家団体による相談窓口を設置するなどの支援体制を整備します。

**住宅をお持ちのみなさまへ**  
**空き家になったときのことを考えておきましょう**

住宅は世代交代や居住者の移転などで空き家になることがあります。空き家を放置すると様々な問題が生じ、持ち主だけでなく、ご近所に大きな影響を与えますので、住んでいる時から権利関係や登記の変更、相続について早めに準備することが大切です。

**空き家を放置しておくこと**

- 損壊や倒壊
- 防犯性の低下
- 樹木の越境や景観の悪化
- ごみの不法投棄
- 悪臭・害虫の発生

まずはご相談ください！ 空き家相談窓口

監修：長野県空き家対策市町村連絡会

**空き家を放置するとこんなことが起きるかも！**

**ご近所に迷惑を与えます！**  
 樹木が隣地に越境したり、害虫（ハチ、アメリカシロヒトリ等）が発生する原因となり住環境を悪化させます。また、ごみの不法投棄を誘発する恐れもあります。

**お金がかかります！**  
 空き家を放っておくと建物の改修や修繕、雑草の除去などに多額の費用がかかってきます。そして特定空家等に指定され、必要な措置を取らざるを得ない場合、土地の固定資産税と都市計画税の軽減標準の特例措置から外れ、納税金額が増えしてしまいます。また、マイネームを売った譲渡所得は3,000万円まで控除される特例がありますが、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売らなかった場合、この特例が受けられません。

**地域の美観が損なわれます！**  
 地域の良好な景観を悪化・阻害させ、地域のイメージを大きく損ない、まちづくりに悪影響を及ぼします。

**危険です！**  
 建物が劣化して破損や倒壊等により、周囲に危険を及ぼす恐れがあります。また、不特定多数の者が侵入しやすくなり、防犯性が低下します。

**知っていますか？ 空き家対策の推進に関する特別措置法**

平成26年11月に国は「空き家対策の推進に関する特別措置法」を定めました。これによって空き家の持ち主の責務が明確になり、「特定空家等」に指定され、必要な措置を取らざるを得ない場合、土地の固定資産税や都市計画税の住宅地特例が廃止されます。また、持ち主が特定空家等に必要な措置を取らなかった場合、50万円以下の過料に処せられる場合があります。

なお、管理責任は所有者だけでなく、相続人にも責任が及びます。

※「特定空家等」とは  
 ① 倒壊等若しくは防火上危険となるおそれのある状態にある空家等  
 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある空家等  
 ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態にある空家等  
 ④ その他国が国土の保全を図るために指定することが不適切である状態にある空家等

(参考) 長野県空き家対策市町村連絡会パンフレット

## (2) 相続関連の問題解決

空家等の発生の主な原因である相続時における対策を図ることで、所有者や管理者の責任の所在を明確にし、利活用・譲渡時などの円滑な手続きにつなげます。そのために、自宅や親の住んでいる実家が空家等となる前に、日ごろから後々の土地・建物の利用方法について、家族等で話し合うことが必要であり、これらの意識啓発を図るため、専門家団体が主催する相談会に併せ、相続に関する相談や登記の必要性について啓発活動を行います。

### 【具体的な取組】

#### ○ 相続登記等の必要性の啓発

法務局や弁護士団体、司法書士団体、土地家屋調査士団体などと連携して、相続登記を確実にを行うよう啓発するとともに、未登記建物の表題登記や、除却後の滅失登記の必要性について啓発を行います。また、固定資産税の窓口や納税通知を活用して相続登記の啓発を行います。

#### ○ 長野県司法書士会と長野県土地家屋調査士会の取組

長野県司法書士会では、空家等問題の多くが相続登記未了に端を発し、所有者が亡くなった後の不動産について考えていく必要があることから、平日の正午から午後2時までの毎日、相続に関する電話無料相談を受けているほか、毎年2月県内全司法書士事務所にて相続に関する無料相談ができる「相続登記はお済みですか月間」や税理士会などと連携した、「相続・贈与・成年後見人ワンストップ無料相談会」を開催するほか、2021年（令和3年）2月から毎週木曜日に相続に関する無料Web相談を実施しています。

また、長野県土地家屋調査士会では、毎年「全国一斉不動産表示登記無料相談会」を各支部ごとに開催するほか、長野支部独自で奇数月の最終月曜日に定期的に無料相談会を実施しています。



(参考) 日本司法書士会連合会・法務省・日本土地家屋調査士会連合会パンフレット

#### ○ 不動産登記法の改正の動向を踏まえた相続登記等の義務化に向けた啓発

所有者不明土地解消に向け不動産登記法が改正され、相続登記や住所変更登記が義務化されるとともに登記手続きが簡素化、合理化されます。改正不動産登記法の施行に向け、法務局や専門家団体と連携し相続登記を確実にを行うよう啓発を行います。

### (3) 住み続けるための支援

地震等の災害に備えて、安全で安心して暮らせる住まいの環境整備を支援します。

#### 【具体的な取組】

○ 住宅耐震診断士派遣事業・住宅・建築物耐震改修促進事業(2005年度(平成17年度)から)

長野市耐震改修促進計画を2025年度(令和7年度)まで延長し、木造住宅の無料耐震診断を実施するとともに、住宅の耐震改修工事費に対し補助を行います。

ア 木造住宅の無料耐震診断の実施(対象:1981年(昭和56年)5月以前の住宅)

イ 住宅耐震改修工事に対する補助(2021年(令和3年)4月現在)

通常補助 : 耐震改修工事費の4/5以内かつ上限100万円

上乗せ補助: 耐震改修工事費の1/10以内かつ上限20万円(低所得者対象)

## 4-2 利活用の促進

課題3 積極的な利活用を促進する仕組みづくりを踏まえ、利用可能な空家等を地域の有効な資源と捉え、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、移住・定住の促進や地域の活性化、まちの魅力向上につなげるため、以下の取組を実施します。

### (1) 中古住宅としての市場流通

空家等の所有者や中古住宅の利用希望者に、専門家団体窓口や市の移住・定住相談デスクを案内することで、中古住宅としての流通に向け、所有者や利用希望者とのマッチングをサポートし、市場流通の促進を図ります。

#### 【具体的な取組】

##### ○ 長野市空き家バンク制度の運営（2015年度（平成27年度）から）

空家等を売りたい方、貸したい方に空家等の物件を登録していただき、その情報を市の専用サイト等で公開し、空家等の利用希望者へ情報提供しています。



長野市空き家バンク利用の流れ

##### ○ 空き家バンクへの登録の促進

空家等の利活用を促進するため、様々な媒体によるPRに努めるとともに、空き家バンクサイトへの動画掲載などのコンテンツの充実を図ります。また、県外の空家等所有者へのPRを強化するとともに、空家等の所有者や移住希望者、地域に対し「空き家バンク登録促進等事業」等の支援策の周知を図ります。

県外からの移住希望者には、市の「移住・定住相談デスク」で空き家バンク物件の案内をすることで空き家バンク登録物件の流通を促進します。

○ 既存住宅現況検査・状況調査（インスペクション）の案内・啓発

宅地建物取引業法の改正により、安心して既存住宅を流通させることを目的に、2018年（平成30年）4月から、中古住宅等の取引の際、重要事項説明にインスペクションの項目が加えられたことから、不動産団体と連携して、制度の案内・啓発を行います。

○ 「あんしん空き家流通促進事業補助金」の周知

長野県が、既存住宅のインスペクションに要する経費及び既存住宅売買瑕疵保険の加入に要する経費に対し行っている「あんしん空き家流通促進事業補助金」について、事業の周知を行います。

○ 「建設就労者支援補助金」と連携した中古住宅の活用（2019年度（令和元年度）終了）

長野市建設業協会の協力により、市の「建設就労者支援補助金」と連携し、中古住宅の活用を図ります。

(2) 中心市街地における利活用の取組

中心市街地では、空き店舗等の活用やまち歩き、空き家見学会等を通じて、遊休不動産の利活用を促進するとともに、賑わいの創出を目指します。

【具体的な取組】

○ 空き店舗等活用事業（2000年度（平成12年度）から）

事業者が空き店舗等を活用して出店する場合に費用を補助するとともに、経営指導員による継続的指導を行います。出店者を支援することで空き店舗等の活用促進を図り、市街地における商業空間の活力と賑わいの創出を目指します。

- ・ まちなかパワーアップ空き店舗等活用事業補助金  
(2021年（令和3年）4月現在)

事業者が中心市街地（長野、篠ノ井、松代の各地区）にある空き店舗、空き倉庫、空家等を賃借して出店する場合の改修・改築費及び附帯設備の設置に要する費用の1/2を補助します。（上限30万円（一部50万円））



空き店舗活用事例

○ 中心市街地遊休不動産活用事業（2015年度（平成27年度）から）

まちづくり団体と協働により、空家等の解消と若者のまちなか定着を図るために、常設窓口「まち暮らしたてもの案内所」を設置し、案内業務や視察対応を一元化するほか、意見交換会を通じたエリアの魅力やニーズの再発見、まち歩き、まちづくりの担い手育成など、中心市街地に点在する遊休不動産を小資本の若者が有効活用し易い環境を整備し、若者のまちなか回帰を促します。



意見交換会の活動



## ○ 民間プロジェクトの活動

善光寺門前界隈では、「長野・門前暮らしのすすめ」などの民間プロジェクトが中心となって、空き家見学会や門前暮らし相談会などを実施しながら、冊子やインターネットを通じて、歴史と文化が集約したまちなかに住まう魅力を積極的に発信しています。



空き家見学会の活動

## (3) 利活用モデル事業の実施

中山間地域をメインとして、空家等を地域のコミュニティ施設やグループホームなどに改修して利活用する取組を行うモデル事業を実施し、利活用に向けてノウハウを習得するとともに、他の地域への手本として発信することで、移住定住の促進や地域の活性化につなげます。

## (4) 利用希望者とのマッチング

地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設等への活用に向けて、まちづくり・NPO法人等と連携して空家等の所有者と利用希望者とのマッチングを行う取組を進めます。また、地域の活動拠点等への空家等の活用事例をまとめ、必要な手続きや手法等を紹介する空家等活用マニュアルを作成するとともに、支援策についても検討し、地域住民等が空家等を活用しやすい環境を整えます。

## (5) 市街地等におけるミニ開発手法の研究

市街地等において、無接道敷地や狭小敷地は、再建築や解体、土地の売却等が困難であるため、周囲のまとまった宅地と一体的に整備するミニ開発の手法を研究し、専門家を派遣するなどの取組の構築を目指します。

## (6) 市街化調整区域における開発許可基準の見直し

市街化調整区域での用途変更について、国の開発許可制度運用指針改正に伴い、空家等を地域コミュニティの維持や観光振興等に活用する施設への転用を可能とするとともに、農家住宅や分家住宅等で建設され、空家等となったものについて、一般住宅への用途変更を可能とする開発許可基準の見直しを進めます。

- ・ 開発許可制度運用指針の一部改正（既存建築物の用途変更の弾力化）に係る技術的助言（H28.12.27 発出）に伴う市街化調整区域内の用途変更基準の見直し

## (7) 空家等を賃貸住宅として供給する国の制度の活用

高齢者、子育て世帯、低所得者など住宅の確保に特に配慮を要する者に、空家等を賃貸住宅として供給することを目的とした国の制度の活用を検討します。

#### (8) ワンストップ相談会の開催とコーディネーター育成

空家等の利活用や管理、相続、支援制度など、ワンストップで対応できる相談会を開催するとともに、相談会を通じてコーディネートをする人材の育成を目指します。

- ・国の2018年度（平成30年度）事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」（概要）様々な相談に一元的に対応できる人材を育成し、リフォームや解体、相続といった所有者が抱える悩みを聞き、それぞれに適した専門家を紹介するなど、円滑な解決のための前さばき役の役割をもたせた人材を市町村に配置する。

#### (9) 専門家を交えた地域でのワークショップの開催

専門家や学識経験者を交えた、地域ぐるみで空家等対策を考える地域でのワークショップを開催し、地域が抱える根本的な問題を探り、実情に合わせたきめ細かな対応を目指します。

#### 【具体的な取組】

##### ○ まちなかエリアリノベーション（西鶴賀地区）

中心市街地の空洞化対策や空家等対策として西鶴賀地区において、建築士会とまちづくり長野が共同して空き住戸や店舗を改装することで新たな価値を加え、エリア全体の賑わいを取り戻す「まちなかエリアリノベーション」の取組として、地区住民を交えリノベーションやまち歩きワークショップを実施しています。

ワークショップを開催することで、街の魅力を発見し、様々なアイデアを参加者からの提案をいただき、それを元に西鶴賀の未来像をまとめ、魅力を活かした賑わいの再創出を目指しています。



魅力発見ワークショップ

#### (10) 新規就農者への取組

新規就農者のうち、Iターン者やUターン者などに対し、必要に応じて空き家バンク制度と連携し空家等の情報を提供します。

#### (11) 歴史的まちなみにおける建造物の利活用の促進

歴史的なまちなみを構成する建造物等の修理・修景を促進することで、まちの魅力向上につなげるとともに、空き家バンク制度等との連携により、移住・定住の促進と地域の活性化を図ります。

#### (12) 地域における利活用の取組

各地域の実情に合わせ、地域の活動として、空家等所有者に対する啓発やアンケートを実施し、空家等所有者に対し空き家バンクへの登録や地域の不動産事業者紹介につなげることで利活用を促進します。

### (13) 災害時の被災者支援

地震や台風等の大規模災害時に、災害救助法に基づき民間賃貸住宅を借り上げる「応急仮設住宅」を被災者に供与する場合、不動産団体や共同住宅の所有者のみならず、耐震性のある空家等所有者に対しても働きかけを行うことで、被災者支援につなげます。

## 4-3 適正管理の促進

課題2 空家等の適正管理の促進を踏まえ、空家等になってからも適切な時期に適正な管理を行うことで、建物の寿命を延ばし、利活用しやすくするとともに、一方で、すぐには利活用できない場合でも、周辺の居住環境を害さないようにすることが必要となります。また、建物等が大きく損傷し利活用が困難な場合には、除却に向けた準備に取り掛かるとともに、建物が除却されるまでの間、庭木の繁茂や小動物の住みつき、屋根材等の飛散等を防ぐための最低限の処置が必要となります。このため、以下の取組を実施します。

### (1) 空家等の実態把握

空家等の適正管理を促進するには、市内の空家等の所在や状況を具体的に把握することが必要です。

市は、2016年度（平成28年度）に市内全域の空家等実態調査を実施し、所在地はもとより空家等の劣化度判定等を行いました。実態調査で判明した空家等については、その所在地及び空家等の情報を台帳に整理するとともに、データベース化し、今後の空家等の情報の更新に対応します。

#### 【具体的な取組】

##### ○ 地域住民等からの情報集約

地域の現状を最も把握している住民や自治会から寄せられる最新の空家等の情報や相談を市の総合相談窓口（空き家対策室）に集約し、寄せられた情報をデータベース化します。

##### ○ 福祉団体等からの情報収集

市内全域で活動し、地域の状況を把握している長野市社会福祉協議会や長野シルバー人材センターと連携し、特に周辺に悪影響を及ぼす特定空家等の情報を市の総合相談窓口（空き家対策室）に集約するとともに、寄せられた情報をデータベース化します。

##### ○ 火災予防としての実態把握

消防局は、市内の空家等や空き地のうち、放火の危険や延焼の恐れのあるものについて、長野市火災予防条例に基づき把握に努めます。

##### ○ 空家等対策関係部署との情報共有

実態調査や市民等から寄せられた空家等の情報を空家等対策関係部署で共有し、連携して空家等対策に取り組みます。

##### ○ 空家等のデータの更新

空家等のデータは、時間の経過により大きく変わることから、必要に応じて実態調査を行います。

## ○ 空家等の情報のデータベース化

市の地理情報システム（GIS）上に空家等実態調査結果を入力し、今後寄せられる空家等の情報や、行政指導等の措置内容について入力・更新し、その情報を空家等対策関係部署で共有することにより、空家等対策の事務の効率化を図ります。

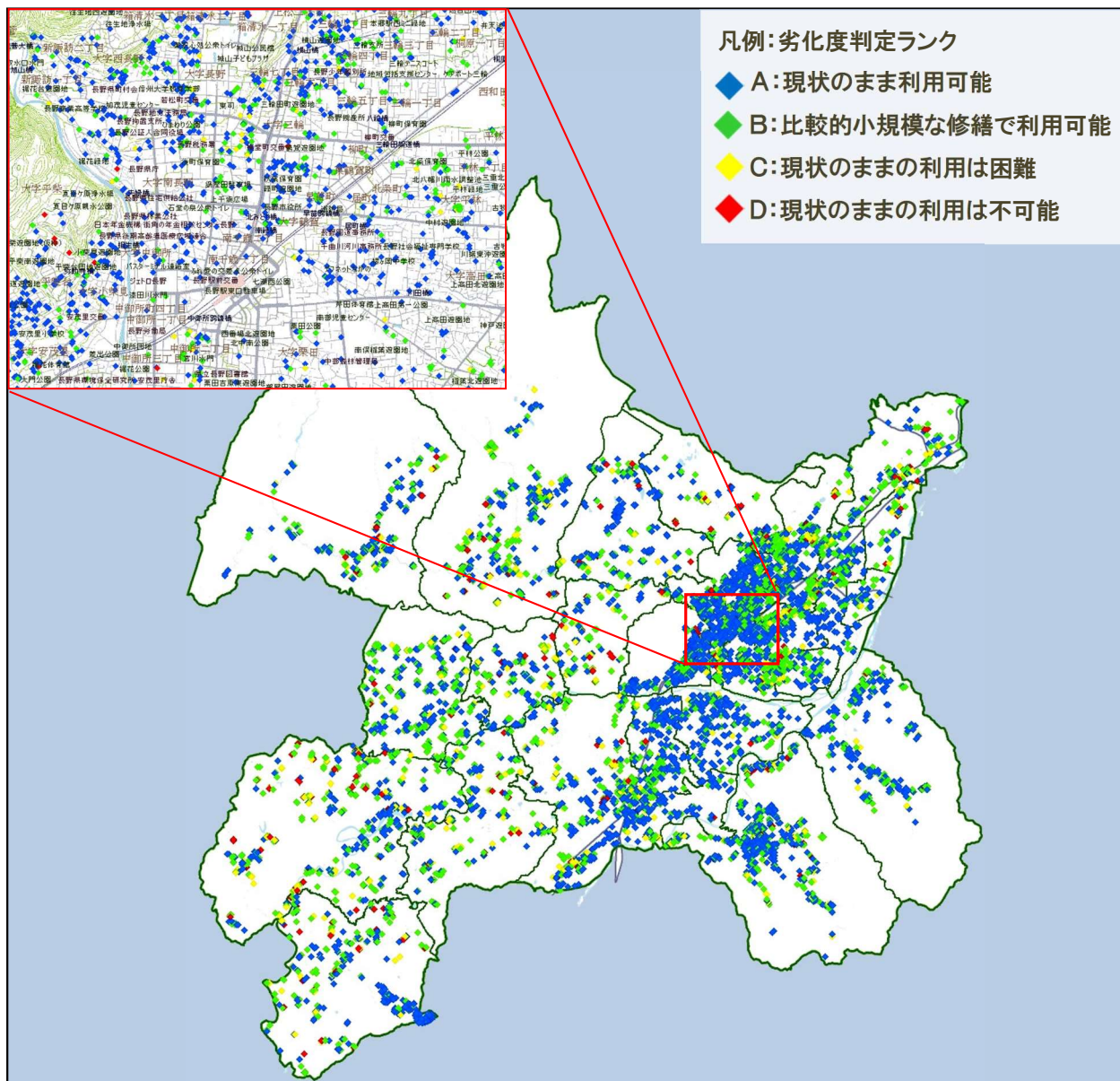


図4-2 GIS活用による空家等情報の管理画像イメージ

## (2) 所有者等の特定

実態調査や市民等から寄せられた空家等の所有者等を特定するため、土地・建物登記事項証明書や住民票、戸籍謄本、固定資産税課税台帳など様々な情報を活用します。所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者・管理者等の特定を進めるとともに、周辺住民や自治会等に聞き取り調査を行い、所有者等の情報収集に努めます。

### 【具体的な取組】

#### ○ 専門家団体との連携

相続人の特定が困難な空家等の調査について、土地家屋調査士会や司法書士会と連携し、所有者等の特定に努めます。

#### (3) 適正管理に関する情報提供

管理に関する知識や制度等を紹介することで、所有者自らが無理なく管理を継続して行えるような環境づくりを目指します。一方で、年齢や体力面、遠方に居住しているなどの理由から、第三者に管理を依頼することについて、様々な支援策を構築します。

### 【具体的な取組】

#### ○ 管理マニュアルの作成

管理のポイント等をまとめた管理マニュアル（手引き）を作成し配布します。

#### ○ 出前講座や講習会等の開催

管理に関する出前講座を実施するとともに、高齢者を対象とした管理に関する講習会を開催します。

#### ○ 火災予防の啓発

消防局は、把握した空家等や空き地のうち所有者が判明している物件について、除去、その他火災予防上必要な措置を講ずるよう、啓発用の文書を送付します。

#### ○ 空き家管理事業者登録・紹介制度

空家等の管理を行う民間事業者などを市に登録して、所有者からの問い合わせや相談内容に応じて事業者を紹介します。

民間の管理事業者は、家屋の調査や敷地内の清掃、除草、家財の処分など、空家等の管理の具体的な内容が分かるように一覧化し、ホームページで紹介するとともに、空家等所有者への通知に事業者リストを同封することで、適正管理を促します。

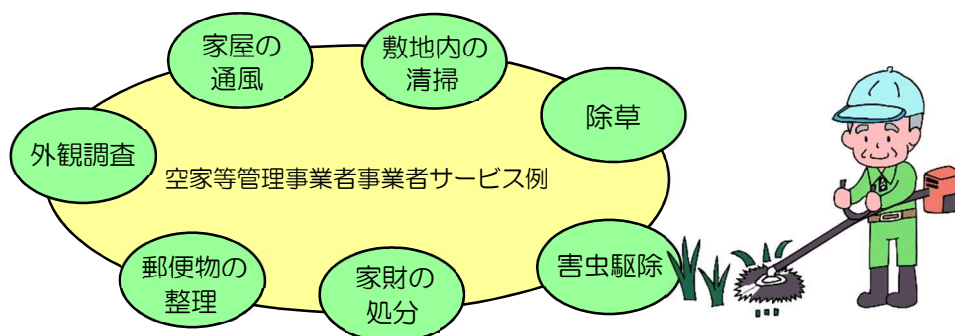


図 4-3 空き家管理事業者登録・紹介制度イメージ

○ 空き家管理情報共有制度

所有者同意のもと、所有者・市・地元自治会の間で、管理事業者や管理項目・所有者の緊急時連絡先などの情報を共有し、建物の破損や落書き・不法投棄・盗難などの緊急時に連絡できる仕組みを構築しました。今後、取組の評価を行い、より有効な情報の共有について検討します。

ア 所有者同意のもと、所有者―市―地元自治会間の空家等管理情報の共有

内容：管理者情報や管理内容、所有者の緊急連絡先の情報共有

イ 自治会から所有者等に対する緊急連絡体制の確保

内容：建物の破損や落書き・不法投棄などの緊急連絡

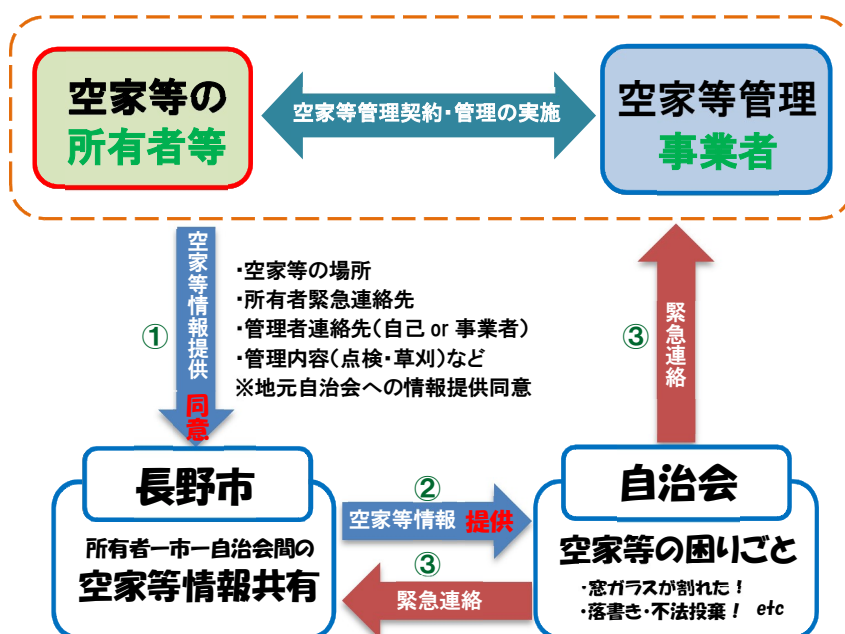


図 4-4 空き家管理情報共有制度イメージ

(4) 季節に応じた適正管理の注意喚起

これまでに行政指導等を受けた空家等の所有者や管理者に、夏期の樹木繁茂や豪雪地帯等の冬期積雪時による倒壊予防に関する注意喚起の文書を送付するなど、季節に応じた対応をします。また、適正に管理されている空家等に対する予防措置について検討します。

(5) 地域の人材を活かした維持管理の仕組みの構築

地域の人材を活かした空家等管理の新たな仕組みを構築し、空家等の適正管理の促進と併せて、地域での活動や貢献の場を広げるための取組を推進します。

## 4-4 管理不全の解消（特定空家等に対する措置）

課題4 利活用困難で管理不全な空家等の解体への対応を踏まえ、管理不全で周辺住民への影響が大きい空家等について、空家法、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法などにに基づき、必要な措置を講じます。

### （1）空家法等に基づく特定空家等への対応

市民等からの通報や実態調査により把握した、周辺に悪影響を及ぼしている空家等について、現地調査や所有者の特定を迅速に進め、所有者等に空家等の現状を伝えるとともに適切な対処を求めます。特に、生活環境への影響や危険度が高く特定空家等と認められるものについては、法の権限を適切に行行使することで、市民の安全・安心を確保します。

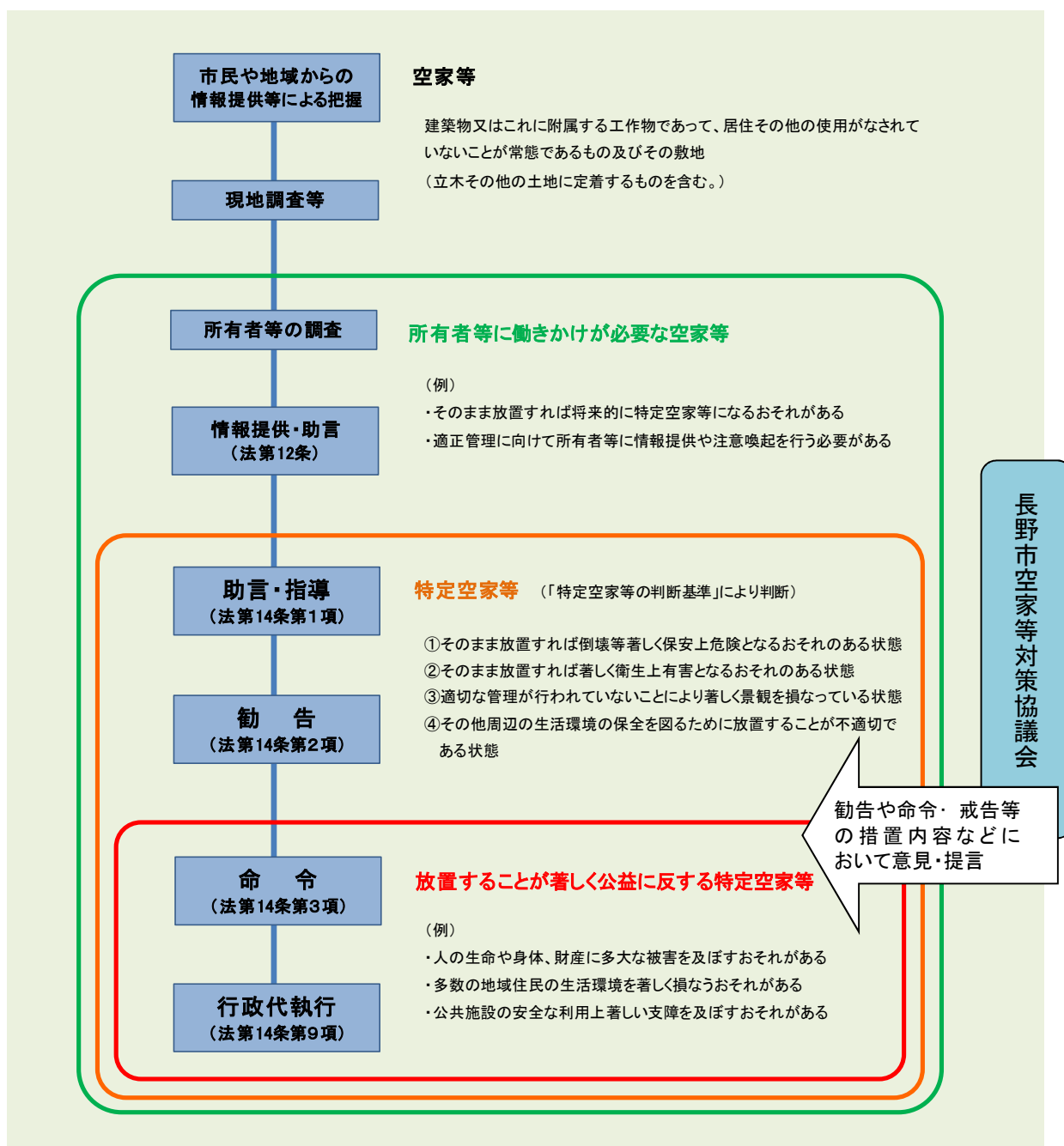


図 4-5 空家法に基づく特定空家等への対応イメージ



【具体的な取組】

○ 特定空家等の判断

国の特定空家等に関する指針に基づき、個別に現地調査を行い、下記①から④のいずれかの状態と認められるもの、及び①又は②のいずれかの状態が予見されるものについては、特定空家等と判断します。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

特定空家等の判断基準については、国土交通省の「2016年度（平成28年度）先駆的空き家対策モデル事業」を活用して作成された、小諸市の『小諸市 特定空家等判断基準マニュアル』が、空き家対策長野地域連絡会※において、標準的な判断基準として位置づけられたことから、本市においても、このマニュアルの2次調査票を特定空家等の判断基準に採用し、特定空家等の判断を行いました。その後、2021年度（令和3年度）の基本指針及び特定空家等に関する指針の改正に伴い、本市の判断基準を改正し、特定空家等の判断を行います。

※ 空き家対策長野地域連絡会：長野建設事務所管内の市町村空家等対策担当課、長野県空き家対策支援協議会の事業者団体、長野地域振興局及び長野建設事務所空家等対策関係課から構成される地域連絡会

調査回数		第 回		長野市特定空家等 判定調査票		調査日時	調査者名	管理番号
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態								
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点		
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある (50)	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある			
		基礎が破損又は変形している (50)	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している			
	土台	土台に破損又は変形がある (30)	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある			
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある (30)	ずれなし	—	ずれがある			
	柱	破損している (50)	破損なし	一部破損している	著しく破損している			
		傾斜している (50)	傾斜なし	—	傾斜している			
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している			
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある (10)	腐朽等なし	—	腐朽等がある			
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある (30)	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある			
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある (10)	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している			
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある (10)	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要				
門・塀	腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある				
擁壁	擁壁	クラックがある (30)	クラックはない	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きい若しくは複数確認できる			
		はらんできている (50)	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている			
その他	隣接地への影響 (50)		4.5 > 建物	—	4.5 < 建物			
	接道への影響 (50)		4.5 > 建物	—	4.5 < 建物			
	耐震基準の新旧。(30)		S56以降	—	S56以前もしくはわからない			
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある			
特記事項	判定結果		45%以上 → □ 特定空家等 ※1			評価点合計		
	※1 50%以上→現に著しく保安上危険な状態の空家等 45%以上→将来著しく保安上危険な状態になる事が予見される空家等		45%未満 → □ 空家等			判定基準点		
						特定空家等判定 (%)		

表 4-1 特定空家等判定調査票

#### ○ 空家等への行政指導

地域住民からの通報や実態調査により把握した空家等で、特定空家等と判断されなかった場合、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、優先して所有者等の特定を進め、所有者又は管理者等にその現状を伝えます。また、適正管理を求める行政指導とともに空家法第12条に基づく助言として、空き家管理事業者案内や解体補助金など、その空家等の状態にあった支援策の情報提供を行います。

また、引き続き経過観察を行い、一定の期間経過後に再度、特定空家等に該当するか判断します。

#### ○ 特定空家等への助言又は指導

特定空家等に判断された空家等について、周辺的生活環境への影響の程度を勘案し、行政が関与すべき事案かどうか判断した上で、空家法による措置が必要なものは、長野市空家等対策推進ワーキンググループで協議の上、空家法第14条第1項に基づき、所有者等が自ら改善を行うよう助言・指導を行います。

また、助言・指導にあたり、特定空家等の状態が改善されず勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることを周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言を行います。

なお、特定空家等と判断された空家等であるが、周囲の状況から直ちに必要な措置を講ずるに至らないものについては、定期的に空家法第12条に基づき助言を行い、特定空家等の解消に努めます。

#### ○ 特定空家等への勧告

助言や指導によっても特定空家等の状態が改善されないと認める場合には、空家等PTで検討のうえ、所有者等に対し、空家法第14条第2項に基づき、相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

勧告にあたっては、必要に応じて、空家等対策協議会において猶予期限や勧告内容等について協議を行います。

また、勧告の際には、猶予期限を過ぎても改善がされないと、命令を受ける場合があることを併せて周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言を行います。

なお、勧告を行った場合には、固定資産税の住宅用地特例の除外を行います。

#### ○ 特定空家等への命令

勧告によっても特定空家等の状態が改善されないと認める場合には、空家等PTで検討のうえ、所有者等に対して相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう命令を行います。

命令にあたっては、空家等対策協議会において、措置期限や命令内容等、また併せて命令を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

○ 特定空家等の行政代執行

命令期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されないと認める空家等に対し、行政代執行法の定めるところにより代執行ができることとしています。

代執行できる措置については、次の2つの要件を満たす必要があります。

ア 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること

イ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

命令によっても特定空家等の状態が改善されないと認められる所有者等に対し、空家等PTで検討のうえ、相当な猶予期限を付けて履行されない場合、代執行をなすべき旨の戒告を行います。

また、戒告において定められた履行期限内に必要な措置が履行されない場合は、直ちに代執行に移らず再度戒告を重ね、所有者自ら必要な措置を講ずるよう促します。

戒告に当たっては、空家等対策協議会において、履行期限や代執行の内容等、また併せて、戒告を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

なお、再度の戒告においても履行されない場合、空家法第14条第9項に基づく行政代執行を行います。

○ 所有者が特定できない空家等に対する略式代執行

所有者等が特定できない空家等に対し、道路や線路等への屋根材の飛散や地震・台風の影響により、緊急度・影響度が著しく高い場合には、通行者等への危険を防止するため、空家法第14条第10項に基づく略式代執行により必要な安全措置を行います。

○ 緊急時の応急措置等の検討

所有者が判明している空家等で、地震直後や台風被害等によりに災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている状態で、指導・勧告等の手順を踏んでいる時間的猶予のない場合に、災害対策基本法に基づく応急措置等<sup>※</sup>を行うための手法の構築を目指します。

※ 災害が発生し、又はまさに発生しようとしているとき、災害対策基本法第62条第1項に基づく災害の拡大を防止するために必要な応急措置、又は同法第64条第2項に基づく応急措置を実施するため緊急の必要があり、応急措置の実施の支障となるものの除去等の必要な措置

○ 相続財産管理制度等の活用の検討

特定空家等に判断され倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態により市道に影響のある空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、空家等対策協議会において、相続財産管理制度<sup>※1</sup>や不在者財産管理制度<sup>※2</sup>の活用の可能性について個別に検討します。

※1 相続人のあることが明らかでない場合（相続人が全員相続放棄した場合を含む）、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任し、相続財産管理人により財産の管理清算が行われる制度

※2 土地所有者等が不在者である状態で、不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、家庭裁判所は申立てにより、不在者財産の管理人を選任し、不在者財産管理人により財産の管理清算が行われる制度

#### ○ 改正民法施行後の新たな制度の活用を検討

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しとして改正された民法（以下「改正民法」という。）の手段として、改正民法施行後、特定空家等に判断され倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態により市道に影響のある空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、個々の土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度の活用の可能性について個別に検討します。

また、所有者が判明していても、土地や建物が管理されないことにより荒廃し、危険な状態にある場合は、新たに創設される管理不全土地・建物の管理制度<sup>※</sup>の活用可能性について個別に検討します。

※ 改正民法により、所有者が土地・建物に無関心なため放置することで他人の権利が侵害される場合に、裁判所による管理人の選任を可能とする新たに制度

#### ○ 民法の規定による対応手法についての助言

周辺の生活環境の影響の程度によっては、行政が関与すべき事案でない場合があります。また、特定空家等に該当せず、行政による勧告や命令が行われない場合には、所有者等の自主的改善を待つこととなり長期化することがあります。土地の所有権に基づく妨害予防請求<sup>※</sup>や改正民法第233条に基づく越境した木の枝の切除の請求のほか、切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しないときや所有者を知ることができない場合など隣接者が直接切除することができる手法など、空家等隣接者の直接的な手法による解決方法について、相談者等に助言します。

市の職員による判断が難しい案件は、空き家ワンストップ相談会に誘導し、専門家による助言による問題解決につなげます。

※ 土地の所有権が侵害されることを、事前に阻止するために、相手方に措置を求めること。

#### ○ 他法令による管理不全空家等への対応

空家法による指導や措置の他、必要に応じて、道路等への通行障害がある場合は道路法、保安上危険な既存不適格建築物の場合は建築基準法、火災予防に必要な場合は消防法に基づいた指導や措置の対応を検討します。

## (2) 空家等を解体・除去するための支援

所有者等が、危険な状態や周囲への影響を認識しており解体の意思はあるものの、経済的な理由などにより解体に着手できない場合や、市外に居住している所有者で工事等の依頼先が分からない、といった事情があることから、解体・除却のための支援策の構築を目指します。

### 【具体的な取組】

#### ○ 指導通知の活用

所有者等への指導通知に、解体工事業協会や不動産団体の連絡先を記載するなど、自ら行動を起こすきっかけをつくります。

#### ○ 老朽危険空き家解体事業補助金

特定空家等を対象として、所有者等が自ら行う解体工事費用の一部を補助する老朽危険空き家解体事業補助金（以下「解体補助金」という。）を交付することで、住環境の改善に努めます。

##### ・老朽危険空き家解体事業補助金（2021年（令和3年）4月現在）

1年以上使用されていない市内に所在する戸建空家等のうち「特定空家等」など、老朽危険空き家と認められる建築物の解体工事費に対し、補助を行います。

##### 解体工事費に対する補助

通常補助：解体工事費の1/2以内かつ上限50万円

上乗せ補助：解体工事費の1/10以内かつ上限20万円（低所得者限定）

#### ○ 国の補助制度の活用検討

特定空家等として、空家法に基づく指導や勧告を措置した案件も、解体補助金の活用を促すことで、大半が除却されています。特定空家等のより一層の解消を目指ため、国の補助制度の活用を検討します。

#### ○ 解体費用を低く抑える方法の提案

廃棄物の処理及び清掃に関する法律などの関連する法令遵守の下、解体工事業協会と連携し、解体費用を低く抑える方法の検討・提案に取り組みます。

例)・複数物件をまとめて解体することにより、1件当たりの費用を抑えるための所有者間調整

・搬出入路の取れない解体場所について隣接者に対し、協力要請

・複数の解体工事業者に見積もりを行うことによる費用の低減

・中山間地域等における廃棄物の処分量削減（古材の再利用）や運搬コストの低減

## (3) 災害時の対応

地震や台風等の大規模災害により被災した場合、空家等の所有者に対し被災状況の連絡とともに、災害救助法に基づく障害物の除去や公費解体等の支援策案内を実施します。

## 4-5 跡地の活用

課題7 解体跡地の利活用の仕組みづくりを踏まえ、空家等を解体した後の跡地の適正管理を促進するとともに、解体跡地を流通させる取組や地域の交流の場として活用する場合などへの支援を検討します。

### (1) 解体跡地の利活用への支援

解体跡地をそのままにしないため、不動産団体と連携した利活用に向けた取組の構築を目指します。

#### 【具体的な取組】

##### ○ 地域の交流の場としての活用

地域のポケットパークとしての整備や地域の交流の場として活用するための支援策の構築を目指します。



(参考) 国土交通省 H28 空き家の活用・除却事例集より

##### ○ 不動産団体と連携した取組の構築

跡地活用意向のある解体補助金利用者に対し、不動産団体と連携し、活用を促進するための取組を検討します。

##### ○ 空き家解体跡地利活用事業補助金

空家等所有者が空家等を解体した跡地に住宅や店舗を建設する工事費の一部を補助する「空き家解体跡地利活用事業補助金」を交付することで、解体跡地の利活用を促進するとともに住環境の改善に努めます。

- ・空き家解体跡地利活用事業補助金（2021年（令和3年）4月現在）

平成29年4月1日以前から空家等となっている住宅所有者で、空家等解体後1年以内に住宅や店舗を建設する工事費の2/10の補助を行います。（上限100万円）

## （2）解体跡地の適正管理に向けた取組

解体跡地が利活用されず管理されない状態が長期化すると土地は荒廃し、周辺住民に悪影響が及びます。適正に管理されない状態を未然に防止する仕組みを構築するとともに、市の条例に基づいて適正管理を促します。

### 【具体的な取組】

#### ○ 解体跡地の適正管理に向けた仕組みづくり

特定空家等を解体しても、その後の管理がされない場合は、周辺住民に悪影響が及びます。市の解体補助金を活用して特定空家等を解体する場合、次の管理者が見つかるまでの間の管理責任を明確にし、適正管理を促す仕組みを構築します。

#### ○ 管理不全な解体跡地への対応

解体跡地の利活用方法が定まらず、空き地のままの状態となる場合でも、雑草等の手入れなど定期的な管理が必要となります。手入れが不十分な空き地の所有者に対しては、「長野市あき地清潔保持に関する条例」や「長野市火災予防条例」に基づき、適切な管理を促します。

## 4-6 中山間地域に適した取組

中山間地域においては、2011年（平成23年）と比べると人口・世帯数共に減少しており、特に人口の減少が著しくなっています。

空家等の実態調査の結果から、中山間地域での空家等の割合が高くなっています。また、劣化度判定において、全体的に平地部に比べて中山間部でのCランク、Dランクの割合が高くなっており、管理不全で老朽化が進んでいます。

課題5 中山間地域と市街地のそれぞれに適した対策の推進を踏まえ、中山間地域と市街地とでは、立地条件や市場性、周囲への影響度などに違いが見られ、利活用や解体に対する考え方も異なってくる場合があります。それぞれの地域に適した対策を立てる必要があることから、全市的な取組とは別に、中山間地域に適した取組を行います。

### (1) 中山間地域での助言や支援策

中山間地域は、農林業の持続的な発展や、自然環境、景観の保全・形成において重要であるとともに、その荒廃は自然災害を引き起こす要因にもなります。

中山間地域においては、若者世代が市街地や市外に転出してしまうなど、後継者不在により空家等となる傾向がみられることから、より若者世代の移住・定住の促進に向けた支援や、地域での後利用と除却等を主体とした助言等を行います。

### 【具体的な取組】

#### ○ 出前講座の開催

市の出前講座を活用し、高齢者等が集まる場に積極的に出かけて、相続や管理責任についての意識啓発・相談会の開催を行います。（再掲）

#### ○ 移住・定住に向けた支援策

- 中山間地域空き家改修等補助金（2020年度（令和2年度）から移住者空き家改修等補助金に一本化）

長野市空き家バンクに登録された物件の居間、台所やお風呂などを改修する場合の改修費用、家財道具等処分費用の一部を補助します。（2021年（令和3年）4月現在）

ア 改修費補助：空家等改修に係る費用の2/3

（上限100万円、市街化区域は上限50万円※）

※中学生以下のお子さん1人につき10万円を上限額に加算（最大30万円）

イ 家財等処分費補助：居住に支障をきたす既存荷物の整理、運搬費の10/10  
（限度額10万円）

ウ 対象者：県外からの移住者、移住者へ賃貸する空家等の所有者

エ 対象年齢：20歳以上60歳未満 など



## ○ 国の補助制度の活用検討

移住・定住に向けた取組や空き家バンクの登録促進への取組より、空家等の利活用が進んでいます。空き家バンクへの登録を一層の促進するため、国の補助制度の活用を検討します。

## (2) 利活用モデル事業の実施

空家等を地域のコミュニティ施設・グループホームなどにリノベーションし、利活用する取組や移住・定住の促進に向けた取組を行うモデル事業を実施します。モデル事業では、利活用に向けたノウハウの習得や新たな施設による地域力向上、空家等の解消による地域の安全・安心の実現を図ります。また、先進的な取組を行う地域の活動を市内の他地域へ広めるよう周知を図ることで利活用の促進し、空家等の解消につなげます。

### 【具体的な取組】

#### ○ 信州田舎暮らし体験施設ヤングブルー村（2020年度（令和2年度）終了）

（芋井地区ヤングブルー村運営委員会）

一支所一モデル事業により、芋井地区住民自治協議会と長野青年会議所が連携し「芋井地区ヤングブルー村運営委員会」を設立し、いくつかの田舎暮らし体験メニューを用意し、古民家を移住体験施設として活用することで、都市住民との交流を図ります。

農作業体験や郷土食作りなど、田舎暮らしの仮体験を通じ、中山間地域の魅力を発信することで、移住促進や定住人口増加につなげます。

#### ○ 田舎暮らし移住事業（信更地区住民自治協議会）

信更地区住民自治協議会は、他の地区に先駆け、移住されている人の「移住者の集い」を開催し、その後「田舎暮らしを支援する委員会」を立ち上げ、移住定住事業に取り組んでいます。まず、2016年度（平成26年度）に独自に地域内の空家等の調査を行い、2017年度（平成27年度）からは、田舎暮らし見学会・体験会の開催や「長野市移職住フェア in TOKYO」へ参加したほか、継続して移住者と住民との交流会の開催、移住希望者からの問い合わせや空家等の見学者への対応を行うことで、移住促進や定住人口増加につなげます。



「長野市移職住フェア in TOKYO」参加の様子



田舎暮らし見学会の様子

○ 住まいの情報ネットワーク（鬼無里地区住民自治協議会）

鬼無里地区住民自治協議会は、「住まいの情報ネットワーク」を住民自治協議会のプロジェクトに位置付け、空家等所有者と移住希望者との橋渡しをする活動として、鬼土間（旧鬼無里中学校特別教室棟）にて、家の将来について話し合う座談会の開催のほか、移住希望者への空家等情報の提供、「きなさぐらし情報局」サイトによる発信等の活動を行うことで、移住促進や定住人口増加につなげます。



鬼土間で座談会 ～「お家」の将来の話をしませんか～の様子

（3）新規就農者への取組

中山間地域では、新規就農者のうち、Iターン者やUターン者などに対し、必要に応じて空き家バンク制度と連携し空家等の情報を提供します。（再掲）

（4）空家等を解体・除去するための支援

中山間地域では通路の狭さや廃棄物の運搬距離などで解体費用が割高になる場合が多いため、解体費用を低く抑える方法の提案や課税地目の変更についての情報提供を進めます。

**【具体的な取組】**

○ 解体費用を低く抑える手法の提案

法令遵守の下、解体工事業協会と連携し、解体費用を低く抑える方法の検討・提案に取り組みます。（再掲）

例）・搬出入路の取れない解体場所について隣接者に対し、協力要請

・中山間地域における廃棄物の処分量削減（古材の再利用）や運搬コストの低減

○ 課税地目変更についての情報提供の促進

空家等処分に関する相談時に、課税地目を宅地から他の地目へ変更するためには、現状の土地利用の変更及びそれに伴う手続きが必要であることを所有者等へ説明します。

#### (5) 歴史的まちなみにおける建造物の利活用の促進

歴史的なまちなみを構成する建造物等の修理・修景を促進することで、まちの魅力向上につなげるとともに、空き家バンク制度等との連携により、移住・定住の促進と地域の活性化を図ります。(再掲)

#### 【具体的な取組】

- 伝統的建造物群保存地区保存事業（2017年度（平成29年度）から）  
「宿坊群」として全国で初めて国の重要伝統建造物群保存地区（重伝建）に選定された「長野市戸隠伝統的建造物群保存地区」において、保存計画に沿った建造物等の修理・修景に要する費用の一部を補助します。

#### (6) 農地取得に併せた空家等の流通促進

中山間地域等で農地を空家等と共に取得する場合、農地を取得する要件を緩和することで、空家等の流通を促進します。

#### 【具体的な取組】

- 空家等に隣接する農地を取得する下限面積の緩和  
「信更地区田舎暮らしを支援する委員会」からの要望を受け、空き家バンクに登録する物件に限り、空家等に付随（隣接・近接）する農地を空家等と共に取得する場合の下限面積を緩和します。

下限面積 10a～30a⇒1a以上～10a未満に緩和  
(2020年（令和2年）4月1日施行)

## 4-7 指標の設定

空家等対策の取り組み状況明確化のため、優先的取組に指標を導入します。

このうち、空家等に対する利活用への取組指標として、「空き家バンクの累計登録件数及び累計成約率」を設定し、また、保安面や環境面で周辺住民への影響が大きいと判断される空家等への取組指標として、「管理不全な空家等の除却等（改善を含む）件数」や「特定空家等の除却（更地化）件数」を指標として設定します。

### （1）空き家バンクの取組指標

長野市空き家バンクは、市内への定住の促進及び地域の活性化を図り、空家等の所有者等と市内への定住を希望する者との結び付きの支援するため、2015年度（平成27年度）に開始しました。

2017年度（平成29年度）の空家等所有者への意向調査の中で、空家等所有者が特定できた3,084人に対し、空き家バンクの利用意向を確認する調査を行ったところ、回答があった1,190件中、空き家バンクに「今後登録したい」、「条件によっては登録したい」という登録意向のある回答は396件ありました。

空き家バンク事業の実績として、近年では年間50件以上が登録され、累計成約率は60%を超えています。

また、2021年度（令和3年度）からは、空き家バンクの登録から流通までを一連で支援することにより、登録及び流通を促進しています。

表 4-2 長野市空き家バンク事業の実績

年度	登録数	登録累計	成約件数	成約累計	累計成約率
H27	14	14	0	0	0
H28	24	38	13	13	34.2%
H29	40	78	27	40	51.3%
H30	55	133	38	78	58.6%
R1	58	191	37	115	60.2%
R2	61	252	59	174	69.0%

総務省の2018年（平成30年）住宅・土地統計調査結果における本市の空き家の状況として、そのまま利活用可能な腐朽破損していない一戸建て空き家のうち、利用予定のないその他の住宅※は、前回（2013年（平成25年）調査）調査に比べ1.58倍の7,010戸という結果で、利用可能な空き家が大幅の増加しているものと考えられます。

※ その他の住宅とは、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅及び売却用の住宅以外の例えば、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をいいます。

空き家バンク事業の実績や空き家バンクへの登録意向のある件数、統計調査での「その他の住宅」の増加状況を踏まえ、2026年度（令和8年度）末における空き家バンクの取組指標を次のとおりとします。

長野市空き家バンクの取組指標

- 1 空き家バンクの累計登録件数の目標を600件とします。  
※登録意向のある者（約400件）×利活用可能な「その他の住宅」の増加率（約1.5倍）
- 2 空き家バンクの累計成約率の目標を60%以上とします。  
※現状の成約率（60%以上）を維持

(2) 危険空家等への取組指標

地域から本市に相談のあった管理不全な空家等に対し、2016年度（平成28年度）から2020年度（令和2年度）の5年間で、所有者等に対する行政指導を行った結果、それにより除却等（改善を含む）された件数は126件で、行政指導を強化した2018年度（平成30年度）以降、除却等される空家等は増えている状況です。

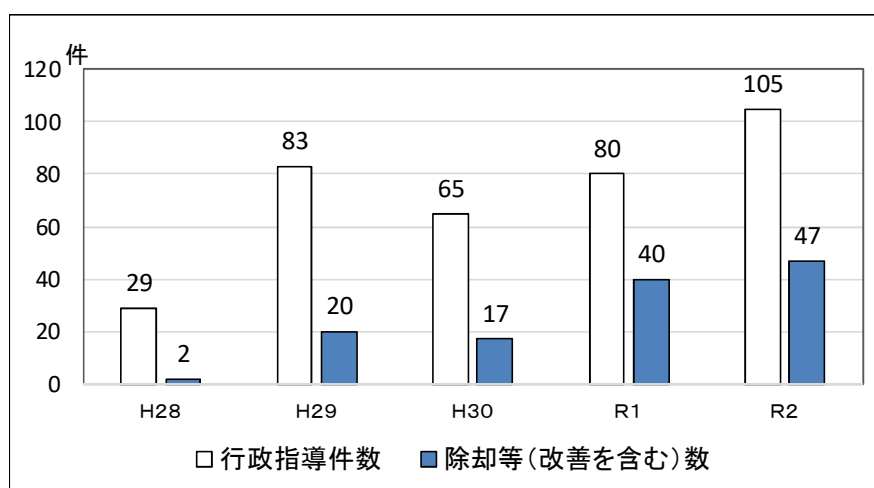


図 4-6 管理不全な空家等への行政指導と除却等件数

また、国は新たな住生活基本計画（計画期間 2021年度（令和3年度）～2030年度（令和12年度））における成果指標を次のとおりとしています。

新たな住生活基本計画の成果指標

【市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数】

現状：9万物件（2015年（平成27年）5月～2020年（令和2年）3月）



目標：20万物件（2021年度（令和3年度）～2030年度（令和12年度））

次に、国の特定空家等に関する指針改正にともない、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等」が明確化され、これらの状態が予見される空家等についても新たに特定空家等に加え、早期に空家法による助言・指導を開始する対象となりました。

特定空家等の調査結果において、本市は、377棟を特定空家等の基準に該当すると判断し、2017年度（平成29年度）から2020年度（令和2年度）までの4年間で、地域から複数の相談があるなど悪影響が大きい特定空家等から順次、空家法に基づく助言・指導などを行うとともに、解体補助金の活用を促すことで、77棟が除却されたものの、いまだに300棟の特定空家等基準に該当する空家等が現存しています。

このようなことから、管理不全な空家等の除却等（改善を含む）の状況や管理不全な空家等のうち、特に周辺住民への影響が大きい特定空家等への取組状況を踏まえ、2026年度（令和8年度）末までの危険空家等への取組指標を次のとおりとします。

#### 危険空家等への取組指標

- 1 管理不全な空家等の**除却等（改善を含む）件数の目標を250件**とします。  
※過去5年で除却等された空家等数（126件）×約2倍
- 2 特定空家等の**除却（更地化）件数の目標を150件**とします。  
※現存する特定空家等数（300件）の半減化

## 4-8 その他

### (1) 空き家対策総合実施計画

空家等の利活用や適正管理等を、より一層促進するため、国の住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づく「長野市空き家対策総合実施計画（計画の実施区域は長野市全域）」を策定し、「空き家対策総合支援事業補助金」の活用を検討します。

### (2) 住宅用地特例対象の研究

住宅要件を満たす家屋であれば、その状態・利用状況等に関わらず住宅用地特例を適用するという地方税法の規定が、空家等対策における課題となっています。今後、法改正等や他市町村の動向を踏まえ住宅用地特例の適用対象等について研究していきます。

### (3) その他

今後、国や県の動向を見ながら、空家等に関する新たな制度や措置等について検討し、空家等対策の取組を推進します。

## 第五 空家等対策の推進体制

### 5-1 実施体制の整備

「第三 空家等対策の基本方針」において示した、「(4)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」や課題6 相談窓口の周知や情報発信を踏まえ、空家等対策の施策に取り組むための実施体制を整えます。

#### (1) 空家等対策の役割と相談体制

空家等対策を推進するためには、空家等の所有者等には、自ら適正管理や利活用等の取組が必要です。また、地域住民には良好な生活環境を維持するとともに、空家等の管理不全を防ぐため、地域内の共助の取組が求められます。このため、本市は、空家等に関する総合相談窓口として、空き家対策室を設置し、総合的な情報提供や各種支援を行うとともに、専門的な相談は、空家等対策関係部署や専門家団体と連携して取り組みます。

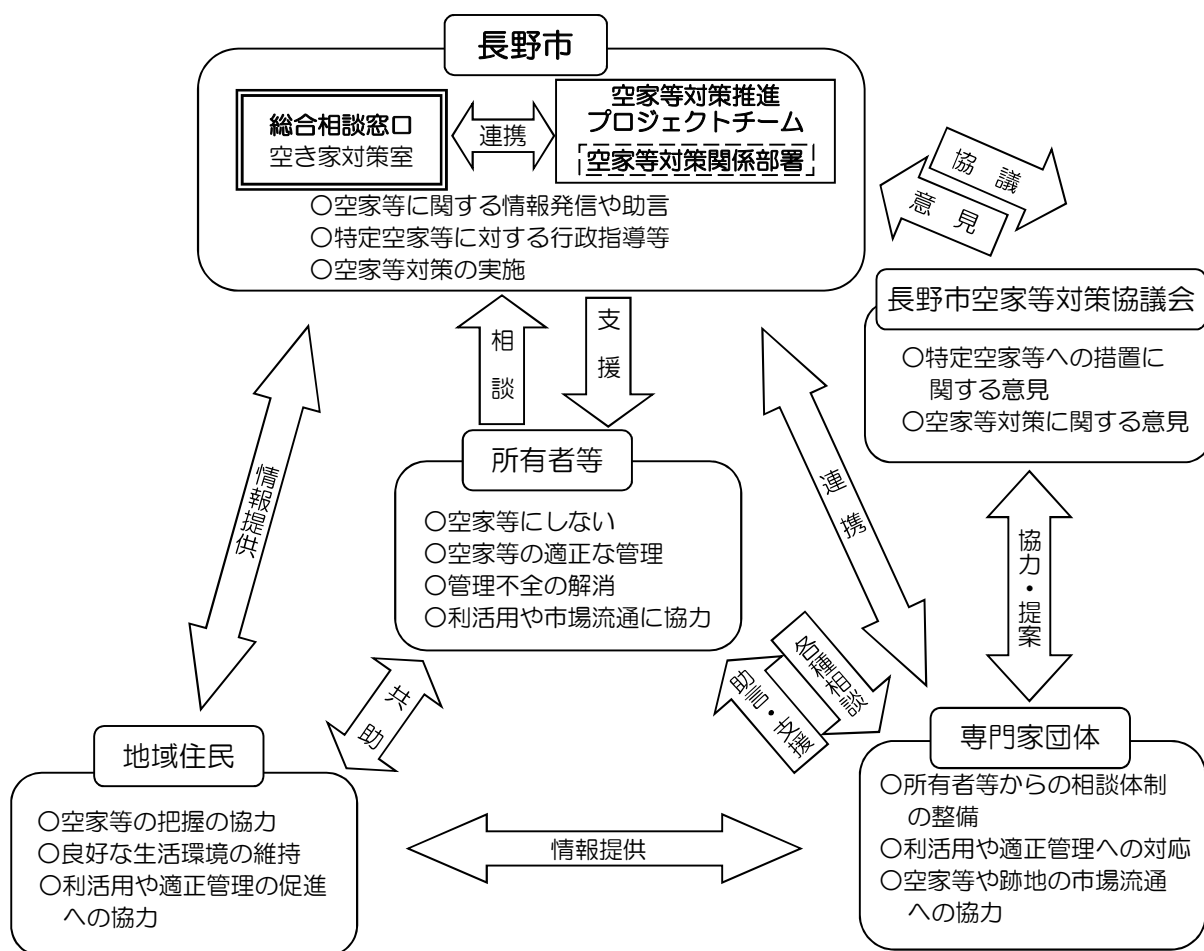


図 5-1 空家等対策の役割と相談体制

#### (2) 市内推進体制の整備

空家等対策の推進に当たっては、課題が多岐にわたるため、空家等対策関係部署が連携して効果的・効率的に施策を実施することが必要です。このため、空家等PTが中心となり、情報の共有と体制の強化を図ります。



表5-1 「長野市空家等対策推進プロジェクトチーム」構成課（2021年（令和3年）4月現在）

部	課	空家等対策の取組内容
企画政策部	人口増推進課	移住・定住促進、空き家バンクの運営など
財政部	資産税課	固定資産税の住宅用地特例など
地域・市民生活部	地域活動支援課	住民自治協議会等への支援・地域との連携
環境部	環境保全温暖化対策課	環境面における対策、あき地条例など
商工観光部	商工労働課	空き店舗等の支援に関すること
農林部	農業政策課	新規就農者への支援に関すること
建設部	監理課	市道等に影響のある空家等に対する措置
//	住宅課	住宅施策全般に関すること
//	建築指導課	特定空家等に対する措置、空家等総合相談窓口
都市整備部	市街地整備課	中心市街地の遊休不動産の利活用促進
消防局	予防課	火災予防に関すること
このほか、福祉関係は保健福祉部、子育て関係はこども未来部、ごみや廃棄物関係は環境部など、関連する部局と連携します		

### （3）空家等対策協議会の設置

市では、空家法第7条第1項の規定に基づき、市長のほか学識経験者や法務・不動産等の関係団体、市民公募、その他市長が必要と認める者で構成する「長野市空家等対策計画作成協議会」を設置し、本計画に反映させるための意見や提案等を聞きながら策定を進めました。

計画策定後の空家等対策の推進にあたっては、空家法第7条第1項の規定に基づき、市長のほか学識経験者や法務・不動産等の関係団体、その他市長が必要と認める者で構成する「長野市空家等対策協議会」を2018年（平成30年）8月に設置し、本計画の変更及び実施に関すること、特定空家等の措置の方針に関することなど、対策に必要と認められる協議を進めています。

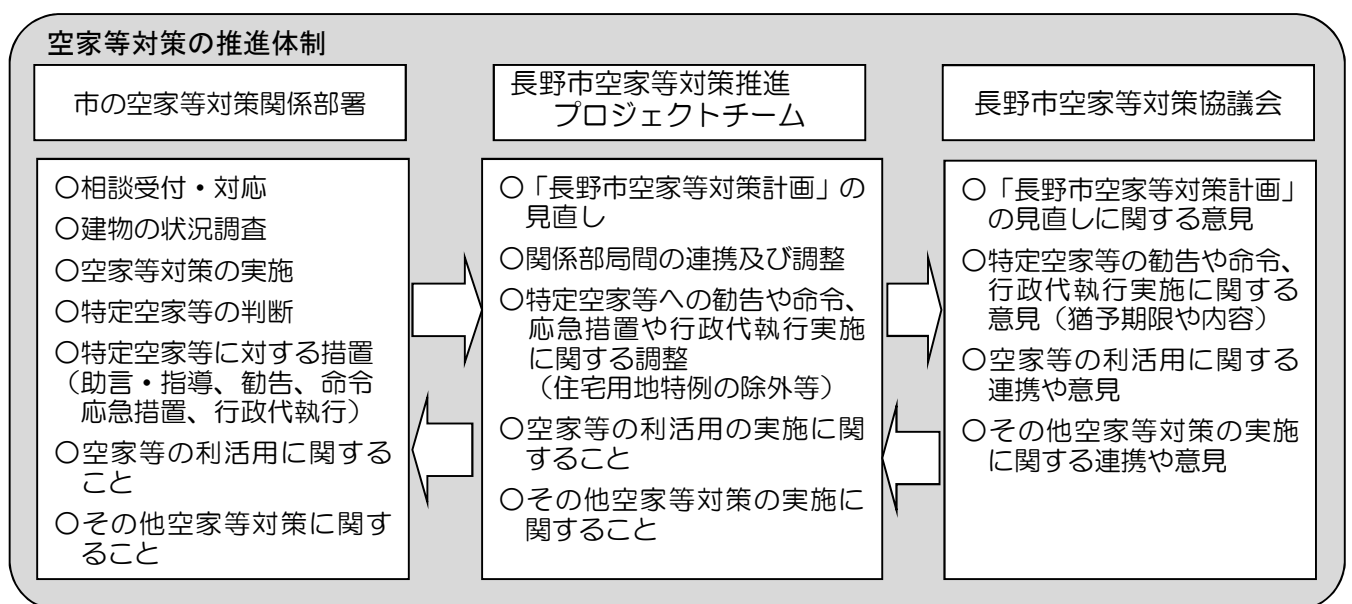


図 5-2 空家等対策の推進体制における「長野市空家等対策協議会」の位置づけ

#### (4) 地域や専門家団体の連携

自治会等は空家等の情報を把握していることが多く、空家等が地域の有効な資源として活用されることは、地域にとって利点があることから、地域と連携を図りながら取組を進めます。

また、空家等対策を総合的に進めるには専門家団体との連携・協力が不可欠であることから、それぞれの団体と「空家等対策に関する協定」を結び、各団体ごとに専門の相談窓口を設置いただくとともに、「空き家ワンストップ相談会」や「特定空家等の判定」、「相続人の調査」など、行政と専門家団体と連携して取り組みます。さらに、NPOやまちづくり会社、民間事業者と連携して利活用や適正管理の取組を進めます。

そのほかにも、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、地域住民や専門分野の横のつながりをつくる機会を設けていきます。これにより、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するとともに、ノウハウを蓄積することで、担い手の育成を目指します。

表5-2 専門家団体の相談窓口（2021年（令和3年）4月現在）

団体名	所在地	電話番号	主な相談内容
長野県弁護士会長野在住会	長野市妻科432	232-2104	空家等に関する法律相談 無料電話ガイド（231-3031） 一般有料相談（232-2104）
長野県司法書士会	長野市妻科399	232-7492	相続登記、相続人調査など 電話無料相談（登記手続き232-9110） // （相続）232-6110 時間12：00～14：00
長野県土地家屋調査士会長野支部	長野市大字南長野妻科 399-2	232-4566	土地・家屋の登記や境界確定等の相談
長野県行政書士会	長野市大字南長野南県町 1009-3	224-1300	空家等の事前予防（相続・遺言・信託等）の 相談、その他行政手続き
公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会 長野支部	長野市南県町999-10	228-2130	不動産仲介、中古住宅流通の促進
一般社団法人 長野市建設業協会	長野市岡田町124	224-3660	リフォームの相談など
協同組合 長野県解体工事業協会	長野市南県町685-2	234-5582	解体の相談、解体費用見積り
公益社団法人 長野県建築士会 ながの支部	長野市大字南長野南県町 686-1	225-9980	建築相談、耐震診断、改修設計
公益社団法人 長野県建築士会 更級支部	長野市大字南長野野宮東 426-1	266-0505	建築相談、耐震診断、改修設計
長野設計協同組合	長野市大字鶴賀緑町 1605-1	267-5055	建築相談・リフォーム相談など

#### (5) 所有者情報の外部提供ガイドラインの活用

国の「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」（2021年（令和3年）6月）を積極的に活用し、市で把握した所有者情報について所有者の同意を得たうえで民間事業者や自治会等に提供することで、流通を中心とした利活用の促進や、地域における見守りを通じた犯罪・事故予防につなげるため、民間事業者等との連携方法について検討し、体制を整備します。

## 5-2 計画の検証と見直し

本計画は、2023年（令和5年）の住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や、取り組み状況、実績などから検証・評価を実施し、2026年度（令和8年度）に計画の見直しを検討します。また、社会情勢等の変化により、必要性がある場合には、随時計画の見直しを行います。

資料1 各種関連計画の概要

(1)「長野市総合計画」(計画策定作業中)

「第五次長野市総合計画後期基本計画」中、分野7快適に暮らし活動できるコンパクトなまち「ながの」(都市整備分野) 施策3「多世代のだれもが暮らしやすいまちづくりの推進」において、既存住宅の利活用を促進するとともに、管理不全の空き家の増加を抑制することが必要であるとし、主な取組で、空き家に関する相談・指導体制の充実と適正管理や利活用の支援に取り組むとしています。

(2)「長野市国土強靱化地域計画」

「長野市国土強靱化地域計画」中、第4章リスクシナリオへの対応方策 1. 人命の保護が最最大限図られること 2) 市街地の防災対応力強化において、適切に管理されていない空き家等は、災害時に倒壊、火災発生時の危険性が高いことから、引き続き、特定空き家等への除却等住環境改善に向けた対応を推進するとしています。

(3)「長野市都市計画マスタープラン」

「長野市都市計画マスタープラン」中、第2編 全体都市づくり構想 第3章 土地利用の方針の項目において、空き家・空き地の有効活用を図ることとしており、また、第4編 都市計画マスタープランの実現に向けて 第1章 部門別の実現化方策には、空き家バンクの充実による活用促進、空き家などのリノベーションへの支援の検討が主な施策としてあげられています。

(4)「長野市立地適正化計画」(計画改定作業中)

「長野市立地適正化計画」中、第2章 長野市の現況では、適切な管理がされていない空き地・空き家の増加への対策の必要性が、また、第6章 誘導施策では、住み替え促進、空き家活用、中古住宅の活用・流通のため空き家バンク制度の活用があげられています。

(5)「長野市住宅マスタープラン」(計画改定作業中)

「長野市第三次住宅マスタープラン後期計画」中、第2章 住生活を取り巻く現状と課題として、増加する空き家を抑制するため利活用を更に促進するとともに、専門家団体と連携した相談体制の整備や相続登記の啓発等により、空き家の発生を抑制する必要があることや、周囲の住環境に悪影響を及ぼす恐れがある空き家に対し、適正管理や管理不全の解消に向けた取組を行う必要があるとした課題があげられています。

第4章 住宅施策の展開では、「テーマ2 住宅セーフティネットの充実による居住の安定確保」において、入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携を目標として、住宅の確保を主とする入居支援と福祉部局等が行う居住支援施策とのスムーズな連携を図るため、居住支援協議会との連携強化、空き家等を有効活用した住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録などを進めるとしています。

また、「テーマ3 快適で良質な住まい・住環境づくり」において、住まいの適正な維持管理と空き家の発生抑制を目標として、専門家団体と連携した相談窓口の設置や「空き家ワンストップ相談会」の継続開催、空き家バンクによる空き家の情報提供、良質なリフォームの普及、民間の管理事業者の紹介などのほか、周辺に悪影響を及ぼす空家等については、空家法に基づく措置の強化と解体補助金の活用を促すなどの地域の住環境改善や活性化への支援を進めるとしています。

#### (6)「長野市中心市街地活性化プラン」(計画延長検討中)

「長野市中心市街地活性化プラン」中、第3章 新たな計画の概要 第3節 方針及び目標の基本的な方針の一つを「まちなか居住の推進」とし、目標2において「住みたくなるまち」を掲げ、遊休不動産活用など、中心市街地の魅力を発信するための施策を展開するとしています。

#### (7)「長野市やまざと振興計画」(計画改定作業中)

「第三次長野市やまざと振興計画」中、V 主要施策の展開 大施策1 地域の魅力の再発見 施策 移住・定住の促進・関係人口の創出の取組の一つとして、空き家バンクの登録から成約までを一連として支援することで、空き家バンクの登録件数の増加を推進するほか、長野市空き家バンクを中心とした各種支援制度や空き家の利活用を図ることで移住・定住を促進するとしています。

また、大施策3 暮らし続けられる地域の維持 施策 生活機能の整備・確保・維持の取組の一つとして、市街地に比べ空家等率の高い中山間地域での空き家の適正管理の促進や管理不全を解消するため、所有者等に対する助言や行政指導の強化、空き家解体・利活用事業補助金の交付及び専門家団体との連携による様々な施策を総合的かつ計画的に推進するとしています。

#### (8)「長野市商工業振興・雇用促進計画」(計画改定作業中)

「長野市商工業振興・雇用促進計画」中、第4編 行動計画 基本方針③ 新たな活力につながる産業の創出 推進施策1 新たな担い手の確保における主な事業の一つを「まちなかパワーアップ空き店舗等活用事業」とし、事業者等が出店するため実施する中心市街地の空き店舗、空き家、空き倉庫等の改修等を支援するとしています。

資料2 長野市空家等対策計画作成協議会

空家法第7条第1項及び「長野市空家等対策計画作成協議会要綱」の規定に基づき、計画作成にあたり、幅広い分野で専門的な視点から意見等の聴取を行うことを目的に設置しました。

- 委員数：委員 15 名
- 任 期：2017年（平成29年）5月1日～2018年（平成30年）3月31日  
（任期11ヶ月）
- 委員名簿

分 野	氏 名		団 体 名 役 職 名	備 考
学識 経験者	会長	寺内 美紀子	国立大学法人信州大学工学部 准教授	
法 務		村上 晃	長野県弁護士会長野在住会	
法 務		丸山 孝一	長野県司法書士会 副会長	
建 築	副会長	勝山 敏雄	一般社団法人長野県建築士会長野支部 まちづくり委員長	
建 築		塩瀬 道則	協同組合長野県解体工事業協会 理事	
不動産		山口 満	長野県土地家屋調査士会長野支部 分会長	
不動産		小池 一夫	一般社団法人長野県宅地建物取引業協会 長野支部 副支部長	
不動産		酒井 隆義	公益社団法人全日本不動産協会 長野県本部 空き家対策委員	
福 祉		金井 隆子	社会福祉法人長野市社会福祉協議会 常務理事	
経 済		伊藤 隆三	長野商工会議所 副会頭	
市 民		井出 光人	公募委員	
市 民		笠原 光興	公募委員	
行 政		加藤 久雄	長野市長	
行 政		井上 隆文	長野市環境部長	
行 政		島田 純一	長野市建設部長	

○ 「長野市空家等対策計画作成協議会」開催経過

- 第1回協議会（2017年（平成29年）5月19日）  
議題：協議の進め方・空家の現状検証と今後の方針  
内容：市内の空家等に関するデータ（現時点）の提示。各団体が抱える課題や計画に盛り込むべき事項などへの意見・要望の洗い出しを依頼
- 第2回協議会（2017年（平成29年）6月23日）  
議題：分析結果、課題・施策の方針について  
内容：実態調査の結果（空家等の分布、市場性、意向調査）の提示  
本市の現状と課題を踏まえ、基本方針を提示。各団体の課題や連携できる取組などを発表し協議
- 第3回協議会（2017年（平成29年）7月21日）  
議題：計画の骨子案について  
内容：計画の骨子案を提示し、具体的取組について協議
- 第4回協議会（2017年（平成29年）10月17日）  
議題：計画（案）とパブリックコメントの実施について  
内容：各団体から提示された、具体的な取組を盛り込んだ、計画（案）について協議し、パブリックコメントの実施概要について説明
- 第5回協議会（2018年（平成30年）1月17日）  
議題：パブリックコメントの結果と計画（案）について  
内容：パブリックコメントによる意見とそれに対する回答を説明し、修正した計画（案）を提示

資料3 長野市空家等対策協議会

空家法第7条第1項及び「長野市空家等対策協議会要綱」の規定に基づき、計画の見直しや特定空家等に対する措置、利活用の連携等に対し専門的な視点から意見等の聴取を行うことを目的に設置しました。

○ 委員数：委員 15名以内

○ 第1期委員名簿（2018年（平成30年）8月1日～2020年（令和2年）7月31日）

分野	氏名		団体名 役職名	備考
学識 経験者	会長	寺内 美紀子	国立大学法人信州大学工学部 准教授	
学識 経験者		中村 稔彦	公立大学法人長野県立大学 講師	
法務		中山 耕平	長野県弁護士会長野在任会 弁護士	
法務		佐藤 利一	長野県司法書士会 長野支部長	
建築	副会長	勝山 敏雄	一般社団法人長野県建築士会長野支部 まちづくり委員長	
建築		塩瀬 道則	協同組合長野県解体工事業協会 監事	
不動産		山口 満	長野県土地家屋調査士会長野支部 土地家屋調査士	
不動産		小池 一夫	一般社団法人長野県宅地建物取引業協会 長野支部 副支部長	
行政		益子 一美	長野地方法務局 次席登記官	H30.8.1～ R2.3.31
行政		原品 文雄	長野地方法務局 次席登記官	R2.4.1～ R2.7.31
市長		加藤 久雄	市長	
行政		井上 隆文	長野市環境部長	H30.8.1～ H31.3.31
行政		宮尾 正彦	長野市環境部長	H31.4.1～ R2.7.31
行政		金井 良雄	長野市建設部長	H30.8.1～ H31.3.31
行政		小林 正明	長野市建設部長	H31.4.1～ R2.7.31



○ 第2期委員名簿（2020年（令和2年）8月1日～2022年（令和4年）7月31日）

分野	氏名		団体名 役職名	備考
学識 経験者	会長	寺内 美紀子	国立大学法人信州大学工学部 教授	
学識 経験者		中村 稔彦	公立大学法人長野県立大学 講師	
法務		今村 義幸	長野県弁護士会長野在住会 弁護士	
法務		宮野尾 昌平	長野県司法書士会長野支部 司法書士	
建築	副会長	勝山 敏雄	公益社団法人長野県建築士会ながの支部 防災委員長	
建築		中村 浩二	協同組合長野県解体工事業協会 監事	
不動産		本保 雅規	長野県土地家屋調査士会長野支部 支部理事	
不動産		小池 一夫	公益社団法人長野県宅地建物取引業協会 長野支部 副支部長	
行政		原品 文雄	長野地方法務局 次席登記官	R2.8.1～ R3.3.31
行政		伊藤 昌弘	長野地方法務局 次席登記官	R3.4.1～ R4.7.31
市長		加藤 久雄	市長	R2.8.1～ R3.11.10
市長		荻原 健司	市長	R3.11.11～ R4.7.31
行政		宮尾 正彦	長野市環境部長	R2.8.1～ R3.3.31
行政		伊熊 勝彦	長野市環境部長	R3.4.1～ R4.7.31
行政		小林 正明	長野市建設部長	

○ 「長野市空家等対策協議会」開催経過

第1期

- 第1回協議会（2018年（平成30年）8月22日）  
議題：長野市の空家等対策について  
空き家ワンストップ相談会の内容と特定空家等への指導と勧告について
- 第2回協議会（2018年（平成30年）12月21日）  
議題：特定空家等への指導と勧告について（非公開）  
平成30年度の空家等対策の取り組み状況について  
空き家ワンストップ相談会の相談内容について  
来年度の予定について
- 第3回協議会（2019年（令和元年）5月16日）  
議題：特定空家等への措置について（非公開）  
空家等対策のスケジュールについて  
空家等対策の取組一覧について  
空き家ワンストップ相談会の相談内容について  
相続人多数の空家等への対応について
- 第4回協議会（2019年（令和元年）8月27日）  
議題：空き家対策の担い手強化連携モデル事業について  
空き家ワンストップ相談会の事例について（非公開）  
特定空家等への措置について（非公開）

## 第2期

- 第5回協議会（2020年（令和2年）8月25日）  
議題：長野市の空家等対策について  
特定空家等への措置について（非公開）
- 第6回協議会（2020年（令和2年）12月16日）  
議題：平成30年住宅土地統計調査の結果について  
特定空家等への措置について（非公開）  
相続人不存在空き家に関する対応について（非公開）
- 第7回協議会（2021年（令和3年）5月27日）  
議題：長野市空家等対策計画の見直しについて  
国の動向について  
空家等対策の取り組み状況と令和3年度の予定について  
空き家バンク登録促進等事業（新規事業）について  
空家等対策関連アンケートの結果について
- 第8回協議会（2021年（令和3年）7月16日）  
議題：空家等対策の取組状況について  
空家等対策の取組評価について
- 第9回協議会（2021年（令和3年）8月24日）  
議題：特定空家等の判断基準と指導区分の改正について  
空家等対策計画（素案）について（非公開）
- 第10回協議会（2021年（令和3年）10月28日）  
議題：空家等対策計画（案）について（非公開）  
国の動向について
- 第11回協議会（2022年（令和4年）1月12日）  
議題：空家等対策計画案のパブリックコメント結果について（非公開）  
長野市空き家対策総合実施計画の策定について（非公開）  
特定空家等への措置について（非公開）

資料4 特定空家等判断基準

○ 特定空家等の認定までの流れ

- ① 対象物件の把握（通報、平成28年度空家等実態調査結果より）



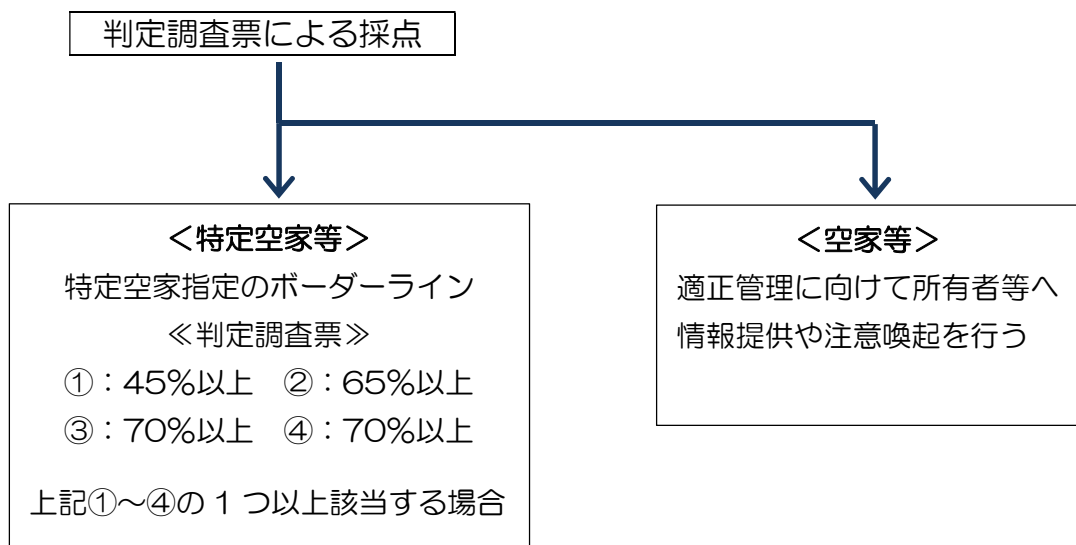
- ② 1次調査【机上調査】（建築年、道路幅、地域地区などの建物概要を調査）



- ③ 2次調査【現地調査】

建築指導課2名（必要に応じて建築士会へ業務を委託）

※ 通報内容によっては、長野市空き家等対策推進ワーキンググループの職員に同行を依頼



- ④ 長野市空き家等対策推進ワーキンググループにて協議  
（判定調査票、現場写真等を用いて採点の修正有無などを確認）



- ⑤ 建築指導課において認定

○ 特定空家等判定調査票（令和4年度以降）

長野市特定空家等

調査回数	第 回	判定調査票		調査日時	調査者名	管理番号
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態						管理番号
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある (50)	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	
		基礎が破損又は変形している (50)	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	
	土台	土台に破損又は変形がある (30)	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	
		基礎及び土台	土台と基礎にずれがある (30)	ずれなし	—	ずれがある
	柱	破損している (50)	破損なし	一部破損している	著しく破損している	
		傾斜している (50)	傾斜なし	—	傾斜している	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある (10)	腐朽等なし	—	腐朽等がある	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある (30)	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある (10)	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある (10)	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要		
門・塀	門・塀	腐朽・破損等がある (50)	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある	
		クラックがある (30)	クラックはない	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きい若しくは複数確認できる	
擁壁	擁壁	はらんできている (50)	問題なし	—	はらんできている又は垂直になってきている	
		隣接地への影響 (50)	45° > 建物	—	45° < 建物	
その他	接道への影響 (50)	45° > 建物	—	45° < 建物		
	耐震基準の新旧。(30)	S56以降	—	S56以前もしくはわからない		
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない	—	ある		
特記事項	判定結果		45%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等 ※1	評価点合計		
	※1 50%以上一現に著しく保安上危険な状態の空家等 45%以上一将来著しく保安上危険な状態になる事が予見される空家等		45%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	判定基準点		
				特定空家等判定 (%)		

② 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						管理番号
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	鉄骨	吹付け材等が飛散し、暴露する可能性がある (50)	可能性は低い	—	可能性が高い	
		浄化槽が放置、破損により汚物が流出している (30)	流出していない	—	流出している	
	浄化槽又は排水口	浄化槽や排水口から臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
敷地	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている (30)	見受けられない	ごみ袋で5～6袋程度の量がある	ごみ袋で10袋以上の量がある	
		家電等の粗大ごみが敷地内に放置されている (10)	見受けられない	2～3個程度の量がある	5個以上の量がある	
		廃材等が放置されている (10)	見受けられない	軽トラック1台分程度の量がある	2 t トラック程度の量がある	
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している (10)	発生していない	—	発生している	
		ごみの放置、不法投棄によりネズミ、はえ等が発生している (30)	発生していない	—	発生している	
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない	—	ある		
特記事項	判定結果		65%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等 ※2	評価点合計		
	※2 70%以上一現に著しく衛生上有害な状態の空家等 65%以上一将来著しく衛生上有害な状態になる事が予見される空家等		65%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	判定基準点		
				特定空家等判定 (%)		

③ 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				管理番号		
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	外壁	落書き等がある (10)	ない	—	ある	
		外見上大きな傷みや汚れがある (30)	ない	—	ある	
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている (10)	ない	一部塗装の色落ちが見受けられる	全体的に色落ちしていて、まだらの状態にある	
	屋根	破損・崩落等している (30)	破損等はない	一部破損している	破損が大きく崩落も見られる	
	窓	窓ガラスが割れたままになっている (30)	割れていない	一枚若しくは小さな破損がある	割れた窓ガラスが複数枚確認できる	
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている (30)	ボロボロではない	—	ボロボロになっている	
	看板	破損・汚損している (10)	破損等はない	破損等の部分が小さい	破損等の部分が広範囲	
門扉	破損・歪み等がある (10)	破損等はない	—	破損等がある		
立木等	敷地内	外壁が葦で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある (30)	葦はない若しくは一部しかない	一部窓を確認できるが、広範囲覆われている	全体が覆われていて窓等も確認できない	
		立木等で建物全体が覆われている (30)	立木等は管理されている	繁茂しているが建物が確認できる	繁茂により建物全体が確認できない	
		草等が伸び、背丈が高い (30)	草等は刈られている	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている	
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている (30)	敷地外には出していない	—	敷地外まで伸びている	
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている (50)		放置はない	軽トラック1台分程度ある	2トラック程度放置されている	
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		70%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等	評価点合計		
			70%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	判定基準点		
				特定空家等判定 (%)		

④ その他周辺的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				管理番号		
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している (30)	はみ出していない	はみ出している	はみ出して交通の妨げになっている	
		立木の葉等が繁茂している (30)	繁茂していない	繁茂している	繁茂によって敷地内が確認できない	
		立木が腐食し倒木の恐れがある (50)	恐れなし	—	恐れあり	
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる (10)	聞こえない	—	聞こえる	
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している (50)	発生していない	—	発生している	
		侵入の痕跡がある (10)	確認できない	—	確認できる	
		近隣の畑等に農作被害が出ている (10)	被害が出ている	—	被害が出ている	
虫	はえ等が発生している (10)	発生していない	—	発生している		
防災等	建物	門扉が施錠されていない (30)	施錠している	—	施錠していない	
		窓ガラス等が破損している (30)	破損なし	2階など侵入が難しい場所が破損	1階若しくは道路側等侵入が容易な場所が破損	
	敷地	敷地内に可燃物が積まれている (30)	積まれていない	少量積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に積まれている	
		敷地内にガスボンベが放置されている (50)	放置されていない	—	放置されている	
		枯草・伐採した枝等が放置されている (30)	放置されていない	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている	大量若しくは侵入が容易な場所に放置されている	
	敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる (30)	ない	数本捨てられているのが確認できる	大量に捨てられている		
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある	
特記事項	判定結果		70%以上 → <input type="checkbox"/> 特定空家等	評価点合計		
			70%未満 → <input type="checkbox"/> 空家等	判定基準点		
				特定空家等判定 (%)		

## I 空家等実態調査の概要と現地調査結果

### 1 実態調査の概要

#### ① 調査目的

空家等の適正管理や利活用などの様々な施策を早期に実現するため、空家等の実態を詳細に把握し、空家等対策計画作成の基礎資料とすることを目的として実施しました。

#### ② 調査の対象

市内全域（32地区）で実施

#### ③ 調査期間

- ・事前調査：2016年（平成28年）5月～9月
- ・現地調査：2016年（平成28年）9月～2017年（平成29年）1月
- ・意向調査：2017年（平成29年）4月～5月

#### ④ 調査の方法

##### ・事前調査

市内32地区に空家等と思われる建物の所在地情報の提供を依頼し、これら情報に加え、市役所庁内関係部署で把握している空家等情報などを元に調査先リストを作成

##### ・現地調査

事前に作成した調査判定表を基に、調査員が道路から外観目視等により調査を実施

##### ・意向調査

現地調査により把握した空家等の所有者調査を行い、3月までに特定できた所有者等に対し、現状及び利活用等の意向調査を実施（郵送）

## 2 現地調査結果

現地調査の結果から、市内には 8,063 棟の空家等と思われる建物が確認されました。これらは、市内全域に分布しています。

### ① 地区別空家等数

表 1 地区別空家等数

		平成29年3月末現在	
地区名	空家等(棟)	地区名	空家等(棟)
第一	170	小田切	143
第二	259	芋井	242
第三	173	篠ノ井	617
第四	68	松代	605
第五	78	若穂	297
芹田	276	川中島	259
古牧	213	更北	264
三輪	262	七二会	200
吉田	180	信更	262
古里	130	豊野	133
柳原	47	戸隠	388
浅川	209	鬼無里	250
大豆島	85	大岡	426
朝陽	137	信州新町	550
若槻	265	中条	414
長沼	65		
安茂里	396	計	8,063

・空家等数は、外観目視による調査により、空家等と思われる一戸建て住宅のほか事業所、店舗等も含む棟数であり不動産物件として管理している住宅やアパートの空き住戸及び公営住宅は除きます。

・中山間地域（都市計画区域外）では、事業所等や共同住宅は少数であるため、空家等数は概ね一戸建て住宅の数と考えられます。



## ② 劣化度判定結果

空家等実態調査により、屋根や外壁の状態、建物の傾きなどから、劣化度判定を実施

**表 2 劣化度判定調査表**

### 1. 評点基準

評点区分	評定項目	評定内容	不良度判定基準			評点区分	評定項目	評定内容	不良度判定基準									
			評点	測定点	合計点				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	II	建物	①屋根の状況	(1) 正常	0	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) 正常又はなし (1.なし)	0					(1) 正常 (1.なし)	0								
			(2) 損傷あり	20					(2) 破損あり	10								
			(3) 倒壊している	30					(3) 大部分が破損	30								
	(4) 確認不可	0	(4) 確認不可	0														
	②塀の状況	(1) 正常又はなし (4.正常)	0	0	②ベランダの状況			(1) 正常 (4.正常)	0	0								
		(1) 正常又はなし (1.なし)	0				(1) 正常 (1.なし)	0										
		(2) 損傷あり	20				(2) 破損あり	10										
		(3) 倒壊している	50				(3) 大部分が破損	30										
(4) 確認不可		0	(4) 確認不可			0												
③擁壁の状況	(1) 正常又はなし (4.正常)	0	0	③屋外階段の状況	(1) 正常 (4.正常)	0	0											
	(1) 正常又はなし (1.なし)	0			(1) 正常 (1.なし)	0												
	(2) 損傷あり	50			(2) 破損あり	10												
	(3) 倒壊している	100			(3) 大部分が破損	30												
	(4) 確認不可	0			(4) 確認不可	0												
II	建物	①屋根の状況	(1) 正常	0	0	建物	④看板の状況	(1) 正常 (4.正常)	0	0								
			(2) 一部損傷あり	20				(1) 正常 (4.正常)	0									
			(3) 陥没あり	50				(1) 正常 (1.なし)	0									
			(4) 確認不可	0				(2) 破損あり	5									
		②外壁材の状況	(1) 正常	0			0	⑤物置の状況	(1) 正常 (4.正常)	0	0							
			(2) 一部に傾きあり	20					(1) 正常 (1.なし)	0								
	(3) 腐敗または剥離あり	50	0	⑥アンテナの状況	(2) 破損あり	10	0											
	(4) 確認不可	0			(3) 大部分が破損	20												
	③建物の傾き	(1) 正常	0	0	⑦灯油タンクの状況	(1) 正常 (4.正常)	0	0										
		(2) 一部に傾きあり	100			(1) 正常 (1.なし)	0											
	(3) 全体に傾きあり	100	0	⑧エアコン室外機の状況	(2) 破損あり	5	0											
	(4) 確認不可	0			(1) 正常 (1.なし)	0												
	④種 (とい) の状況	(1) 正常 (4.正常)	0	0	⑨エアコン室外機の状況	(2) 破損あり	5	0										
		(1) 正常 (1.なし)	0			(1) 正常 (4.正常)	0											
		(2) 破損あり	10			(1) 正常 (1.なし)	0											
		(3) 大部分が破損	20			(2) 破損あり	10											
	⑤窓ガラスの状況	(1) 正常 (4.正常)	0	0	⑩その他危険な構造物 1 の状況	(3) 大部分が破損	20	0										
		(1) 正常 (1.なし)	0			(1) 正常 (4.正常)	0											
(2) 破損あり		20	(1) 正常 (1.なし)			0												
(3) 大部分が破損		50	(2) 破損あり			10												
⑥雨戸の状況	(4) 確認不可	0	0	⑪その他危険な構造物 2 の状況	(3) 大部分が破損	20	0											
	(1) 正常 (4.正常)	0			(1) 正常 (4.正常)	0												
	(1) 正常 (1.なし)	0			(1) 正常 (1.なし)	0												
	(2) 破損あり	10			(2) 破損あり	10												
⑦雨戸の状況	(3) 大部分が破損	20	0	⑫その他危険な構造物 2 の状況	(3) 大部分が破損	20	0											
	(4) 確認不可	0			(4) 確認不可	0												
	(1) 正常 (4.正常)	0			(1) 正常 (4.正常)	0												
	(1) 正常 (1.なし)	0			(1) 正常 (1.なし)	0												
⑧雨戸の状況	(2) 破損あり	10	0	⑬その他危険な構造物 2 の状況	(2) 破損あり	10	0											
	(3) 大部分が破損	20			(3) 大部分が破損	20												
	(4) 確認不可	0			(4) 確認不可	0												
	(1) 正常 (4.正常)	0			(4) 確認不可	0												

### 2. 劣化度判定 上記調査項目の合計により劣化度ランクを判定する。

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

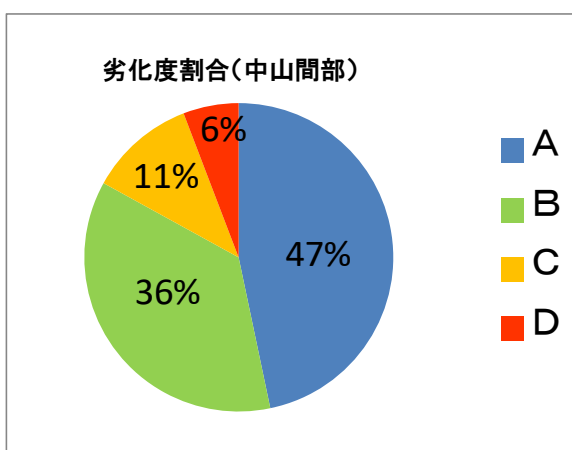
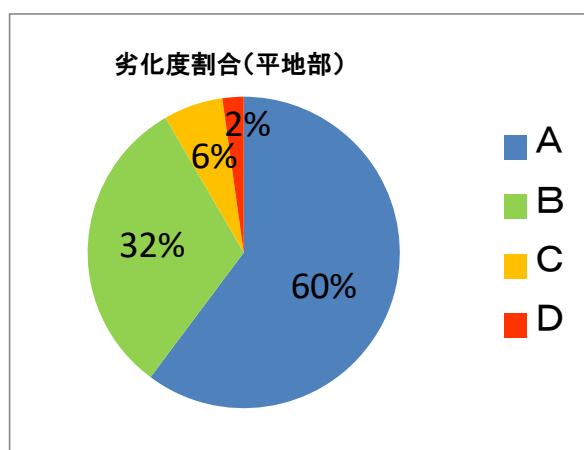
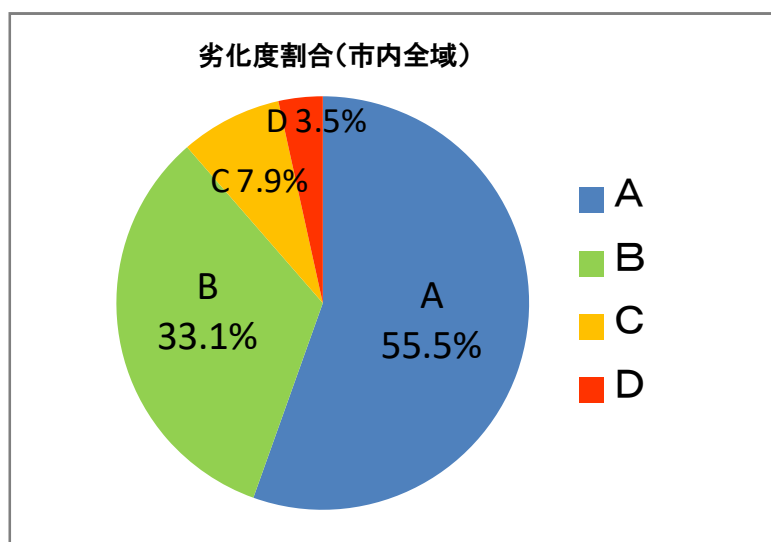
劣化度判定ランク

※「劣化度判定調査表」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。

・劣化度判定結果（市内全域）

表3 劣化度判定結果

判定内容	ランク	平地部	中山間部	市内合計	比率(%)
管理に特段問題がなく、現状のまま利用可能	A	3,143	1,328	4,471	55.5%
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	1,642	1,031	2,673	33.1%
倒壊の可能性はないが、現状のままの利用は困難	C	322	318	640	7.9%
倒壊の可能性はあるなど、現状のままの利用は不可能	D	114	165	279	3.5%
	計	5,221	2,842	8,063	99.9%



### ③ 市場性判定結果

空家等実態調査により、立地条件、建物条件及び市場性総合判定について調査を実施  
市場性総合判定は、立地条件と建物条件のうち、最も低いランクを採用

表 4 市場性判定調査表

#### 1. 評点基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点	測定点	合計点	ランク	
①	立地条件	① エリア	(1) 市街化区域	-20			
			(2) 市街化調整区域・都市計画区域外	30			
		② 間口	(1) 広い(4m以上)	0			
			(2) 普通(2m~4m程度)	30			
			(3) 狭い(2m未満)	100			
		③ 前面道路の幅員	(1) 幅員4m以上	0			
	(2) 幅員2~4m(軽自動車通行可)		30				
	(3) 幅員2m未満(軽自動車通行不可)		100				
	④ 道路との高低差	(1) 等高	0				
		(2) 敷地が高い1m未満	0				
		(3) 敷地が高い1m以上	10				
		(4) 敷地が低い1m未満	30				
(5) 敷地が低い1m以上		50					
②	① 劣化度判定 (別紙「劣化度判定表参照」)	(1) 劣化度ランク A	0				
		(2) 劣化度ランク B	30				
		(3) 劣化度ランク C	100				
		(4) 劣化度ランク D	150				
	③ 駐車場スペース	(1) 2台分以上あり	-10				
		(2) 1台分あり	0				
		(3) なし	20				
		(4) 確認不可	0				
	④ 雑草・立木の状況	(1) 問題なし・確認不可	0				
		(2) やや繁茂	5				
		(3) 繁茂	20				
	⑤ ゴミの投棄、堆積の有無	(1) なし・確認不可	0				
		(2) 一部堆積あり	5				
		(3) 大量に堆積あり	20				

#### 2. ランク判定

##### ① 立地条件

点数	判定内容	ランク
~39点	売却・賃貸が容易	A
40~99点	売却・賃貸の期待性あり	B
100~149点	売却・賃貸の期待性が低い	C
150点以上	売却・賃貸が困難	D

##### ② 建物条件

点数	判定内容	ランク
~39点	売却・賃貸が容易	A
40~99点	売却・賃貸の期待性あり	B
100~149点	売却・賃貸の期待性が低い	C
150点以上	売却・賃貸が困難	D

総合ランク

※①~②で最も低いランクを採用

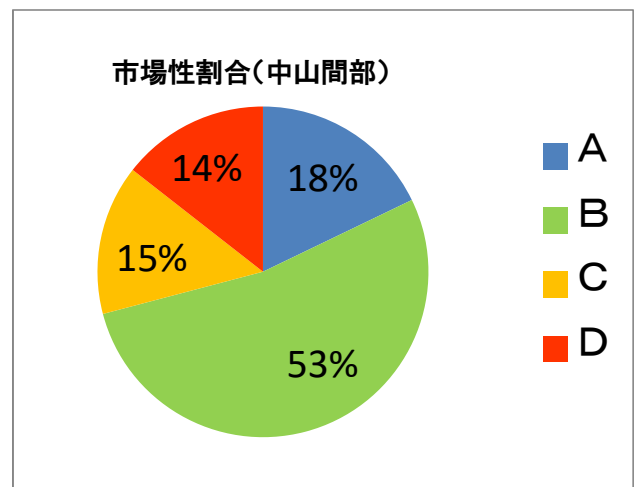
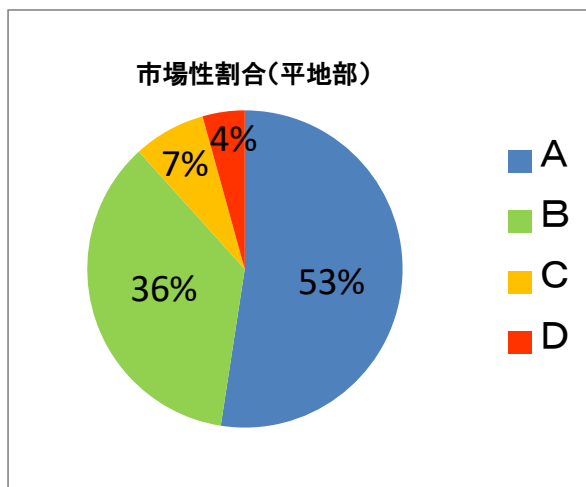
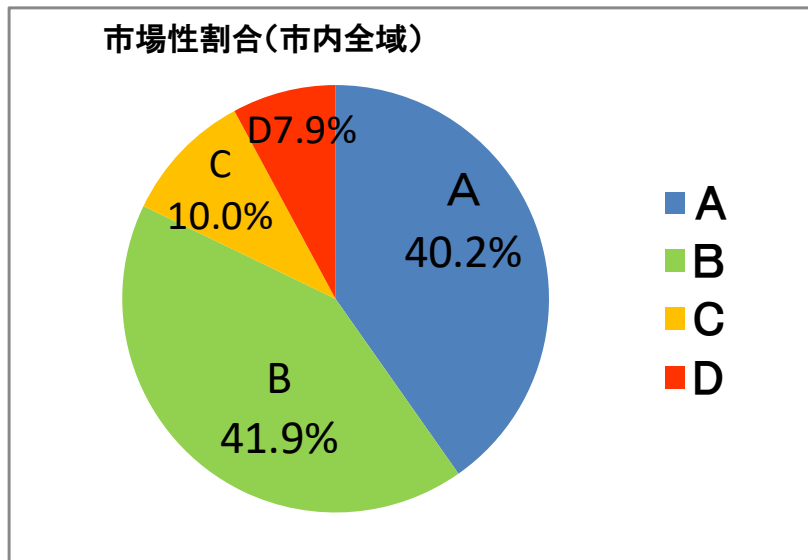
※ なお、この基準は外観調査及び地図等による調査の範囲内での判定であり、実際の売却等に際しては、  
・所有形態(単独所有か共有か)、登記の有無、借地の有無(土地所有者との相違)、境界確認、実測の有無、  
違法建築ではないか、建物の内覧等に関わる2次調査が必要となります。

・市場性判定結果（市内全域）

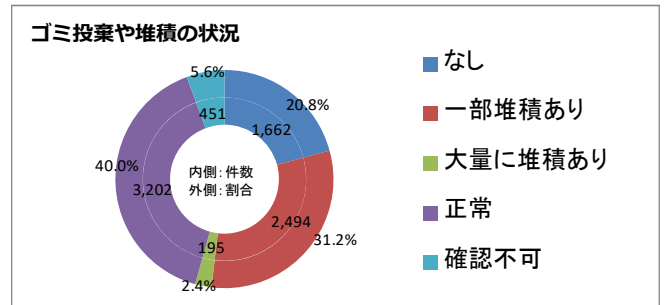
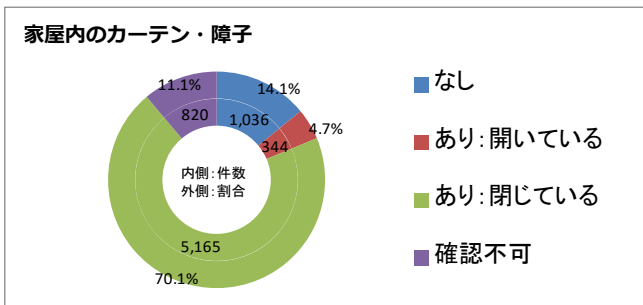
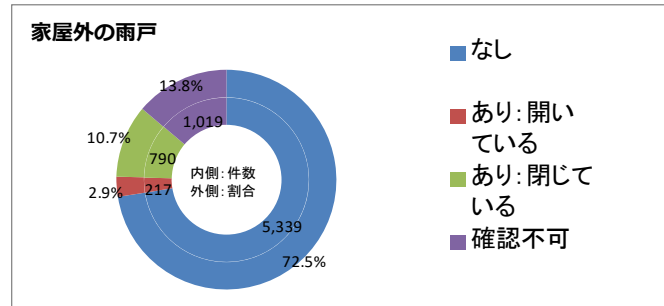
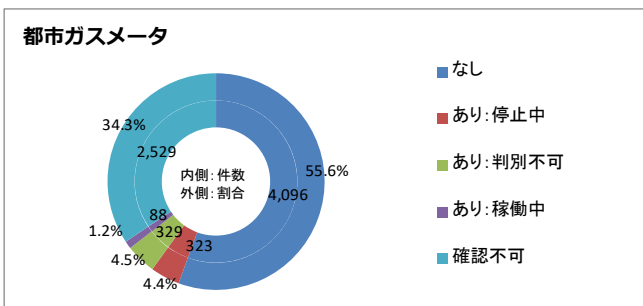
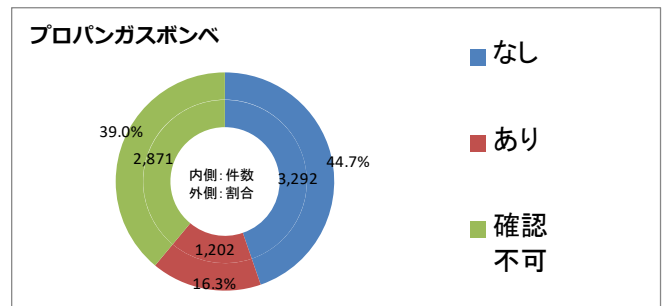
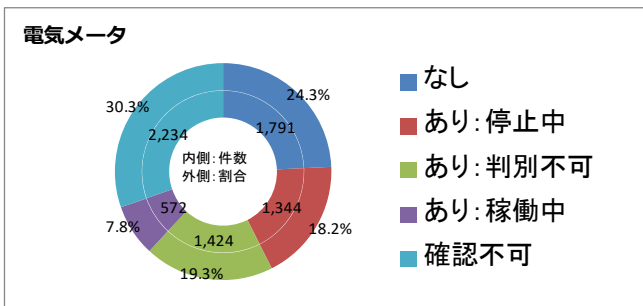
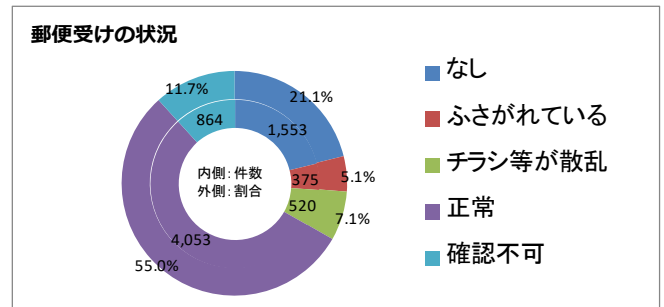
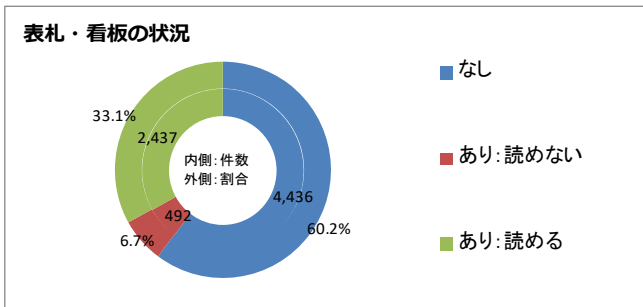
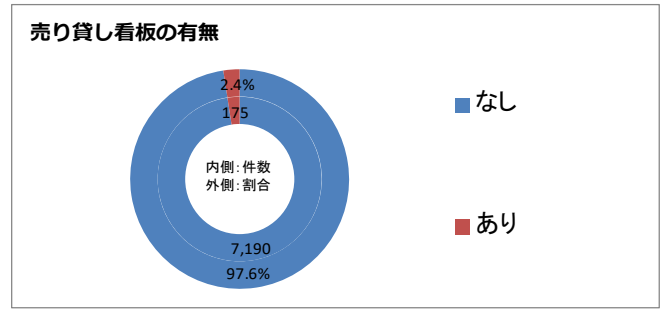
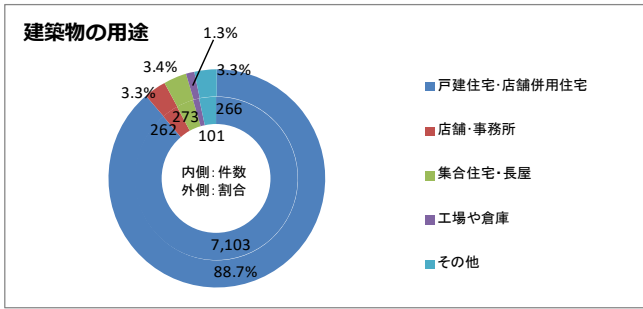
表5 市場性判定結果表（市内全域）

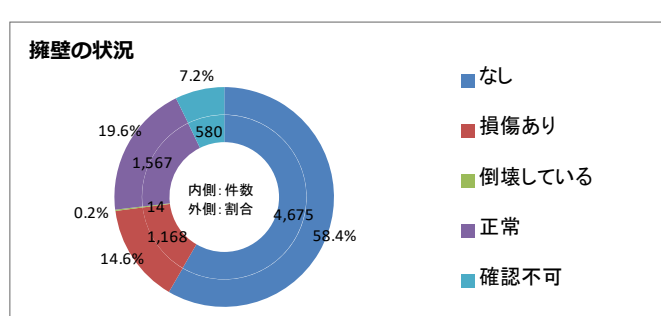
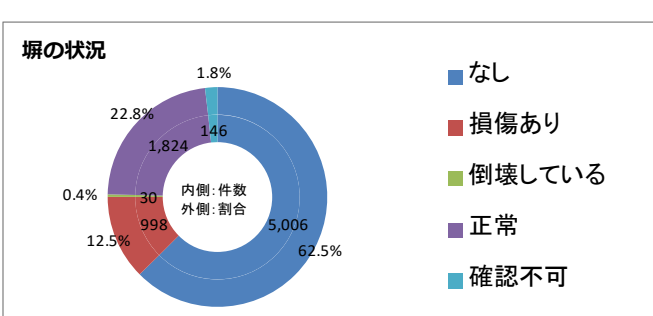
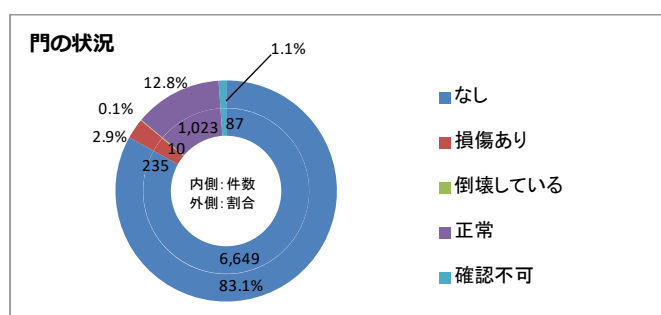
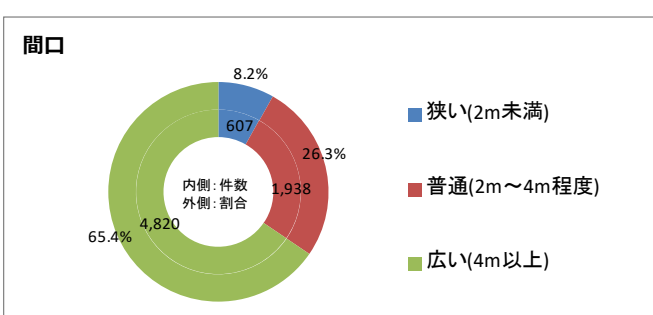
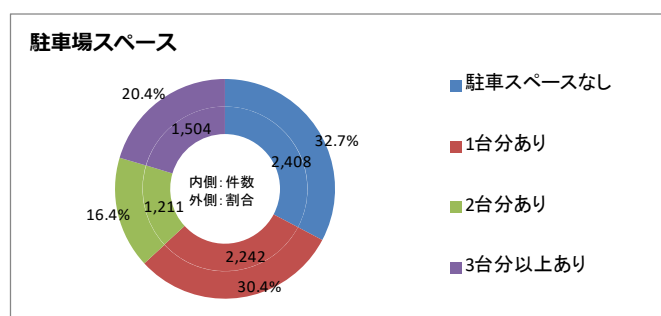
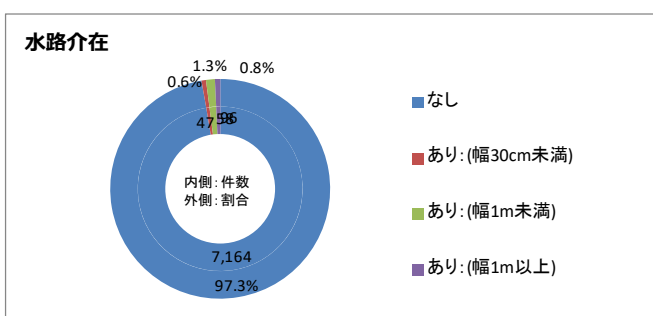
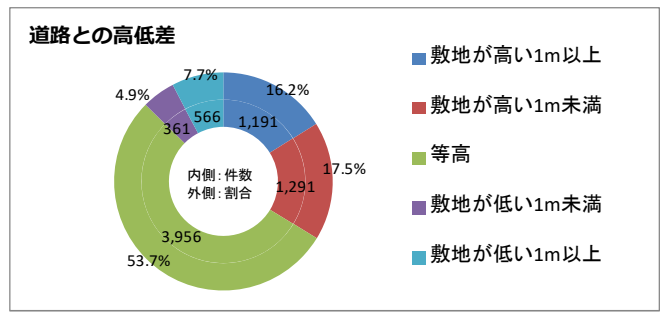
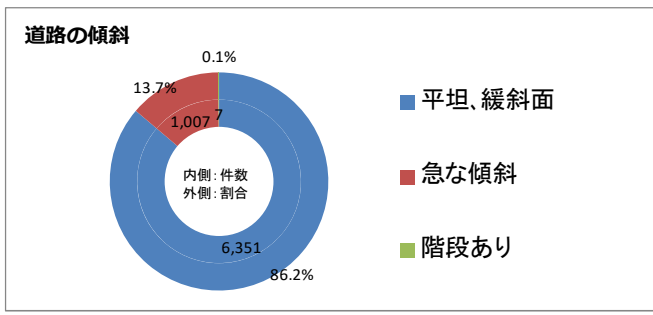
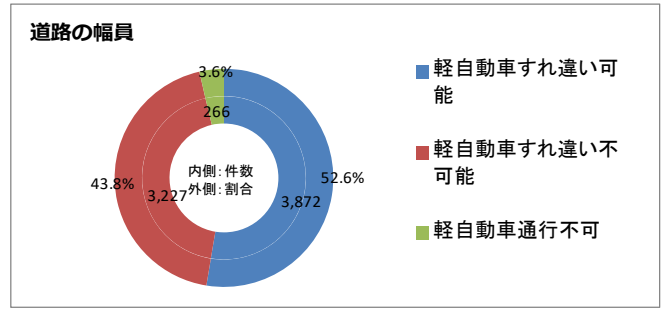
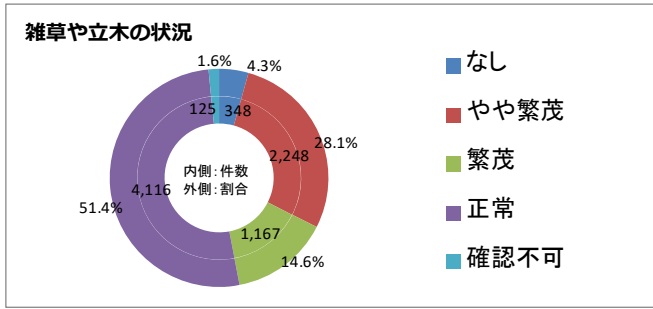
判定内容	ランク	立地条件	建物条件	市場性総合	比率(%)
売却賃貸が容易	A	3,663	5,665	3,245	40.2%
売却・賃貸の期待性あり	B	3,011	1,554	3,380	41.9%
売却・賃貸の期待性が低い	C	305	582	803	10.0%
売却・賃貸が困難	D	403	262	635	7.9%

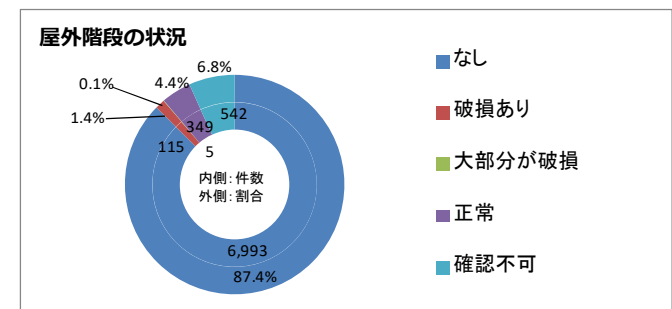
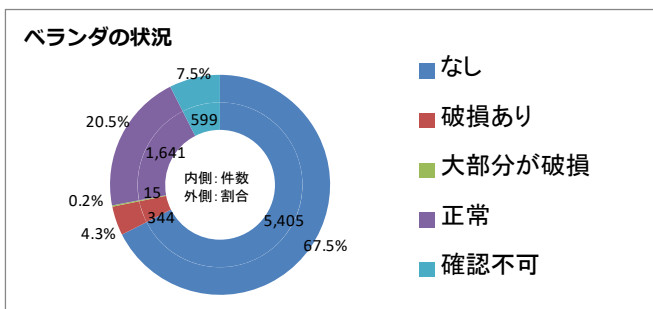
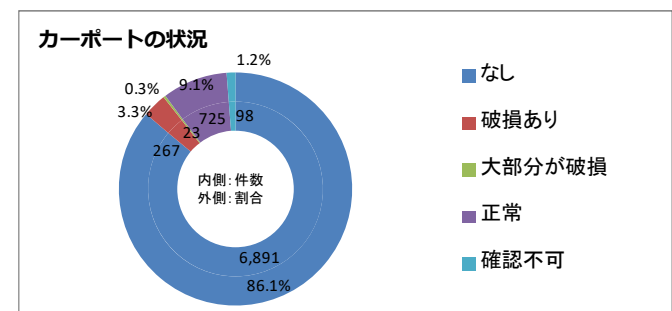
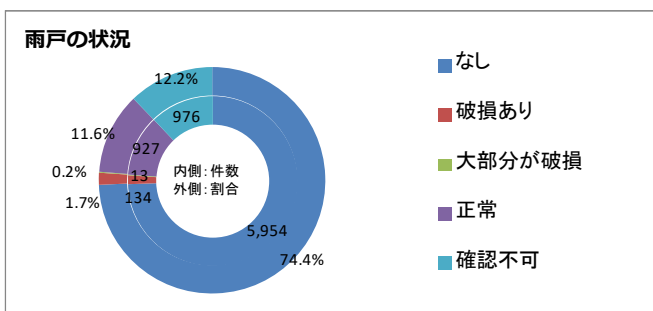
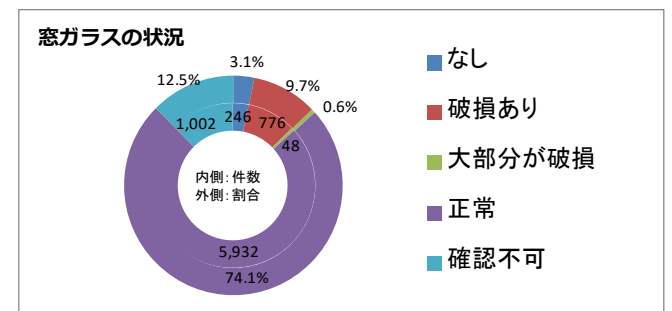
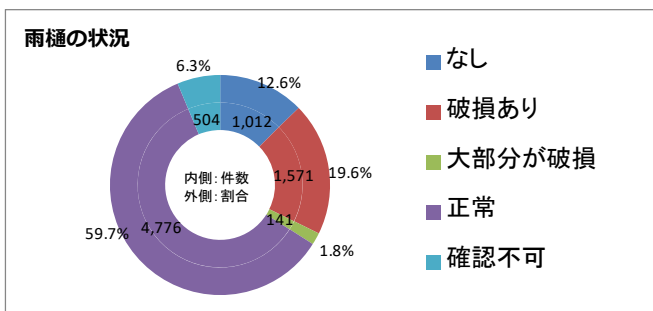
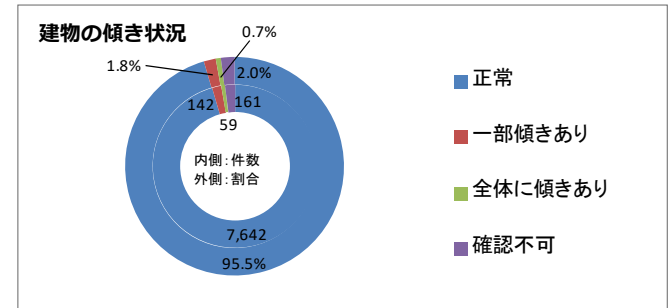
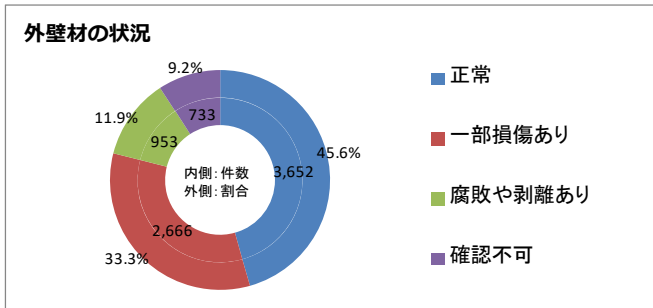
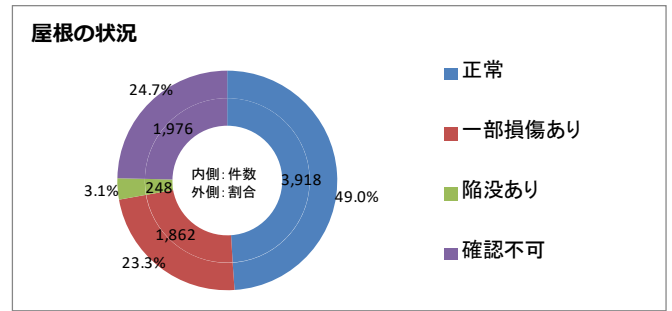
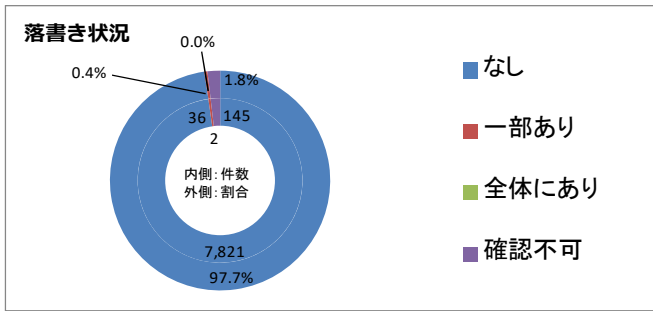
※立地条件は、調査困難のため未調査箇所があり、この場合は市場性総合ランクは建物条件のランクとなる。

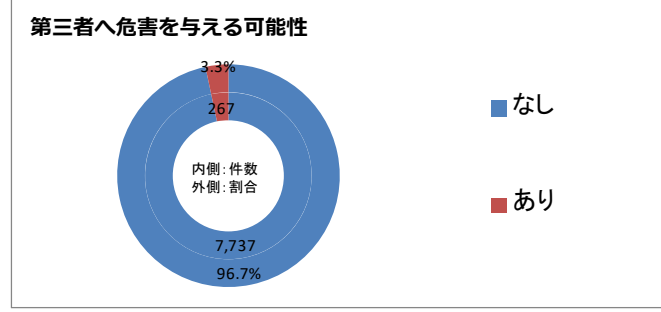
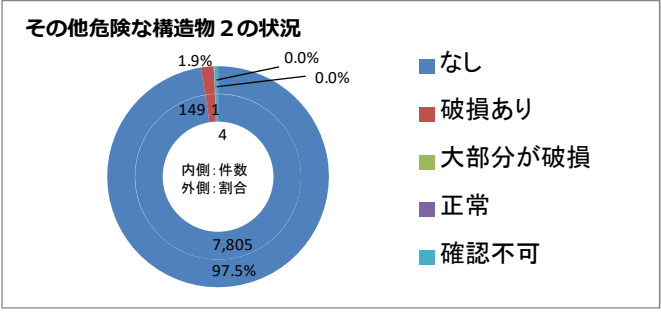
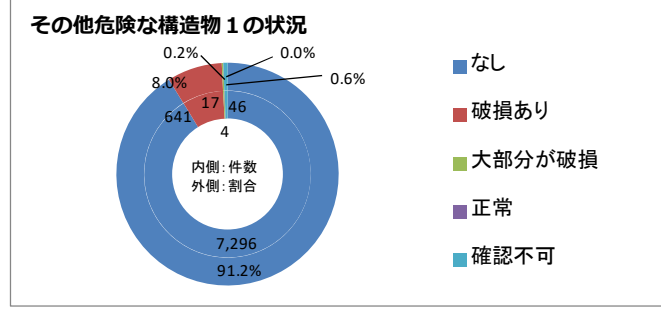
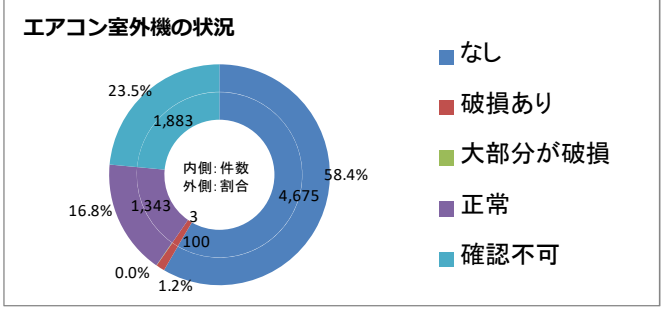
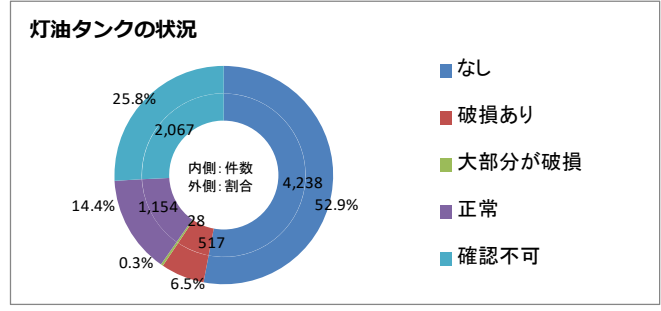
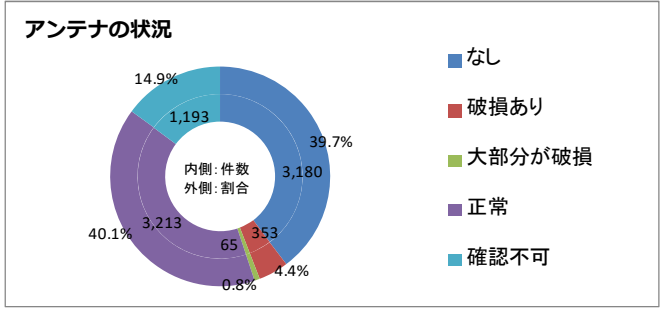
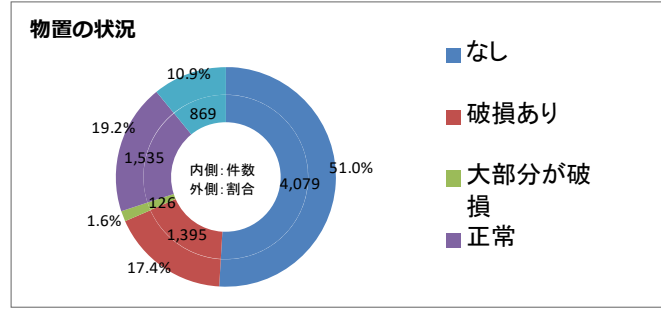
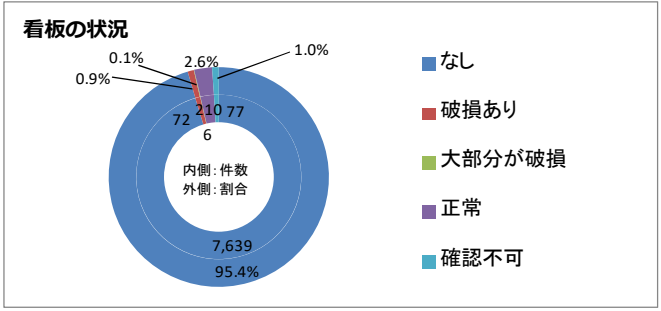


#### ④ 現地調査結果（市内全域）











## Ⅱ 空き家所有者の意向調査概要と調査結果

### 1 意向調査の概要

#### (1) 調査の目的

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、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。

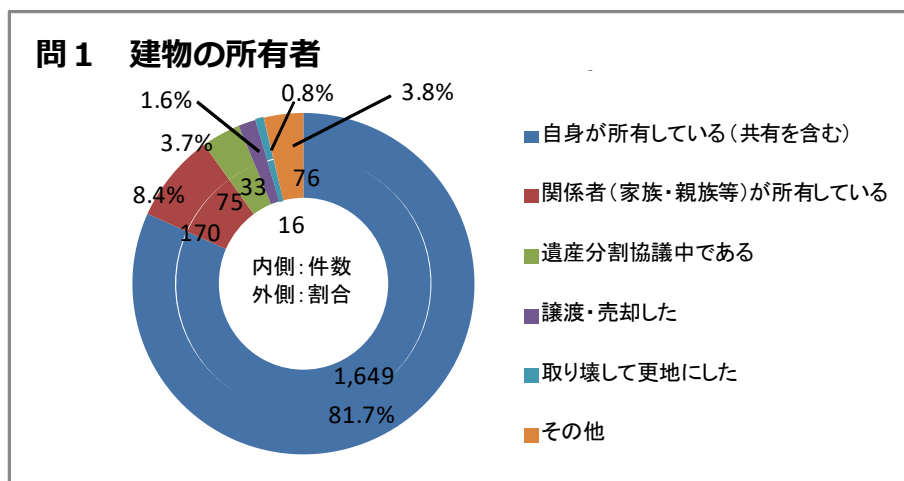
#### (2) 調査の概要

調査対象：空き家等実態調査から特定できた所有者等  
調査方法：郵送による配布・回収  
調査期間：2017年（平成29年）4月12日～26日  
配布数：3,084件  
回収率：64.6%（1,993件）

### 2 調査結果（市内全域）

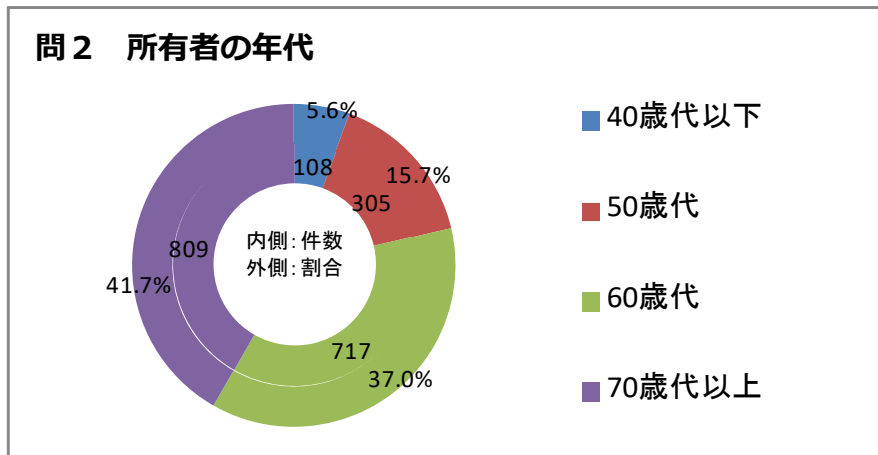
問1 上記建物等について、最もよく当てはまる番号に○をしてください

※回答者数：1,972人、回答件数：2,019件（複数回答あり）



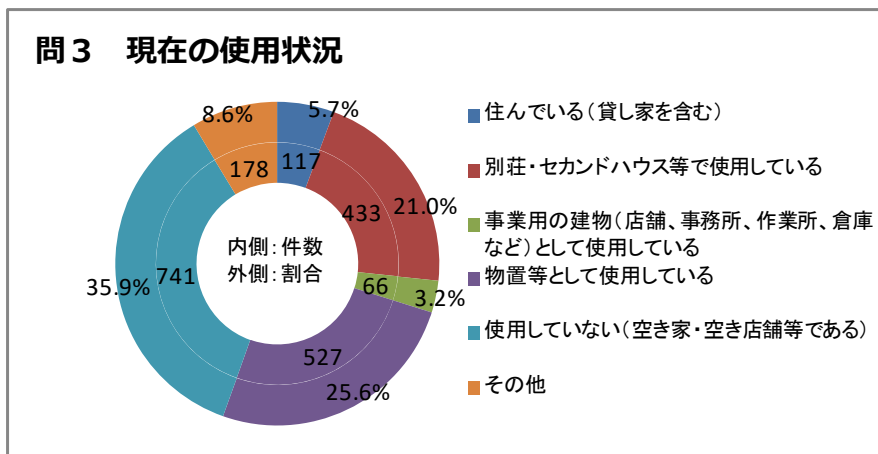
所有者を確認したところ、関係者の所有（8.4%）、遺産分割協議中（3.7%）、譲渡・売却した（1.6%）と、約13%が本人以外の所有と回答しており、今後、空き家等対策を講じていく際の所有者特定作業の重要性が示唆される。

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  
 ※回答者数：1,927人、回答件数：1,939件（複数回答あり）



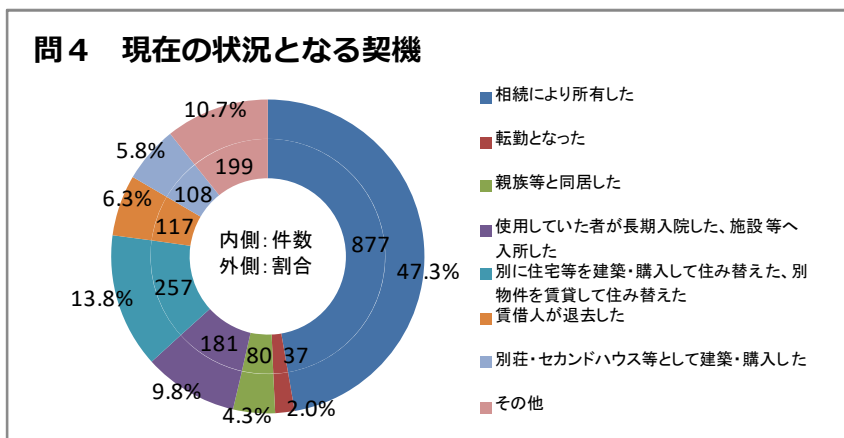
所有者の年齢を尋ねたところ、約8割が60歳代以上であった。  
 空家等の管理は、第一義的には所有者が行うべきものであり、空家等対策にあたっては、  
 高齢の所有者をターゲットにした施策を講じていく必要があると考えられる。

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  
 ※回答者数：1,932人、回答件数：2,062件（複数回答あり）



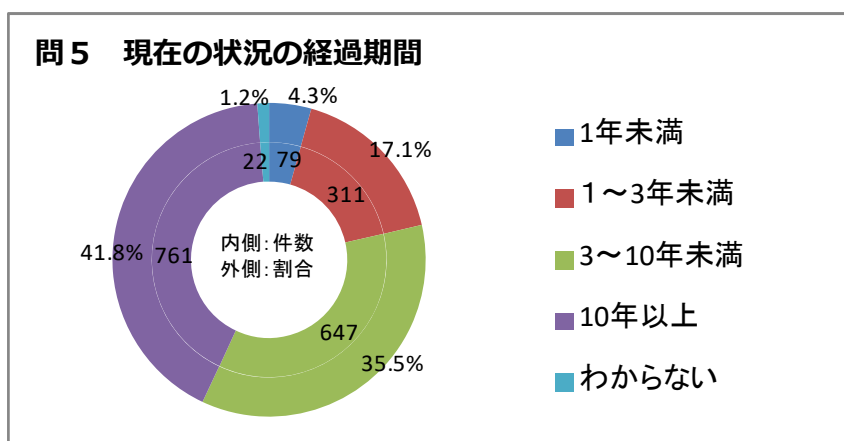
空家等と推定される建物について、現在の使用状況を確認したところ、35.9%について、使用して  
 いない(空き家・空き店舗)との回答があった。この建物については、空家等と確定したことになる。  
 一方、何らかの形で使用しているとの回答が55.5%あったが、そのうち、住んでいる(貸し家を含む)  
 は5.7%であり、残りの建物(全体の約半数)については低利用の状態にあると考えられるので、今後  
 の空き家化が懸念される。

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  
 ※回答者数：1,795人、回答件数：1,856件（複数回答あり）



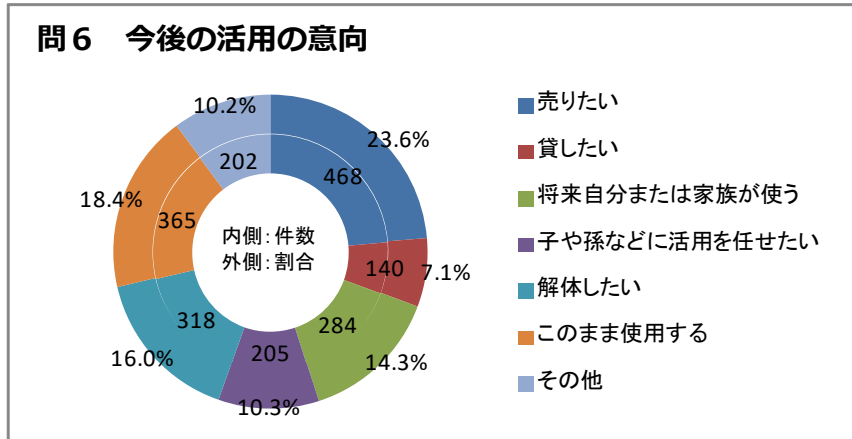
問3により、全体の約86%が低利用または空家等であったが、その状況に至ったきっかけを尋ねたところ、相続を契機になったとの回答が47.3%であった。  
 一般的に空き家となる大きな要因は相続によるものと言われており、本市においても同様の傾向がみられた。

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  
 ※回答者数：1,813人、回答件数：1,820件（複数回答あり）



問3により、全体の約86%が低利用または空家等であったが、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。  
 空き家になるなど低利用の長期化は、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ため、優先的に対策を図る必要があると考えられる。

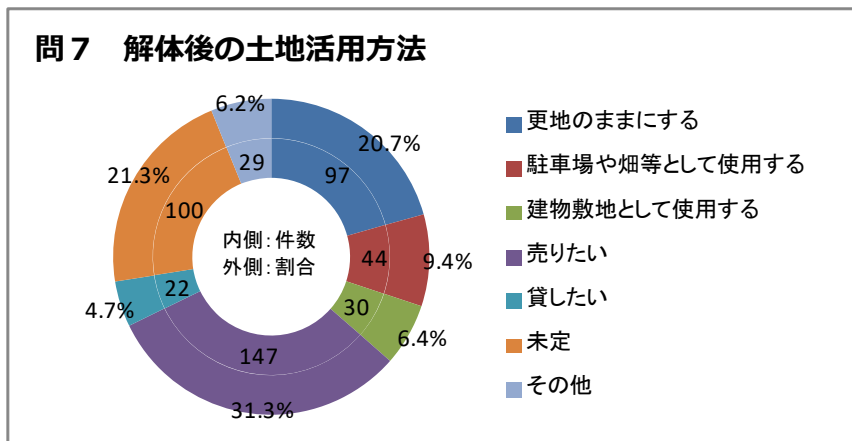
問6 この建物の今後について、最もよく当てはまる番号に○をしてください  
 ※回答者数：1,812人、回答件数：1,982件（複数回答あり）



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、貸したいと方が、30.7%、自分や家族、子孫などに活用を任せたいなど現状で使用したい方が43.0%の他、解体したい方が16.0%あった。  
 活用意向が分かれているため、それぞれの意向に応じた対策を講じる必要がある。

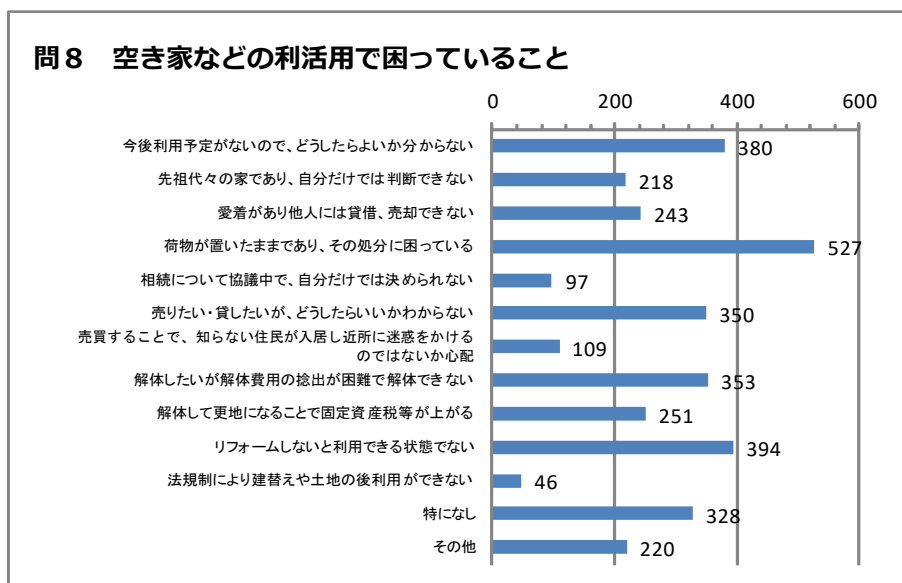
(問6で5. とお答えの方のみお答えください)

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  
 ※回答者数：430人、回答件数：469件（複数回答あり）



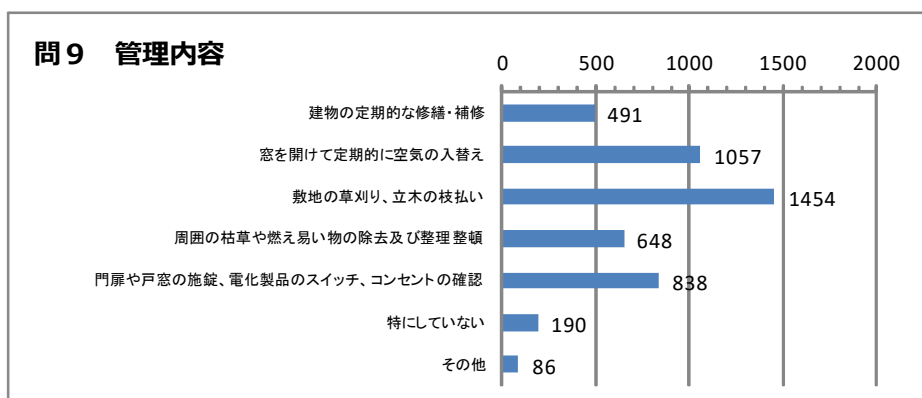
解体後の活用方法としては、売りたいとの回答が最も多く31.3%となった。  
 このことから、解体後の更地の流通促進が、解体を促進する動機になるとも考えられる。

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、この建物の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）  
 ※回答者数：1,769人、回答件数：3,516件（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（527件）が最も多く、次いで、リフォームの必要性（394件）、利用予定がない（380件）、解体費用の捻出（353件）、どうしたらいいかわからない（350件）、特になし（324件）と続いている。  
 これら困りごとを無くす方向性での空家等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）  
 ※回答者数：1,814人、回答件数：4,764件（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）

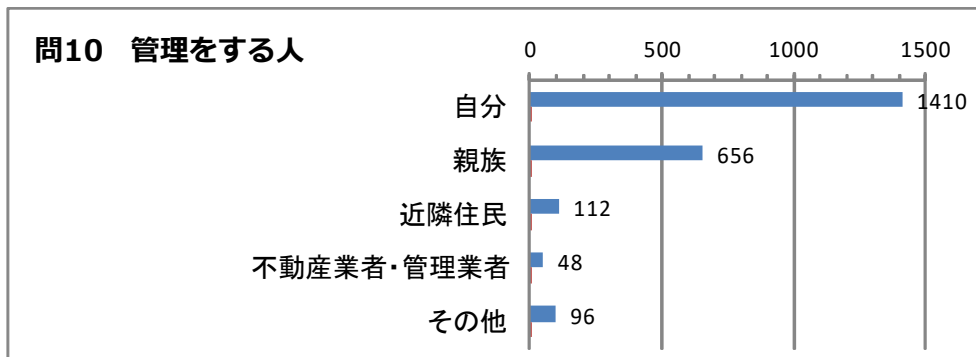


管理内容について尋ねたところ、最も多かったのは草刈り・枝払いで1,454件、次いで空気の入換えが1,057件、スイッチ・コンセントの確認が838件と続いている。  
 回答者数1,814人のうち、スイッチ・コンセントの確認、燃えやすい物の除去・整備、定期的な修繕補修は半数を下回っており、今後、管理水準の向上を促進していく必要があると考えられる。

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）

※回答者数：1,720人、回答件数：2,322件（複数回答、回答数は選択肢の合計）

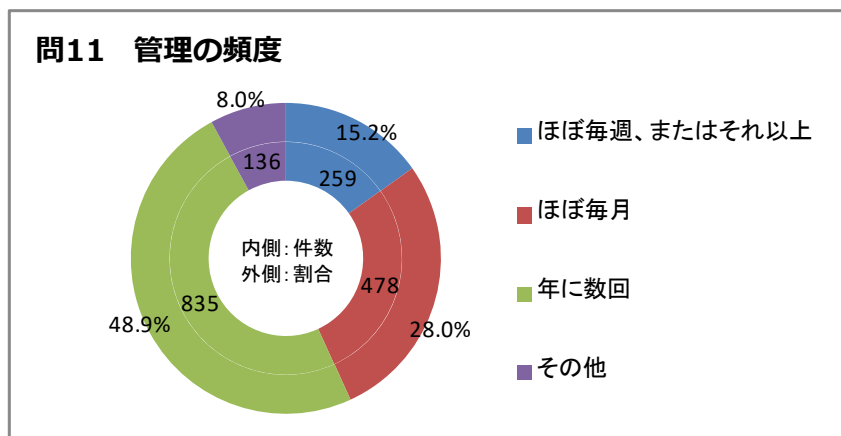


管理主体について尋ねたところ、自分で管理しているとの回答が最も多く、親族、近隣住民、業者と続いている。

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

※回答者数：1,679人、回答件数：1,708件（複数回答）



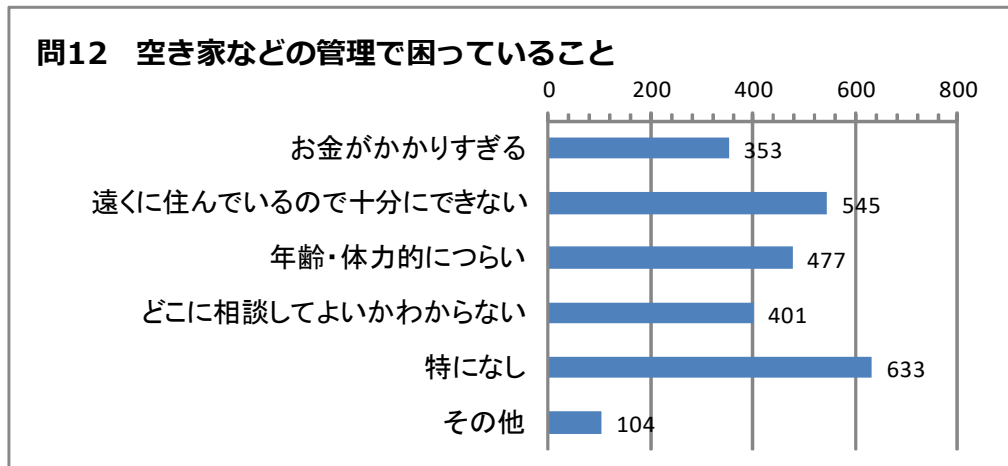
管理頻度を尋ねたところ、年に数回程度の管理との回答が約半数あり、管理水準の向上が課題と言える。

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）

※回答者数：1,735 人、回答件数：2,513 件（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



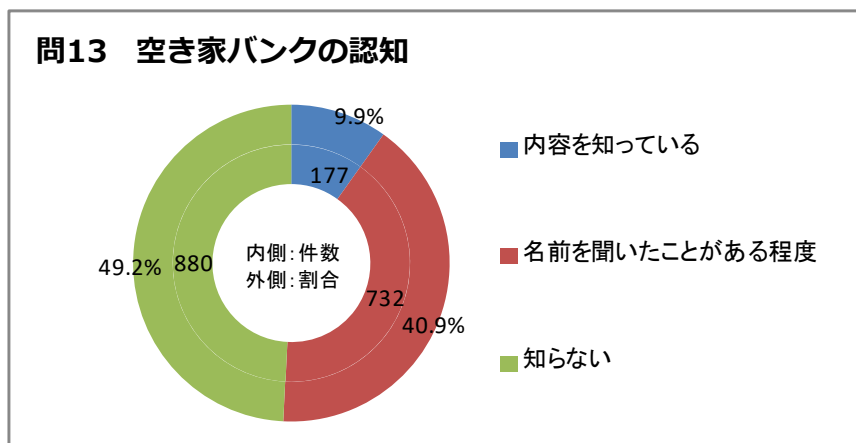
管理について、困っていることを尋ねたところ、特になしが最も多く、遠方に住んでいる、年齢・体力的な課題、相談先、金銭面と続いている。

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

※回答者数：1,784 人、回答件数：1,789 件（複数回答）



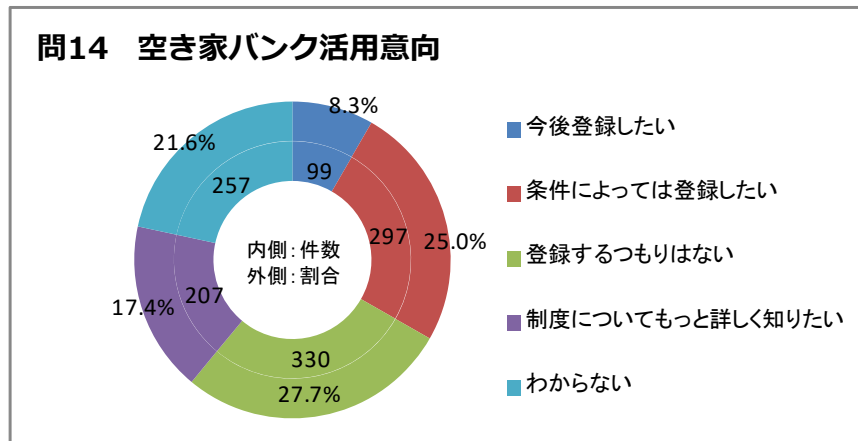
空き家バンクの認知度について尋ねたところ、約半数の所有者が知らないと回答している。

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 今後の「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

※回答者数：1,138人、回答件数：1,190件（複数回答）



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17.4%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ほしい。
- ・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ほしい。
- ・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。