

# 空家等実態調査・所有者の意向調査結果の概要

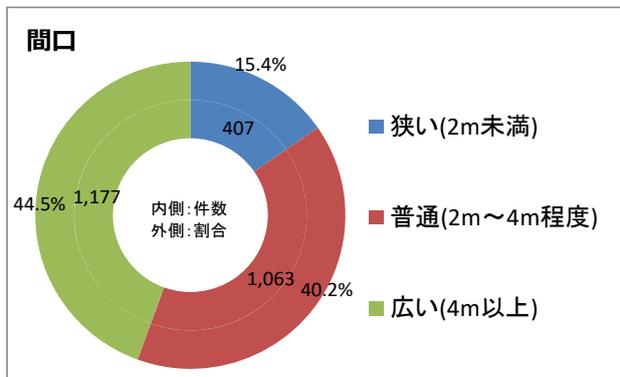
## I 空き家実態調査結果の区域別分析概要

### 1 実態調査の概要

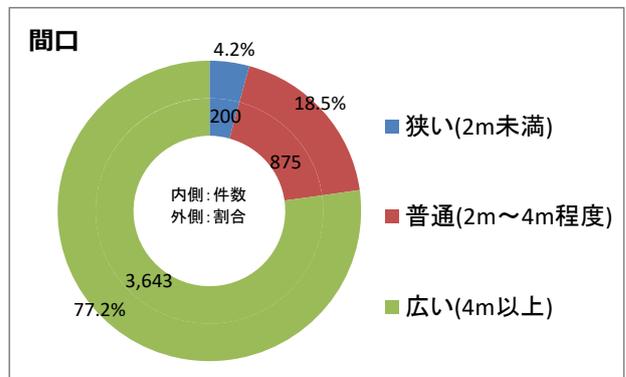
- 平成 28 年 9 月～平成 29 年 1 月に市内全域の外観目視による現地調査を実施。
- 空家等数は、空家特措法を前提に「空家等」と推計されるものを含み、戸建て住宅のほか店舗等も含む棟数（不動産管理表示の有るもの、アパート・長屋の空き住戸等・公営住宅は除く）

### 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

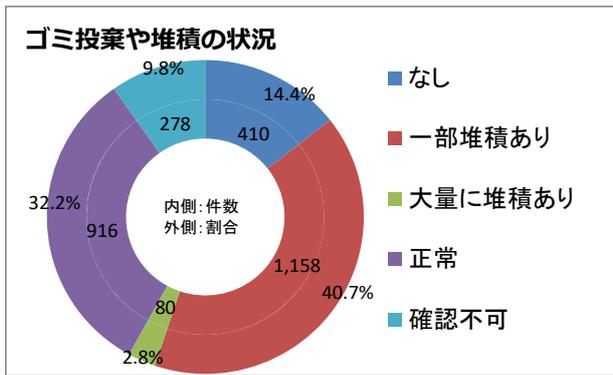
中山間地



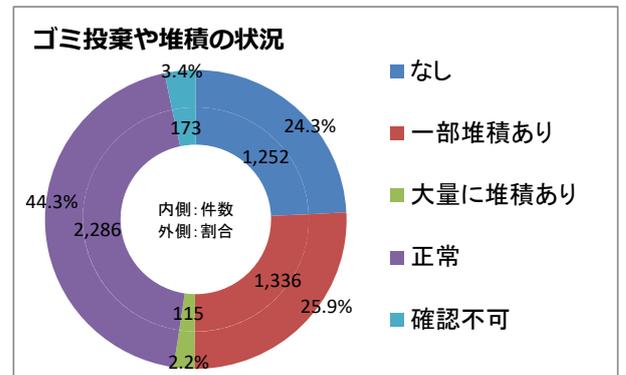
市内平地部



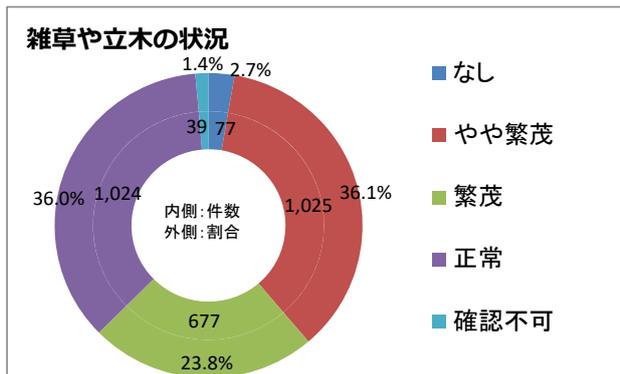
ゴミ投棄や堆積の状況



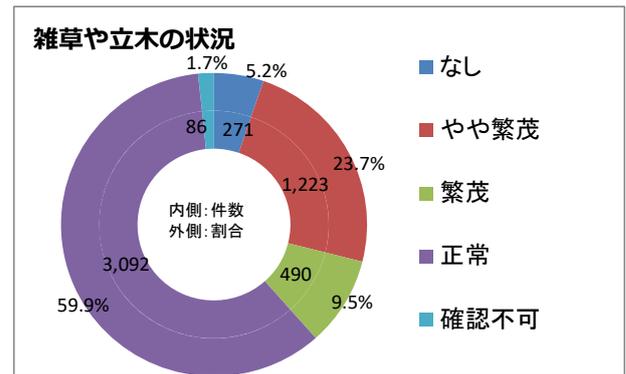
ゴミ投棄や堆積の状況



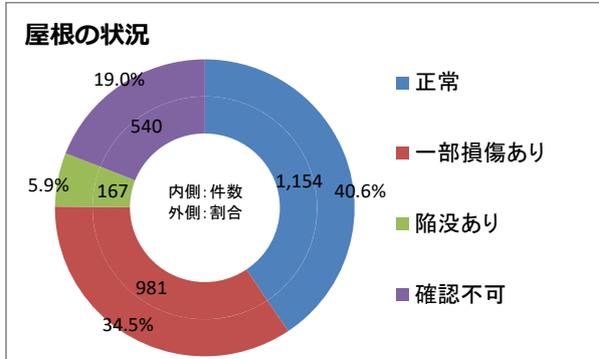
雑草や立木の状況



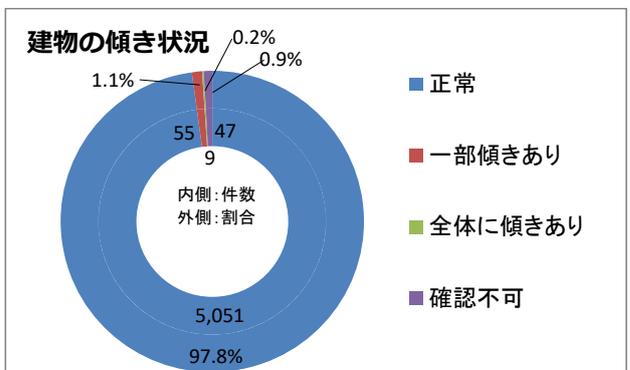
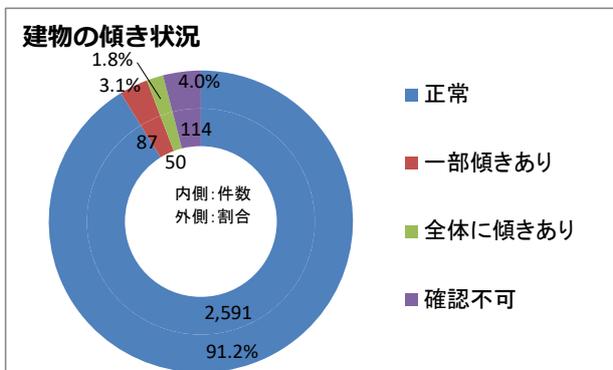
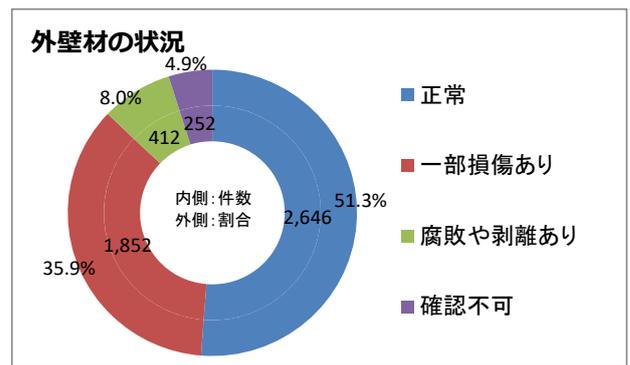
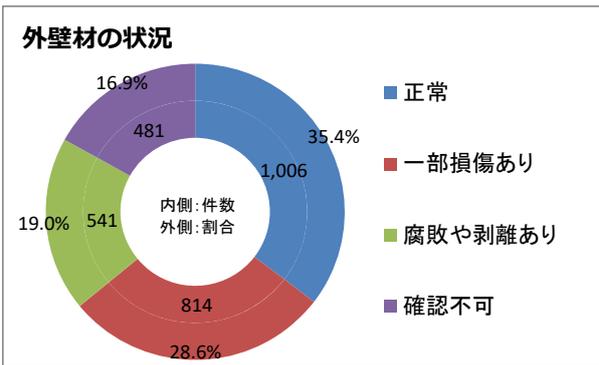
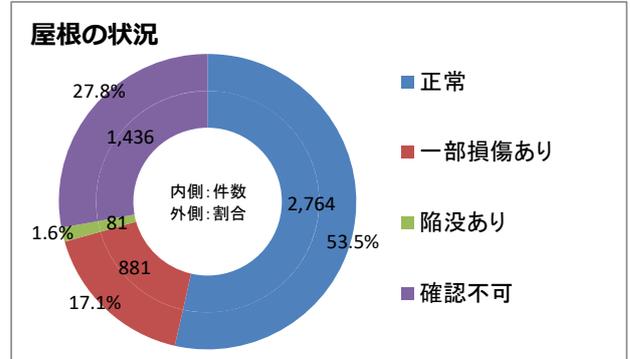
雑草や立木の状況



## 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

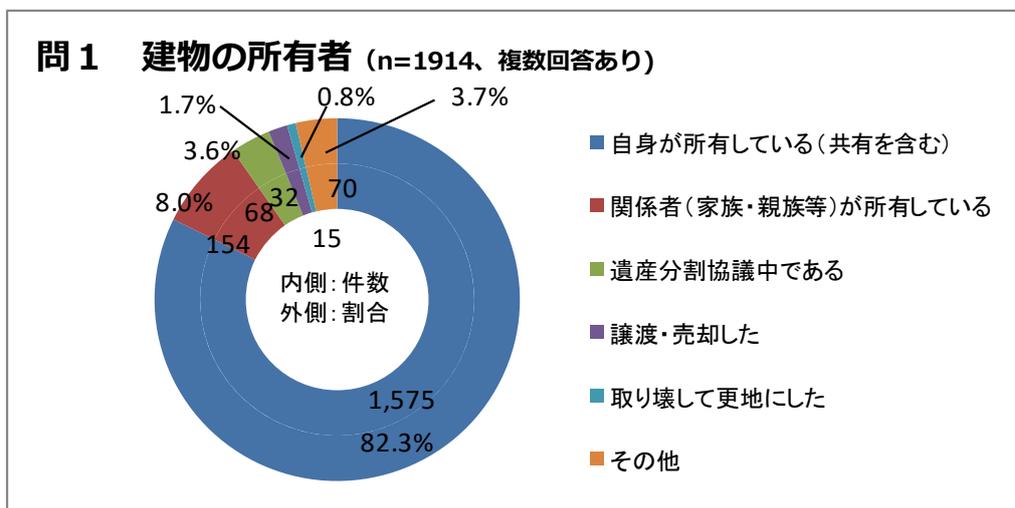
配布数：3,084件

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

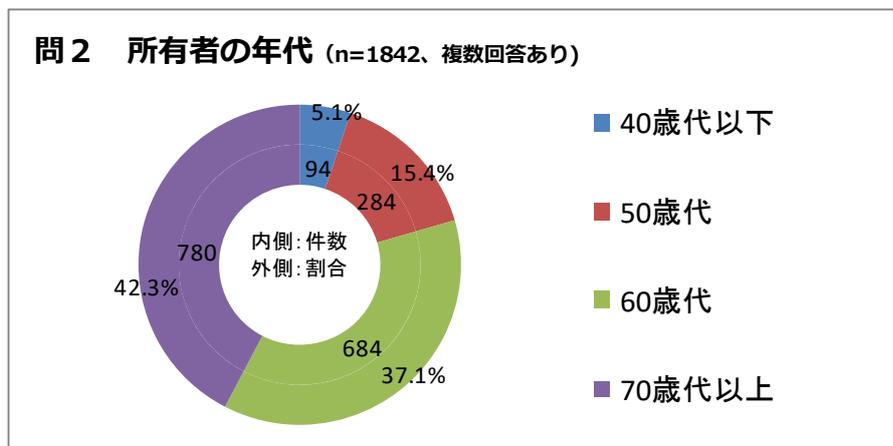
※合計件数： 1,914 (複数回答あり)



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）

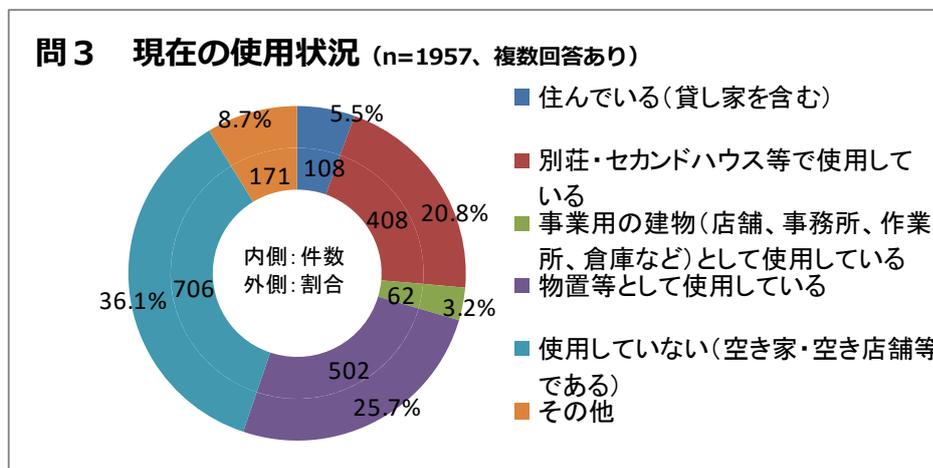


所有者の年齢を尋ねたところ、約8割が60歳代以上であった。

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）

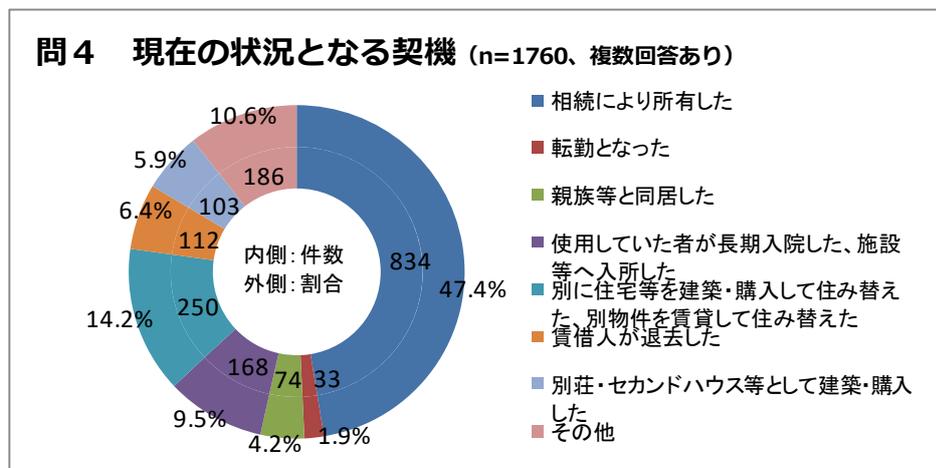


空き家と推定される建物について、現在の使用状況を確認したところ、36.1%について、使用していない(空き家・空き店舗)との回答があった。この建物については、空き家と確定したことになる。

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)

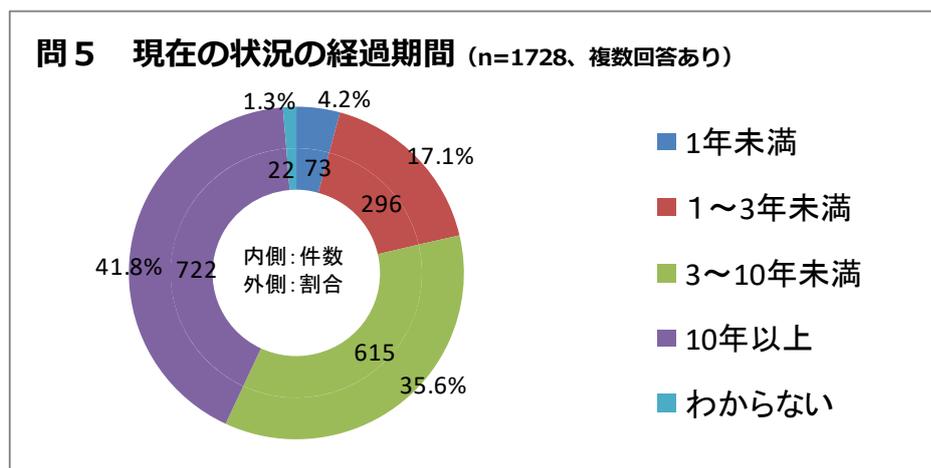


問3により、全体の約86%が低利用または空き家であったが、その状況に至ったきっかけを尋ねたところ、相続を契機になったとの回答が47.4%であった。

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)

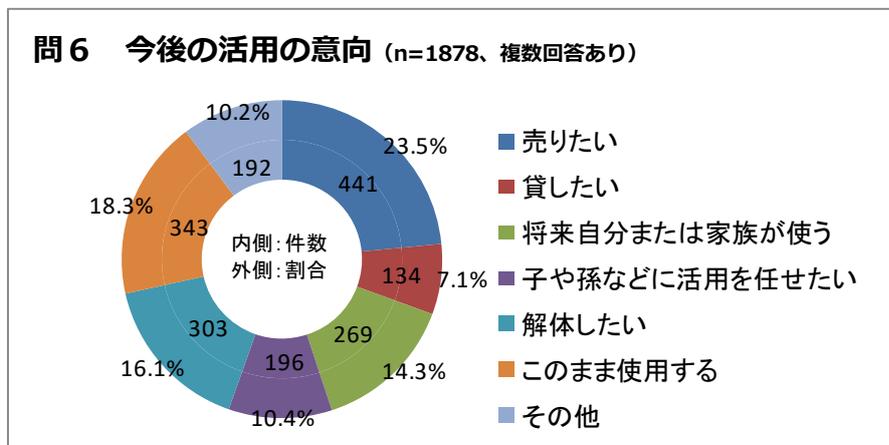


問3により、全体の約86%が低利用または空き家であったが、その状況になってからの経過期間を尋ねたところ、10年以上との回答が最も多く、41.8%となった。

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。

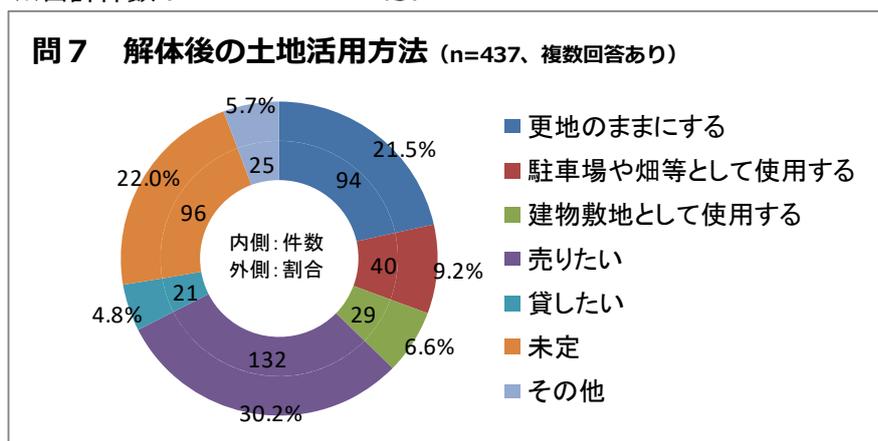
また、解体したいとの回答が16.1%あったが、これは、解体したいのに解体していないということが示唆される。

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



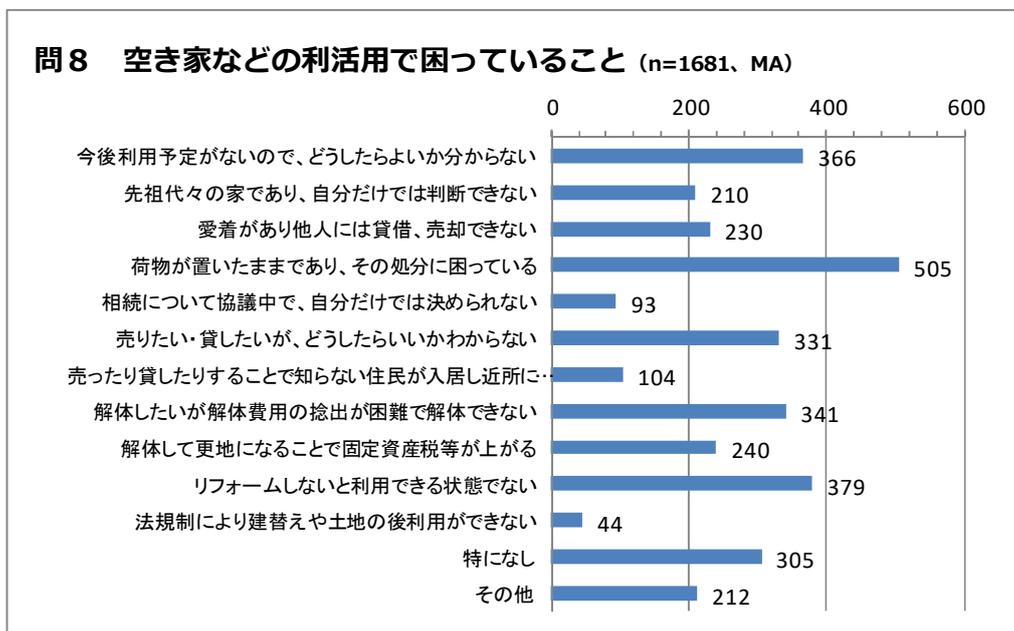
解体後の活用方法としては、売りたいとの回答が最も多く30.2%となった。

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）

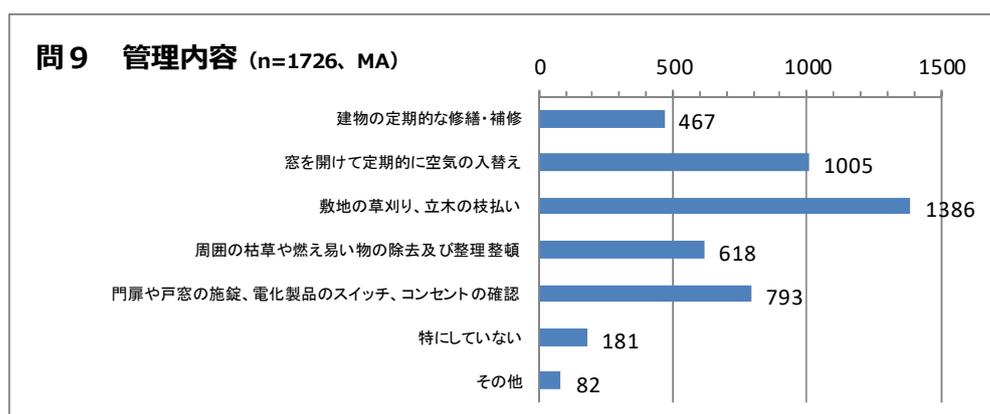
※合計件数： 3,360（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



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）

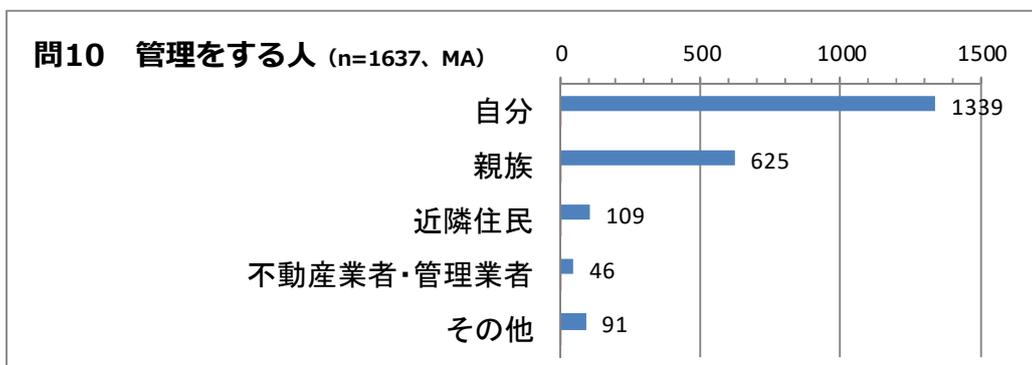
※合計件数： 4,532（複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



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）

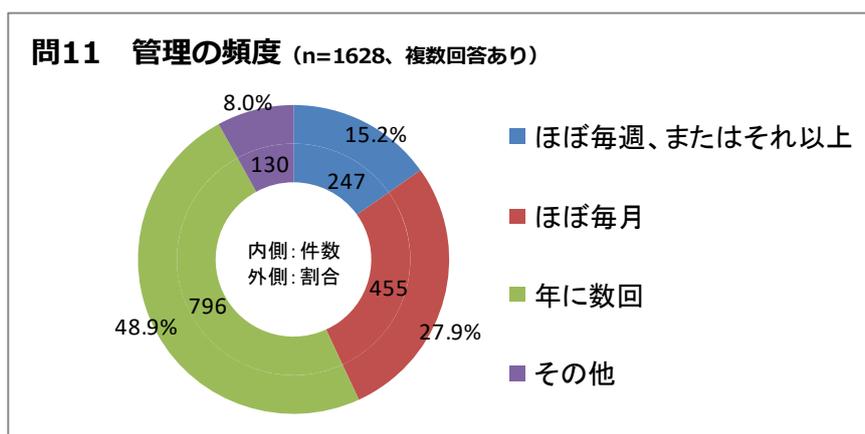


管理主体について尋ねたところ、自分で管理しているとの回答が最も多く、親族、近隣住民、業者と続いている。

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

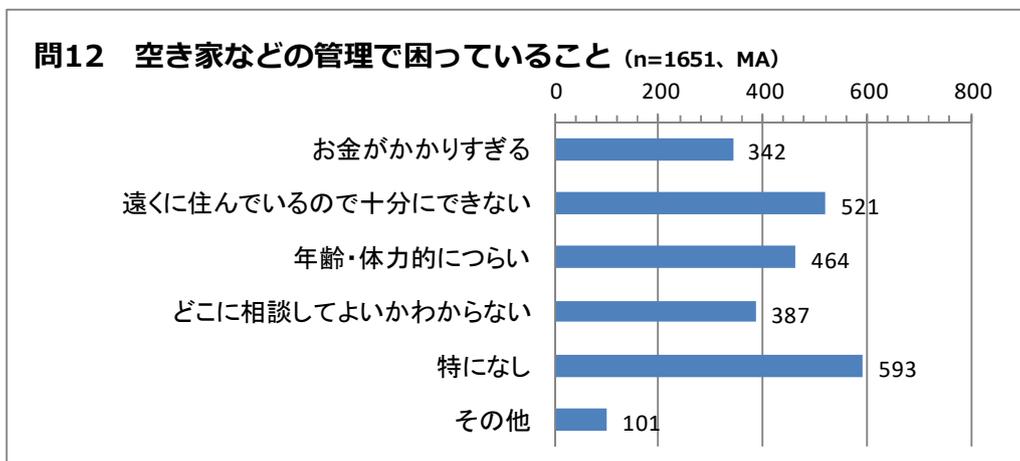


管理頻度を尋ねたところ、年に数回程度の管理との回答が約半数あり、管理水準の向上が課題と言える。

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）

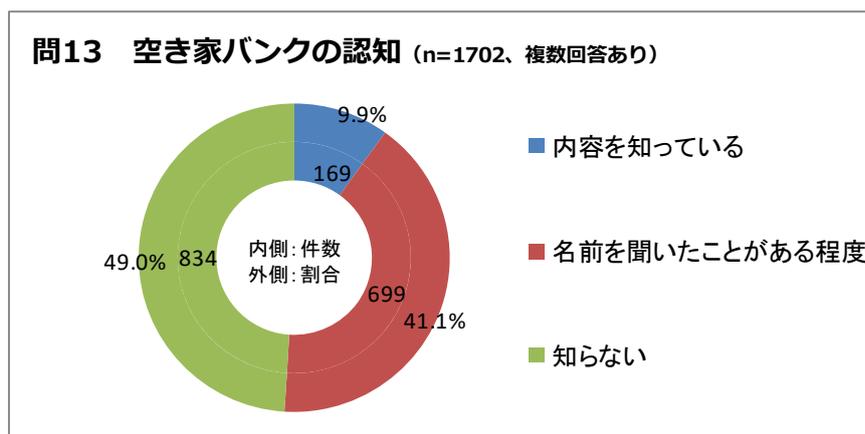
※合計件数： 2,408 （複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



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

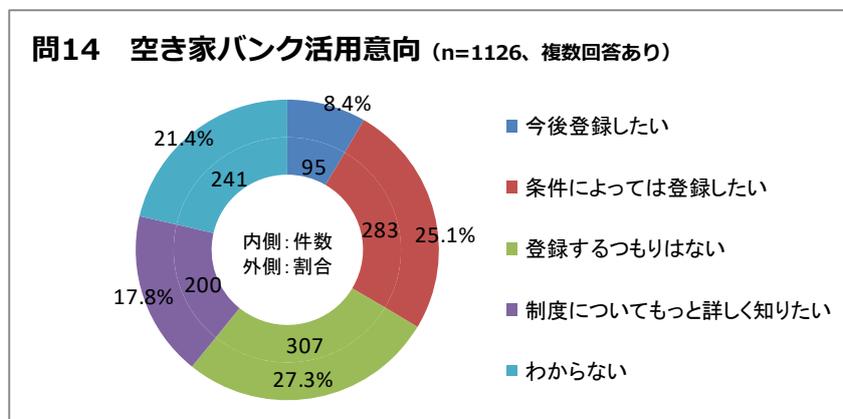


空き家バンクの認知度について尋ねたところ、約半数の所有者が知らないと回答している。  
今後、空き家バンクのさらなる周知の必要性が示唆されるとともに、周知していくことによって空き家バンクの利用拡大が期待される。

(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

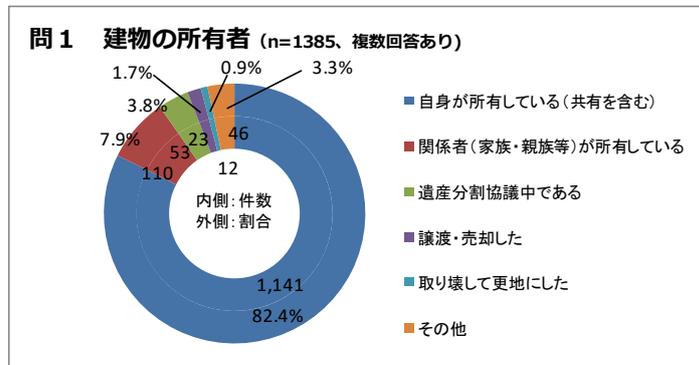
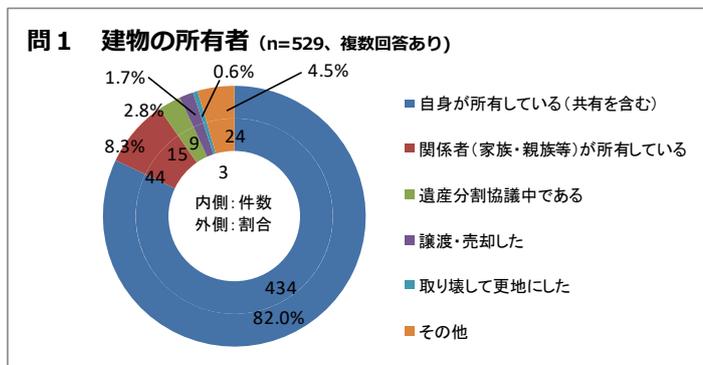
#### 中山間地

#### 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）

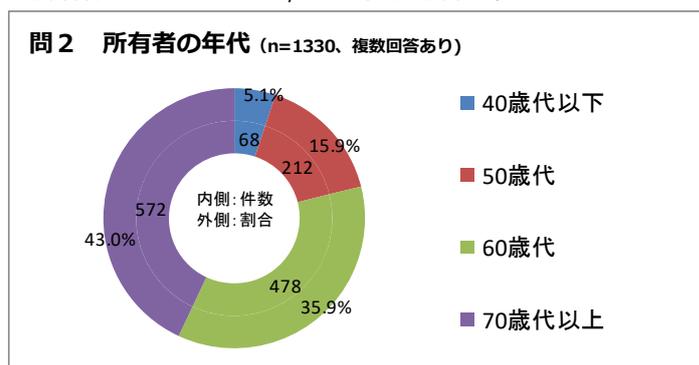
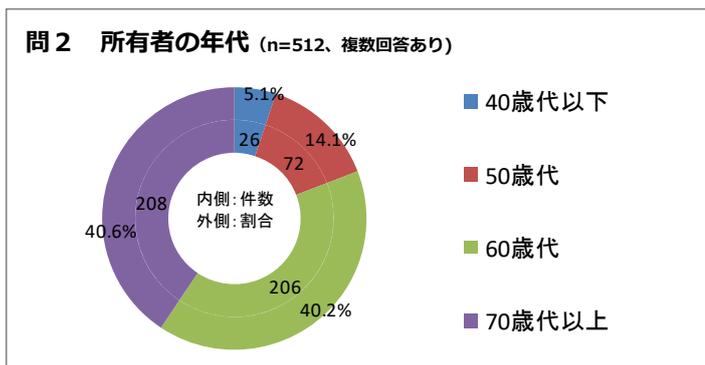
※合計件数： 1,385（複数回答あり）



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）

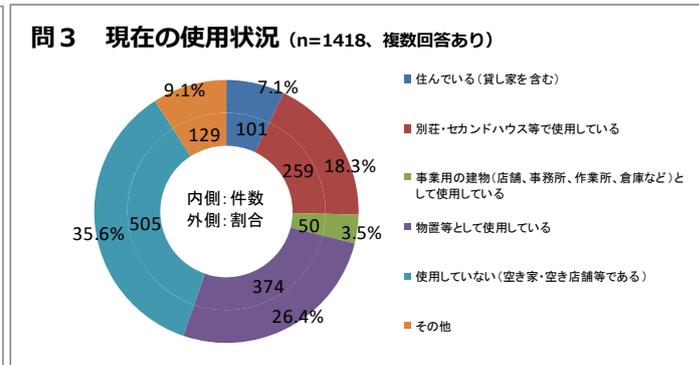
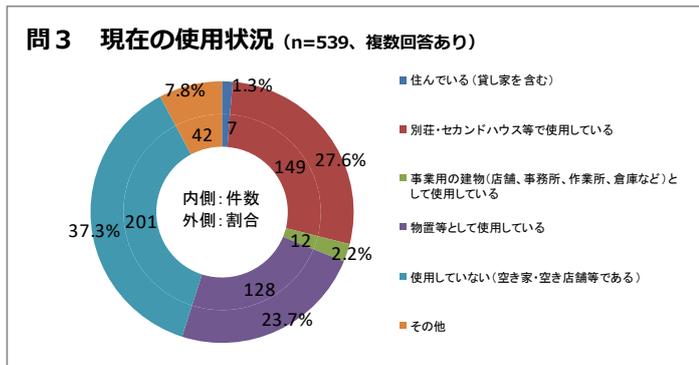
※合計件数： 1,330（複数回答あり）



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）



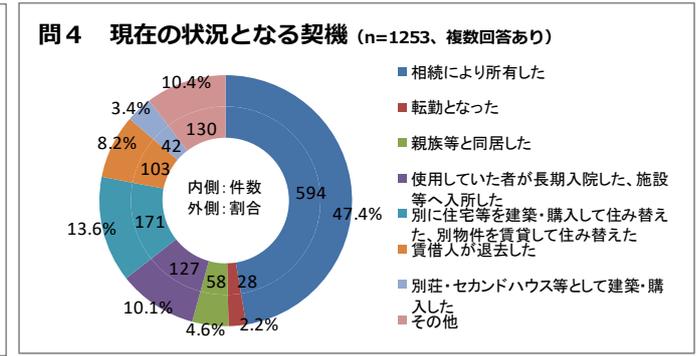
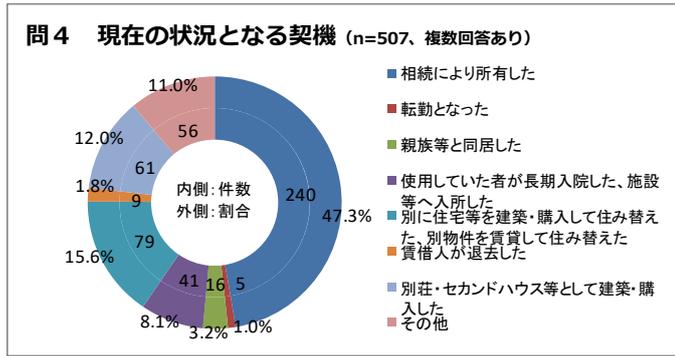
## 中山間地

## 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)

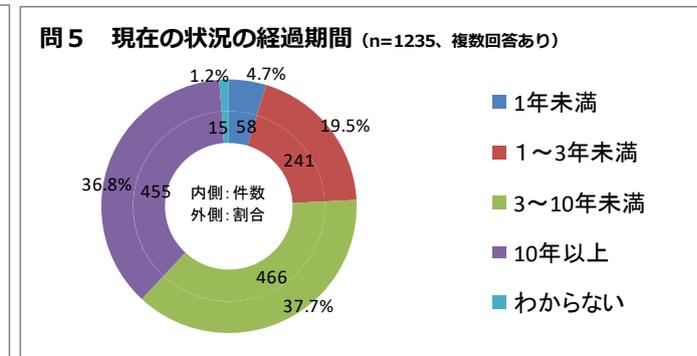
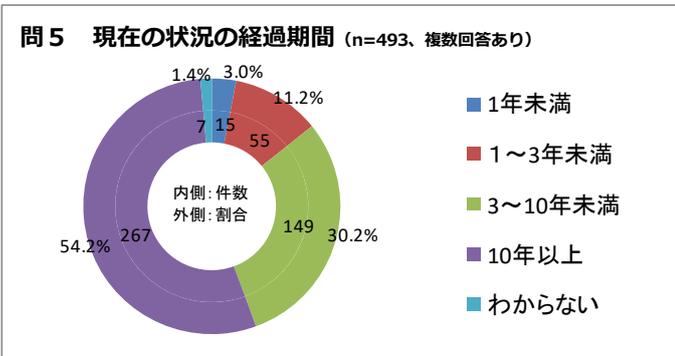
※合計件数： 1,253 (複数回答あり)



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)

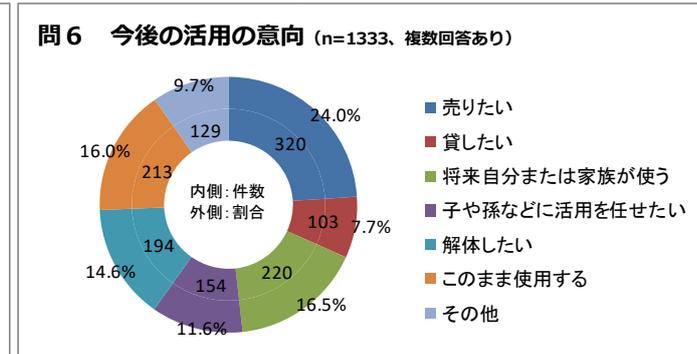
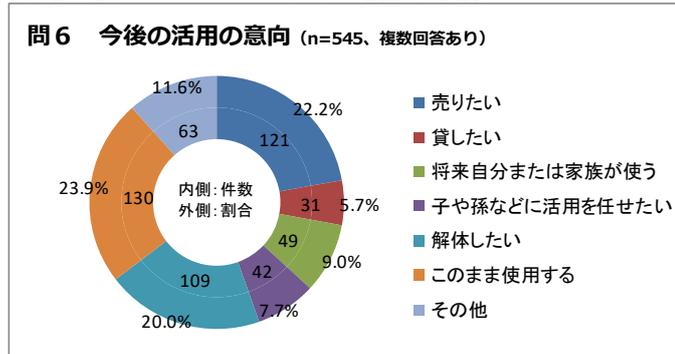
※合計件数： 1,235 (複数回答あり)



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)

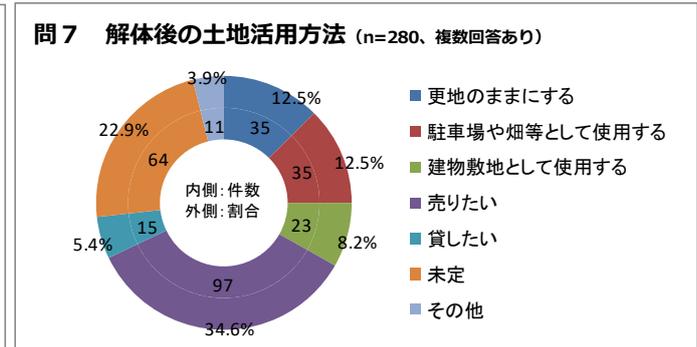
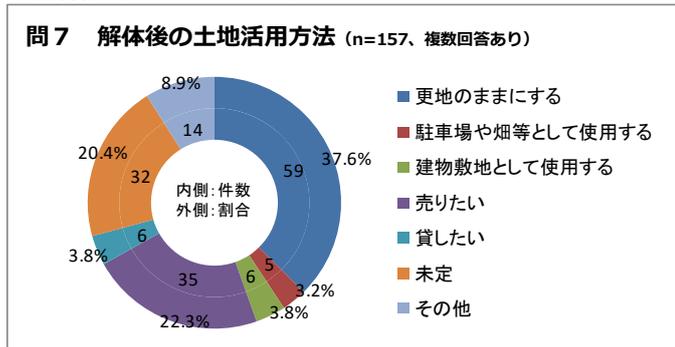


(問6で5. とお答えした方のみお答えください)

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

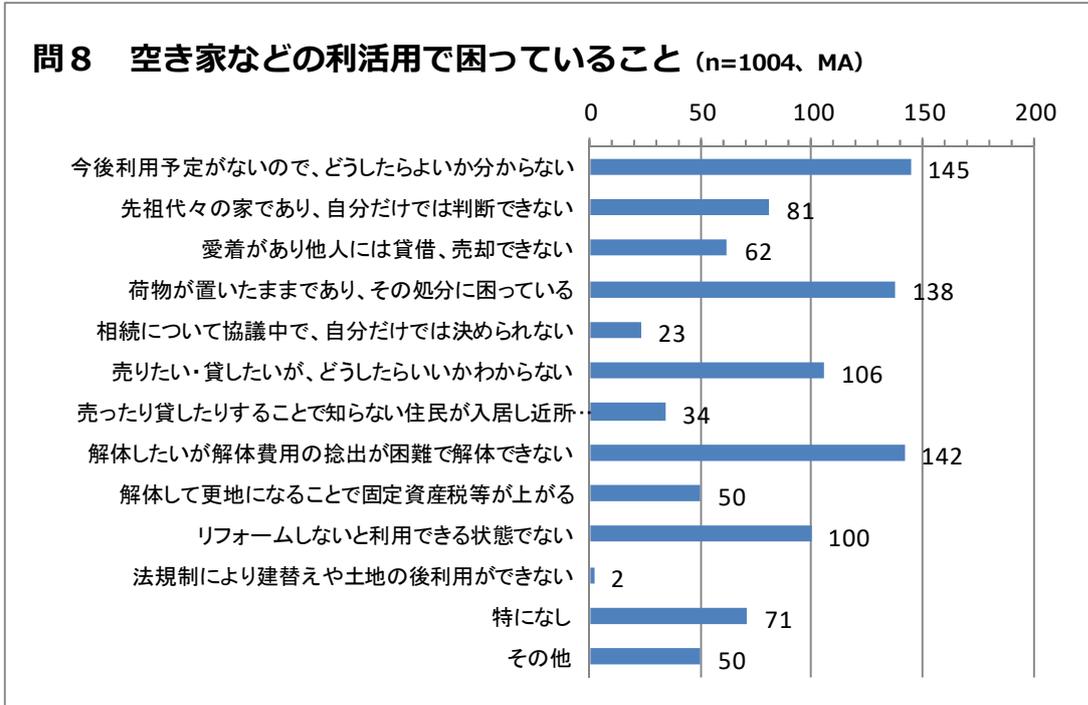
※合計件数： 280



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)

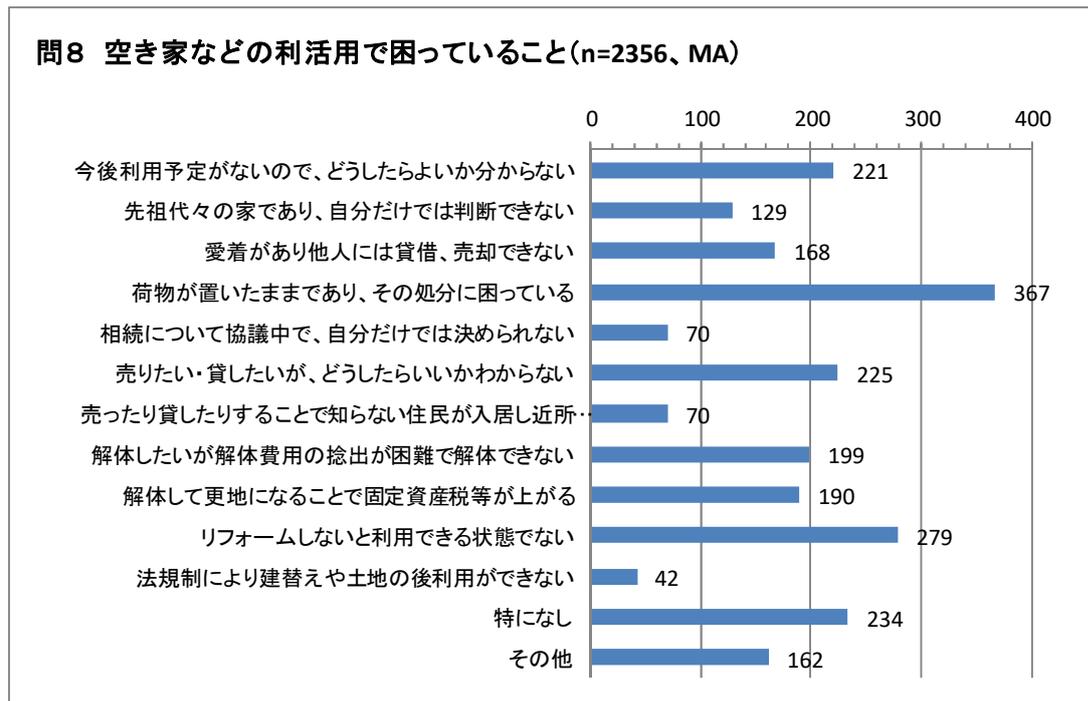
### 中山間地

※合計件数： 1,004 (複数回答、回答数は選択肢の単純合計)



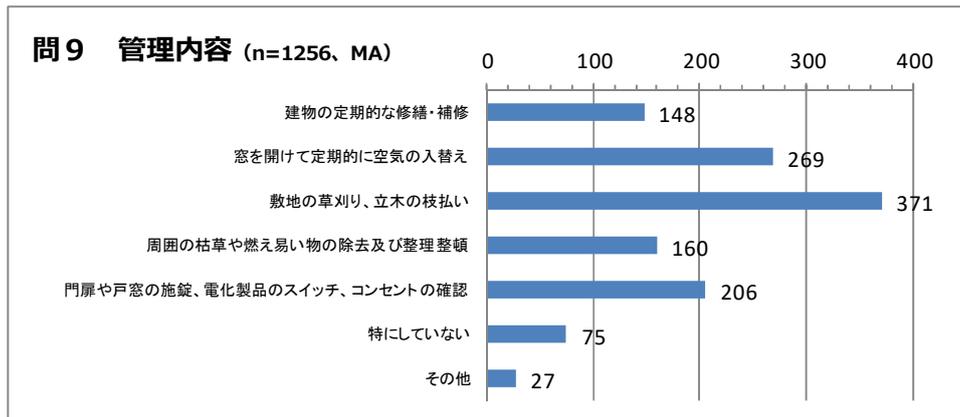
### 市内平地部

※合計件数： 2,356 (複数回答、回答数は選択肢の単純合計)

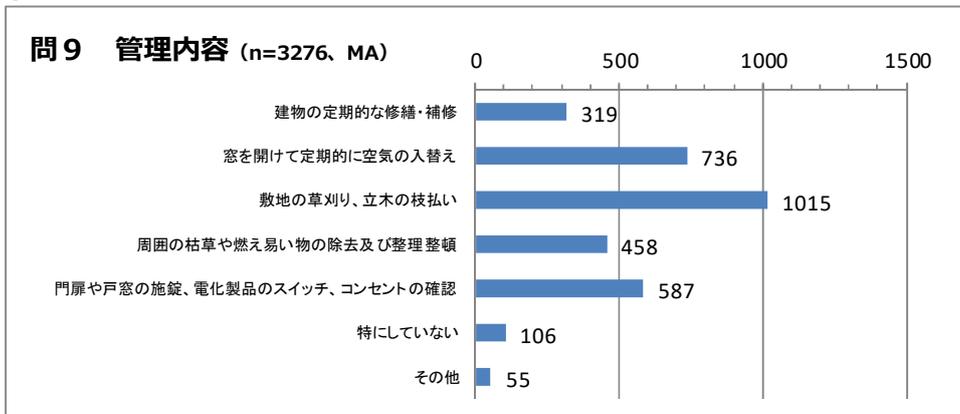


問9 建物（敷地を含む）の管理としてどのようなことを行っているか、当てはまる番号に○をしてください。（複数回答可）

**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）

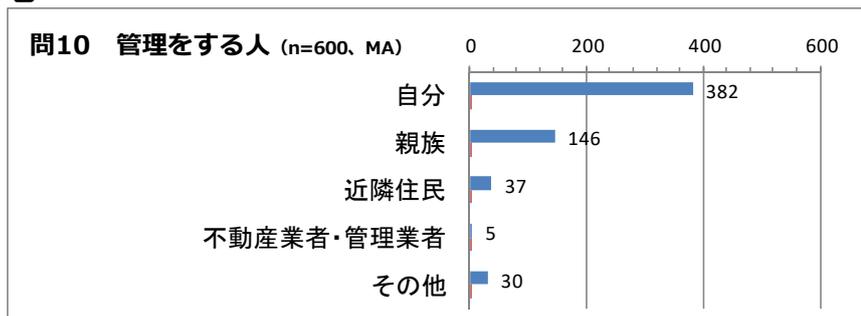


**市内平地部** ※合計件数： 3,276 （複数回答、回答数は選択肢の単純合計）

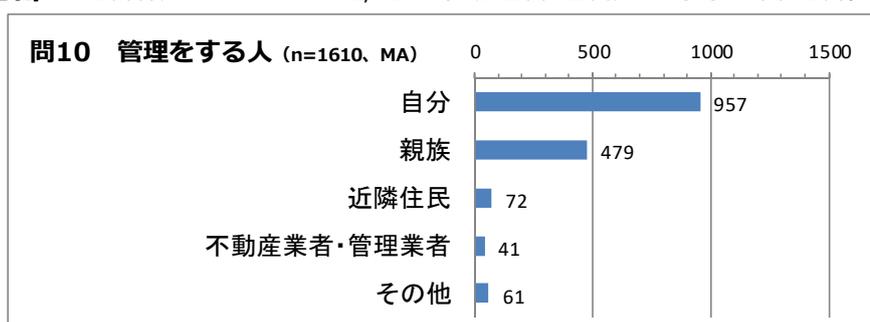


問10 問9の管理はどなたが主に行っているか、当てはまる番号に○をしてください。（複数回答可）

**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）



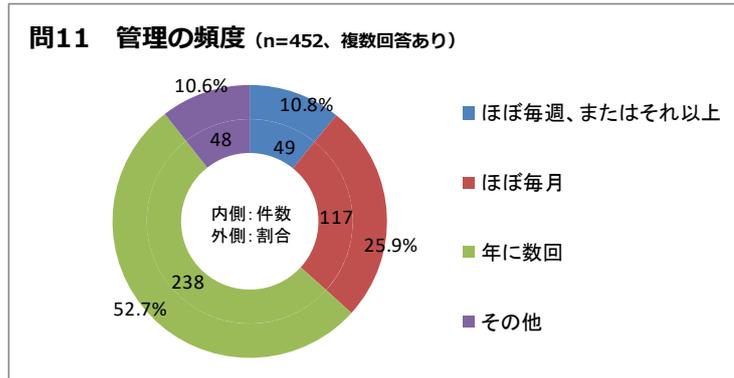
**市内平地部** ※合計件数： 1,610 （複数回答、回答数は選択肢の単純合計）



## 中山間地

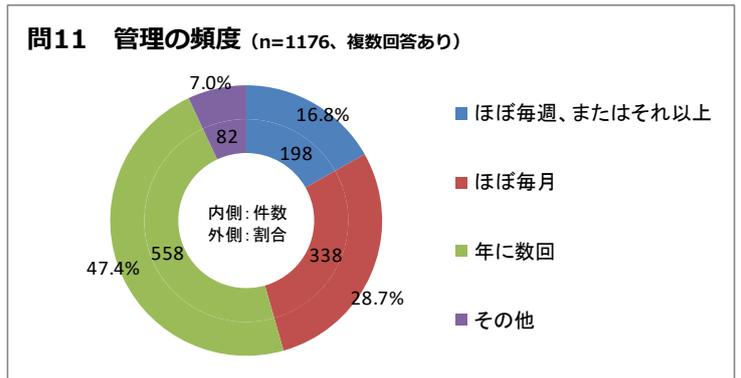
問11 問9の管理の頻度について、最もよく当てはまる番号に○をしてください。

※合計件数： 452



## 市内平地部

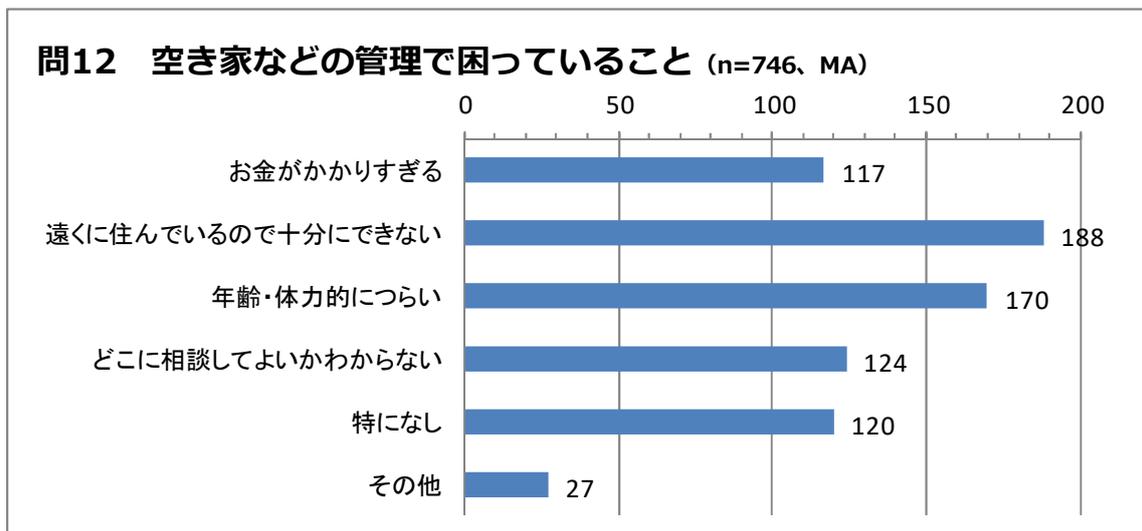
※合計件数： 1,176



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)

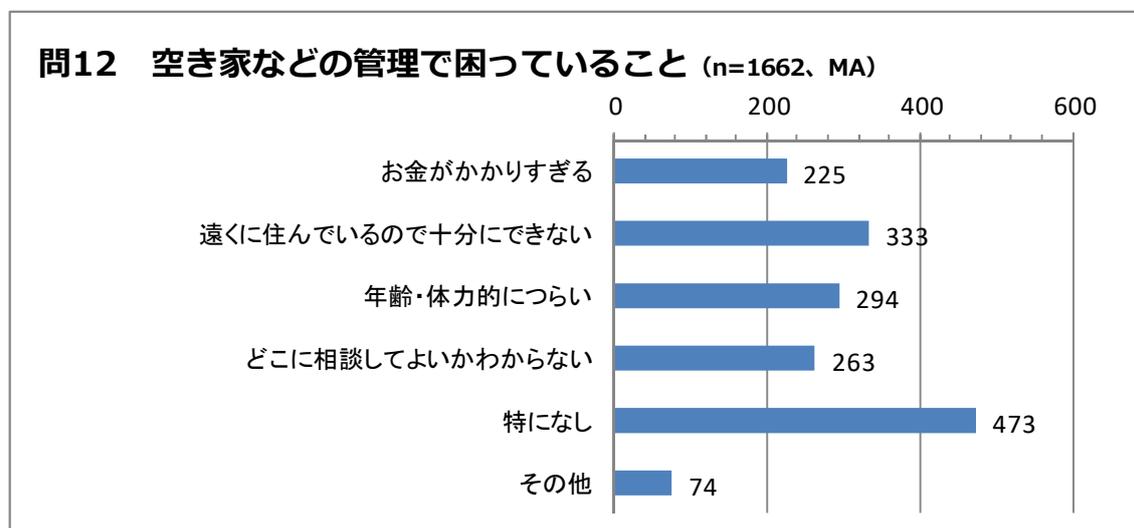
## 中山間地

※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)



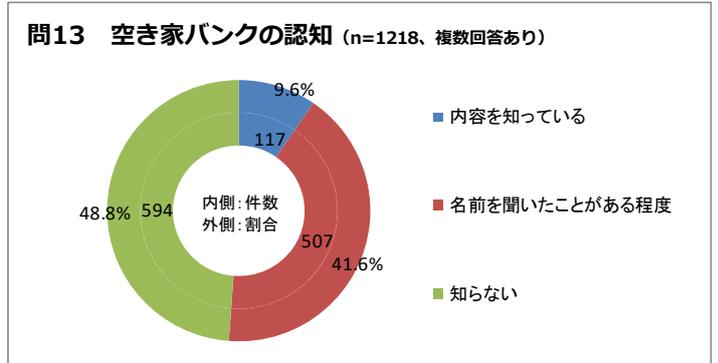
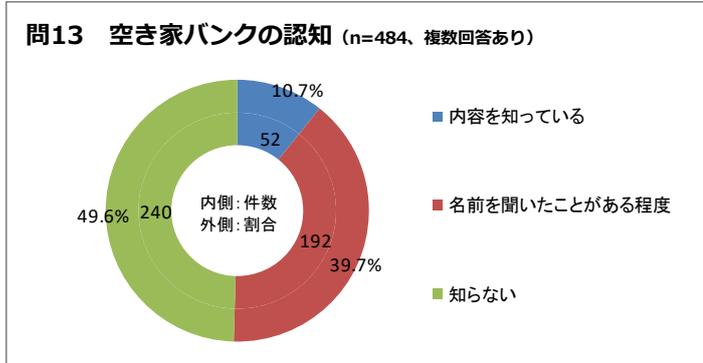
## 中山間地

## 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

