

令和3年度

千曲市空き家実態調査業務委託

調査結果報告書

令和4年2月

千 曲 市

目次

1	調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	調査範囲	1
2	調査内容	1
2-1	空き家候補建物の抽出及び調査用資料等の準備作成	1
2-2	現地実態調査の実施と劣化度の判定	3
2-3	所有者等への意向調査の実施	5
2-4	今回の調査結果での空き家数	5
3	現地調査の結果	6
3-1	空き家の分布状況	6
3-2	空き家の可能性判定結果	7
3-3	老朽度の判定結果	9
3-4	地区別の空き家の状況	11
4	意向調査の結果	12
4-1	アンケート回収率	12
4-2	建物の所有状況	12
4-3	建物の使用状況	14
4-4	今後の利活用について	17
4-5	建物の管理状況	20
4-6	千曲市空き家バンク制度について	23
4-7	自由意見	24
5	現地調査結果及び意向調査結果による分析	29
5-1	空き家判定と建物の使用状況の関係	29
5-2	老朽度判定と建物の使用状況の関係	30

5-3	老朽度判定と建物の維持管理状況の関係	31
5-4	老朽度判定と今後の活用意向の関係	32
5-5	建物の使用状況と今後の活用意向の関係	33
5-6	過年度の空き家調査結果との比較	34
6	地区ごとの分析	37
6-1	地区ごとの所有者の年代	37
6-2	地区ごとの建物の使用状況	38
6-3	地区ごとの今後の活用意向	39
7	特定区域内の空き家把握	41
7-1	居住誘導区域内の空き家	41
7-2	稲荷山重要伝統的建造物群保存地区（稲荷山重伝建地区）内の空き家	42
8	今後の課題	43
8-1	空き家の発生状況	43
8-2	今後の課題	44

【空き家の定義】

「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1(平成 24 年 6 月国土交通省住宅局)」では、空き家を以下のように定義しています。

■居住世帯のない住宅のうち空家の定義

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）	
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

参考：平成 20 年住宅・土地統計調査 調査の概要/<http://www.stat.go.jp/data/iyutaku/2008/2.htm#3>

本調査はこの定義を念頭に実施しました。

1 調査の概要

1-1 調査の目的

市内の空き家の現況を把握し、老朽化した危険な空き家に対する措置及び活用に向けた施策の検討に関して必要な基礎資料を作成することを目的としました。

1-2 調査範囲

千曲市内全域を調査範囲としました。

2 調査内容

2-1 空き家候補建物の抽出及び調査用資料等の準備作成

市内全域の全戸に対して、空き家候補建物の抽出を行い、住宅地図に取りまとめ、現地調査用の基図としました。空き家候補建物の抽出にあたっては、過去の空き家調査において把握されている空き家候補等データおよび、市が提供する各種情報を基に行いました。

【過去の空き家調査とは】

千曲市では、平成 25 年度、平成 30 年度に空き家調査を実施しています。

平成 25 年度は「千曲市空き家・空き店舗調査業務」を株式会社ゼンリンに委託して行っています。株式会社ゼンリンが保有する住宅地図調査時の記録から、空き家候補建物を地図帳に転記し、各区・自治会の協力の下、現地確認調査を実施しました。

平成 30 年度の調査は、平成 25 年度に空き家と特定した建物の滅失等を調査したものであり、新規空き家の洗い出しは実施していません。したがって、「5-6 過年度の空き家調査結果との比較」については、平成 25 年度の調査結果との比較を行いました。

【空き家候補等データについて】

平成 25 年度の「千曲市空き家・空き店舗調査業務」で調査した空き家は、住宅地図ソフト「デジタウン千曲市・坂城町 201308」を使用して該当箇所に図形を入力し、地区名、管理番号（地区ごとの連番）、所在地等の一覧表を作成しました。その調査結果を基に市で空き家管理を行う上で、空き家を以下のように分類し、GIS（地理情報システム）に取り込みました。

- ① 空き家候補：空き家として把握されている建物
- ② 空き家（未実施）：行政指導が必要であるが、行政指導を行っていない空き家
- ③ 空き家（改善依頼）：行政指導が必要であり、改善依頼を行った空き家
- ④ 空き家ではない：空き家として把握していたが、除却・滅失済となったもの
今回の調査はこれら既存のデータと新規に提供された各種情報を基に行いました。

【提供された各種情報データ】

- ・過去の苦情データ
- ・県営、市営上水道の使用状況データ（休止中、使用量0）
- ・下水道の使用状況データ（休止中、使用量0）

過年度の空き家候補等データ

判定	件数
空き家候補	646
空き家(未実施)	44
空き家(改善依頼)	69
空き家ではない	14
計	773 ^①

提供データ

種別	件数	空き家候補データとの重複	実数
過去の苦情データ	102	52	50
上水道(休止中)	204	57	147
上水道(使用量0)	197	35	162
下水道(休止中)	183	27	156
下水道(使用量0)	104	22	82
計	790	193	597 ^②

空き家候補等データ、各種情報データ合算による調査対象数量は、①+②=1,370件でしたが、現地調査用基図（住宅地図）にプロットした段階で新たに19件の重複が判明したので、現地調査の対象は1,351件でした。

市のGIS（地理情報システム）に入力されていた、過年度の空き家候補等データにおいて「空き家ではない」としていたものは全部で281件ありましたが、現地調査前に再度精査し14件を現地調査の対象として抽出しました。

2-2 現地実態調査の実施と劣化度の判定

現地調査用基図に記載した空き家候補建物について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及びそのガイドライン、「地方公共団体における空家調査の手引き」等に基づき、安全性への危惧など特定空き家の判定材料となる情報や、周辺に及ぼす衛生・景観等を阻害する程度などの調査項目を定め、道路上からの外観目視により建物・敷地の状況調査と劣化度の判定を行いました。また、該当建物の外観写真、接道状況及び空き家判定の根拠となる状況、劣化度判定の根拠となる状況の写真をデジタルカメラで撮影しました。劣化度の評価方法はA～Dの4段階評価としました。

【建物・敷地の状況調査】

空き家実態調査票

空き家調査表		調査日時	令和3年 月 日			
		調査者				
1 建物所在地		千曲市				
2 建物用途		①住宅系（戸建）②店舗 ③事務所 ④併用住宅 ⑤その他（ ）				
3 構造		①木造 ②鉄骨造 ③RC造 ④その他（ ）				
4 階数		①1階 ②2階 ③3階 ④4階以上				
5 建物の状況	目視による老朽度・危険度ランク	A	B	C	D	
	電気メーター	①動いていない ②動いている ③なし ④確認できない				
	水道メーター	①あり ②なし ③確認できない				
	ガスメーター	①あり ②なし ③確認できない				
	表札	①あり ②なし				
	郵便受けの状況	①たまっている ②たまっていない ③ふさがれている ④なし				
	窓、雨戸	①全て締め切り ②一部締め切り ③締め切りなし				
	その他（門の施錠等）	（ ）				
6 敷地状況	空き家以外の建物、工作物等	用途	①倉庫、物置	②車庫	③塀	④その他（ ）
		状況	・危険 ・損傷が激しい ・損傷があまりない	・危険 ・損傷が激しい ・損傷があまりない	・危険 ・損傷が激しい ・損傷があまりない	・危険 ・損傷が激しい ・損傷があまりない
	接道状況	①2m未満 ②2～4m未満 ③4m以上				
	動物の住みつき、害虫の状況	①動物の住みつき、害虫の痕跡等がある ②痕跡はない ③不明				
	ゴミの状況	①ゴミが放置されている ②なし				
樹木・雑草等の状況	①手入れされている ②手入れなし					
7 古民家情報	古民家・・・屋根が茅葺き、瓦葺きで築年数が50年以上建っている可能性が高いもの		①再利用が十分可能 ②少しの修繕で再利用可能 ③大幅に修繕しないと再利用できない ④再利用不可 ⑤該当しない			
8 現在の管理者	氏名					
	住所					
	連絡先					
9 その他（苦情、周囲の聞き込み等の情報）						
空き家の可能性		高い ・ 低い ・ 判断できない ・ 空き家ではない				
（その他所見）						

【劣化度の判定】

項目	状態	点数
建築物の傾斜	傾斜は認められない	0
	軽度な傾斜が認められる	20
	明らかに危険な状態で傾斜している	150
	不明	10
基礎の状況	異常は認められない	0
	ひび割れが発生している	15
	基礎がない又は構造耐力が著しく不足している	50
	不明	10
外壁の状況	問題ない	0
	錆やひび割れが認められる	15
	外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50
	外壁が崩落し、穴が空いている	100
	不明	10
屋根の状況	問題ない	0
	錆やひび割れが認められる	15
	軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しく劣化している	50
	屋根に穴が空いている	100
	不明	10
使用状況	最近、使用した形跡がある	0
	長く使用した形跡が認められない	15
	不明	5
合計		20



ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕等により再利用が可能 (またほとんど修繕等の必要がない)	0点
	①損傷面：無し～ほとんど無し、②利活用面：修繕が不要又は軽微で再利用が可能	
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない。 (多少の改修工事等により再利用が可能)	1～50点
	①損傷面：当面の危険性のない損傷が見られる ②利活用面：部分補修や小規模の修繕により再利用が可能	
C	今すぐ倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい	51～149点
	①損傷面：小～中規模の損傷も見られるが当面の危険性はない、 ②利活用面：小～中規模の修繕により再生利用が可能	
D	倒壊や建設材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体等が必要と思われる)	150点以上
	①損傷面：倒壊や建設材の飛散など危険が切迫 ②利活用面：解体相当の設置が必要(修繕する場合は大規模)	

※門扉の施錠、繁茂等により、建物の状況が全く確認できない場合は、ランク付けを行わない

※C、Dランクは管理不全な空き家と位置付ける

2-3 所有者等への意向調査の実施

① 該当建物の所有者の特定

前述の「空き家実態調査票」を用いた現地調査の結果、空き家の可能性を「高い」、「低い」、「判断できない」と判定した建物について、市が固定資産課税台帳等の資料を基に、所有者の氏名、住所を特定する作業を行いました。

② アンケート票の作成

アンケート調査票は、以下の設問項目（17問）及び、自由意見を記載する形で作成しました。

- ・建物の所有者について
- ・建物の状況について
- ・今後の活用等について
- ・建物の管理について
- ・千曲市空き家バンク制度について

③ 発送準備

アンケート依頼文書、調査票、チラシ及び返信用封筒（長3）を市で用意した発信用封筒（角2）に封入し発送しました。同封したチラシは、千曲市空き家バンク制度の案内を全対象者に、老朽度の判定結果に基づいて、空き家放置に関する注意喚起又は、空き家の活用に関する案内としました。

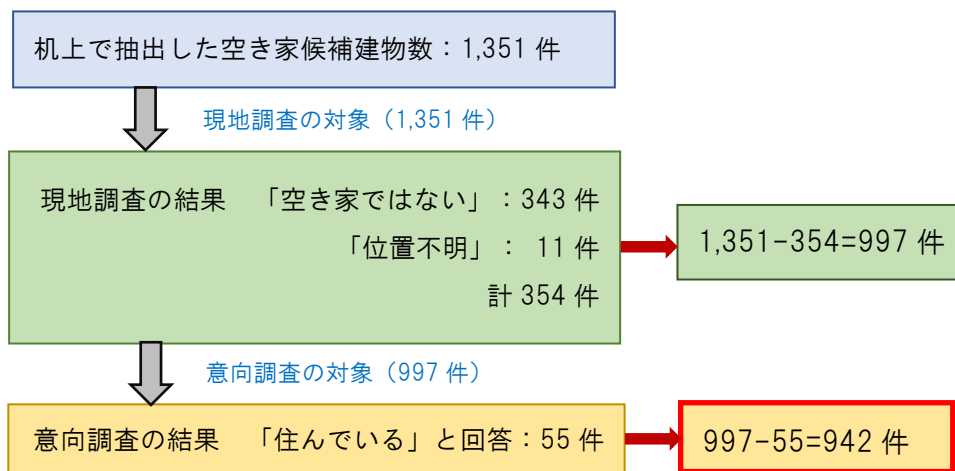
また、回収率向上のため、回収締め切り後に回答依頼はがきを送付しました。

④ 結果分析

回収された調査票の内容をデータ化し、傾向等の分析を行いました。

2-4 今回の調査結果での空き家数

今回の調査の流れと、最終的な空き家数は以下のとおりです。

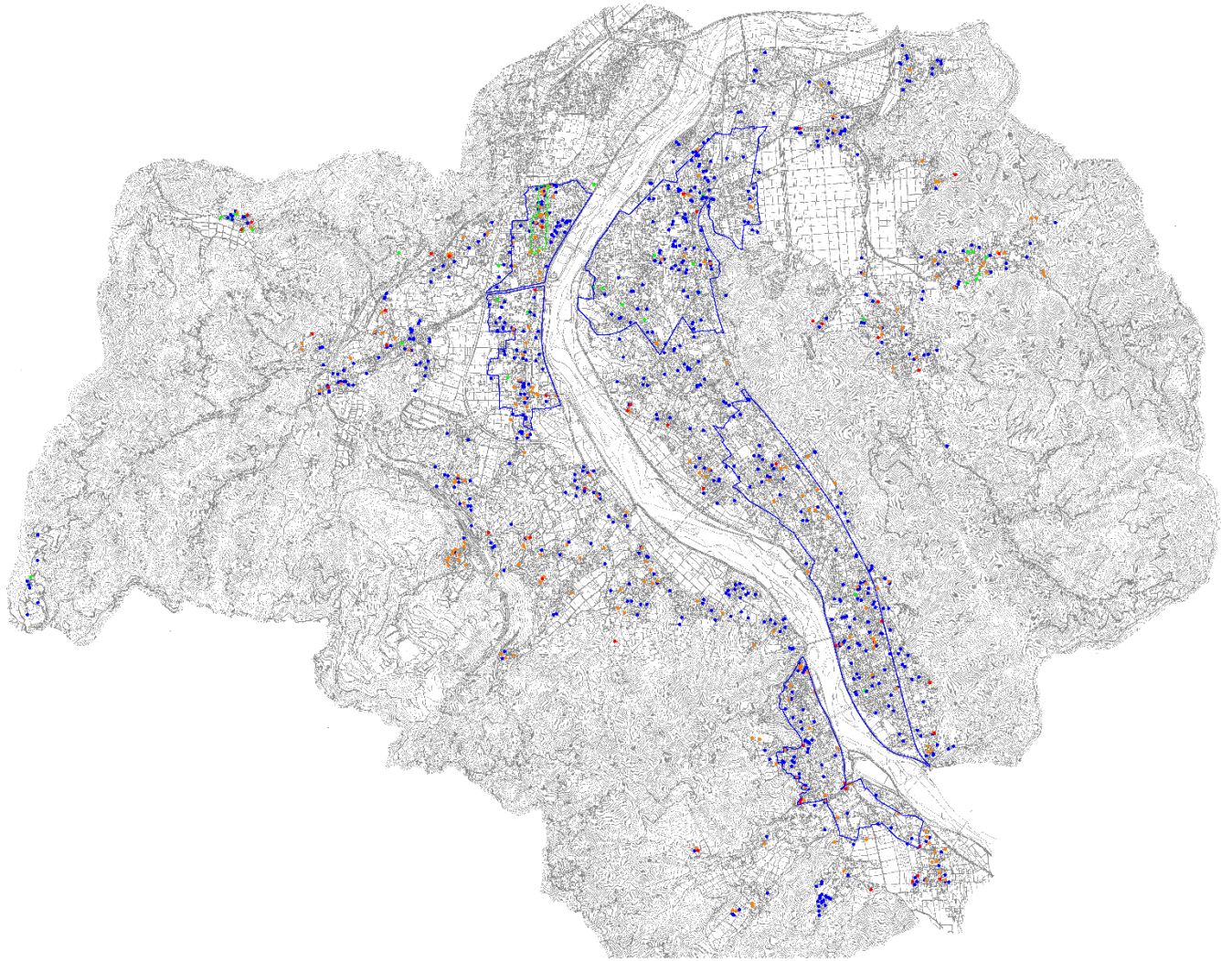


現地調査、意向調査の結果、942件を今後管理していく空き家としました。

3 現地調査の結果

3-1 空き家の分布状況

市内全域の空き家の分布を以下に示します。



千曲川を挟んだ平坦地に分布しています。西側の聖高原樺平別荘地にも散見されます。

青色系は比較的状态の良い空き家、赤色系は周囲への影響が危惧される空き家を示します。また、青い線は居住誘導区域の範囲を示します。

3-2 空き家の可能性判定結果

現地調査による空き家の可能性の判定は、以下の判断基準で行いました。

【空き家の可能性高い】

「電気メーターの撤去・停止」「売出看板」「居住不能な程度の崩壊・雑草の繁茂」「窓ガラスの破損」「明らかに生活感無し（カーテン、家具等が無い）」等

【空き家ではない】

「居住者有り」「生活音がする」「洗濯物有り」「照明の点灯」「建物の消失」等

【判断できない】

「生活感はないが、車両・自転車有り」、「生活感はないが庭の樹枝が手入れされている」「生活感はないが、玄関や窓が開いている」「ゴミの放置が見られるが生活感がある」等

【空き家の可能性低い】

「空き家ではない」と判断できる要素は見受けられないが、「判断できない」よりは居住している可能性が高いと思われる建物

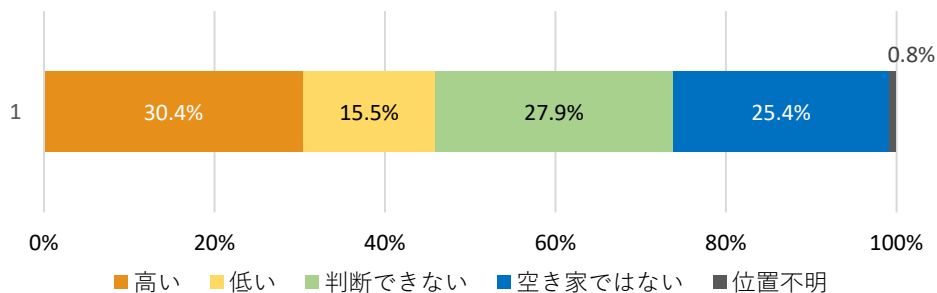
調査対象 1,351 件の空き家の可能性判定結果は以下のとおりでした。

【空き家の可能性】

判定	件数	率
高い	411	30.4%
低い	209	15.5%
判断できない	377	27.9%
空き家ではない	343	25.4%
位置不明	11	0.8%
計	1,351	100.0%

1,351 件のうち、11 件については住宅地図上で位置が特定できませんでした。全体の約 1/4 に当たる 343 件は「空き家ではない」という判定であり、「空き家の可能性が高い」と判定された建物が全体の 30% と最も多くなっています。

現地調査で「判断できない」と判定された建物については、意向調査の結果により判定を行いました。

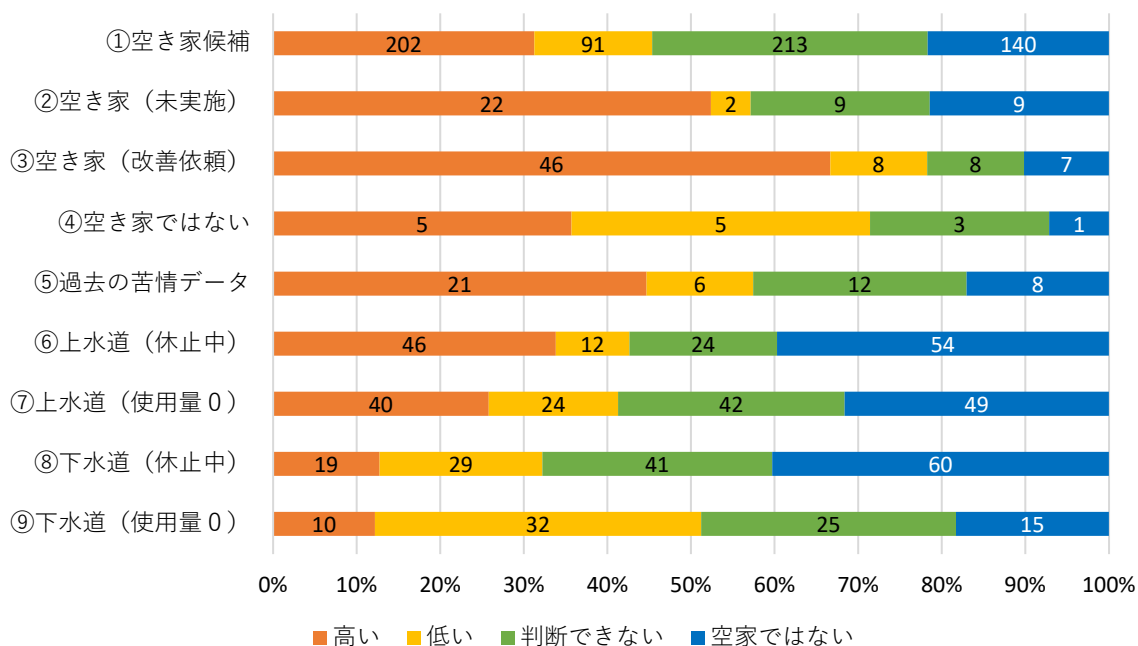


空き家判定結果を情報源（過年度の空き家候補等データ、提供データ）別に集計した内訳は以下のとおりです。

率は、情報源の種別ごとの空き家判定結果の割合を示します。

【情報源別集計】

種別	高い	率	低い	率	判断 できない	率	空家 ではない	率	位置不明	率	計
①空き家候補	202	31.3%	91	14.1%	213	33.0%	140	21.7%	0	0.0%	646
②空き家(未実施)	22	50.0%	2	4.5%	9	20.5%	9	20.5%	2	4.5%	44
③空き家(改善依頼)	46	66.7%	8	11.6%	8	11.6%	7	10.1%	0	0.0%	69
④空き家ではない	5	35.7%	5	35.7%	3	21.4%	1	7.1%	0	0.0%	14
⑤過去の苦情データ	21	42.9%	6	12.2%	12	24.5%	8	16.3%	2	4.1%	49
⑥上水道(休止中)	46	33.6%	12	8.8%	24	17.5%	54	39.4%	1	0.7%	137
⑦上水道(使用量0)	40	25.2%	24	15.1%	42	26.4%	49	30.8%	4	2.5%	159
⑧下水道(休止中)	19	12.6%	29	19.2%	41	27.2%	60	39.7%	2	1.3%	151
⑨下水道(使用量0)	10	12.2%	32	39.0%	25	30.5%	15	18.3%	0	0.0%	82
計	411		209		377		343		11		1,351



過年度に空き家と把握されている建物（表、グラフ中の①～④）は、引き続き空き家である可能性が高いことがうかがえます（特に③改善依頼建物）。同様に「⑤過去の苦情データ」も、空き家の可能性が高くなっています。一方、「①空き家候補」の中でも140件は今回の調査で空き家ではないという判定であり、更地化等で改善が進んでいる傾向もうかがえます。

上水道、下水道の使用状況から抽出された建物（⑥～⑧）については、30～40%程度が空き家ではないという判定でした。

3-3 老朽度の判定結果

建物の老朽度は、建物の傾斜、基礎の状況、外壁の状況、屋根の状況、使用状況の5項目をそれぞれ点数化し、合計点数によりA～Dの4段階で評価しました。

各ランクの判定内容は以下のとおりです。

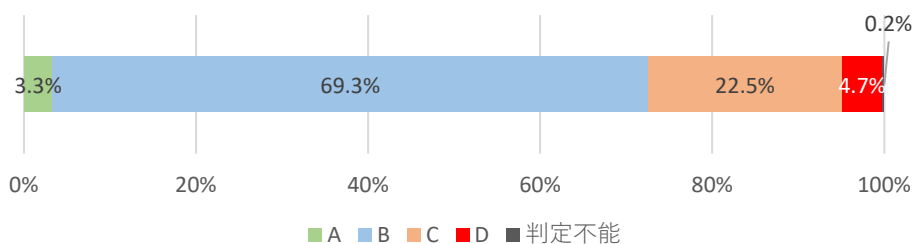
ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕等により再利用が可能 (またほとんど修繕等の必要がない)	0点
	①損傷面：無し～ほとんど無し、②利活用面：修繕が不要又は軽微で再利用が可能	
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない。 (多少の改修工事等により再利用が可能)	1～50点
	①損傷面：当面の危険性のない損傷が見られる ②利活用面：部分補修や小規模の修繕により再利用が可能	
C	今すぐ倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい	51～149点
	①損傷面：小～中規模の損傷も見られるが当面の危険性はない、 ②利活用面：小～中規模の修繕により再生利用が可能	
D	倒壊や建設材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体等が必要と思われる)	150点以上
	①損傷面：倒壊や建設材の飛散など危険が切迫 ②利活用面：解体相当の設置が必要(修繕する場合は大規模)	

P7【空き家の可能性】の表中、「高い」、「低い」、「判断できない」と判定された997件の老朽度判定結果は以下のとおりです。

【老朽度・危険度のランク】

ランク	件数	率
A	33	3.3%
B	691	69.3%
C	224	22.5%
D	47	4.7%
判定不能	2	0.2%
計	997	100.0%

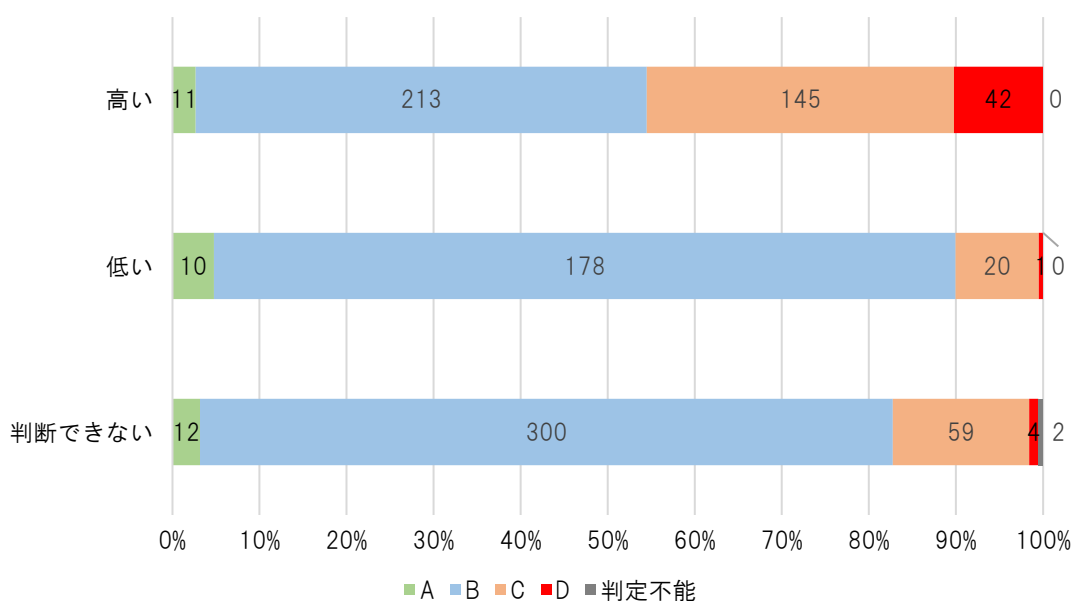
「管理が行き届いておらず損傷もみられるが当面の危険性はない」のランクBが全体の70%ほどを占めています。「管理が行き届いておらず損傷が激しい」のランクCと「危険が切迫しており緊急度が極めて高い」のランクDの合計で全体の27%ほどとなっています。近接できず判定不能が2件ありました。



老朽度の判定結果を空き家の可能性判定別に集計した結果は以下のとおりです。
率、空き家判定結果ごとの老朽度の判定結果の割合を示します。

【空き家判定別集計】

ランク	高い	率	低い	率	判断できない	率	合計	率
A	11	2.7%	10	4.8%	12	3.2%	33	3.3%
B	213	51.8%	178	85.2%	300	79.6%	691	69.3%
C	145	35.3%	20	9.6%	59	15.6%	224	22.5%
D	42	10.2%	1	0.5%	4	1.1%	47	4.7%
判定不能	0	0.0%	0	0.0%	2	0.5%	2	0.2%
計	411		209		377		997	



ランク C とランク D の合計は、対象建物全体の中では 27%程度でしたが、空き家の可能性が「高い」の中では 45%程度を占めています。

空き家の可能性が「低い」、「判断がつかない」においてランク B が大多数を占めているのは、使用状況（最近使用した形跡の有無）が「不明」と判断されたものが多いことによります。

また、ランク C 及びランク D にもかかわらず、空き家の可能性が「低い」、「判断できない」と判定されているのは、建物全体としては居住可能な状態ではあるが、建物の一部に外壁の下地の露出、外壁の崩落、軒の崩落、屋根の波打ち等の劣化要因として加点される点数が高い損傷が見受けられる場合になります。

3-4 地区別の空き家の状況

現地調査結果による、地区別の空き家件数と老朽度の判定結果の割合を以下に示します。

【地区別空き家件数集計】

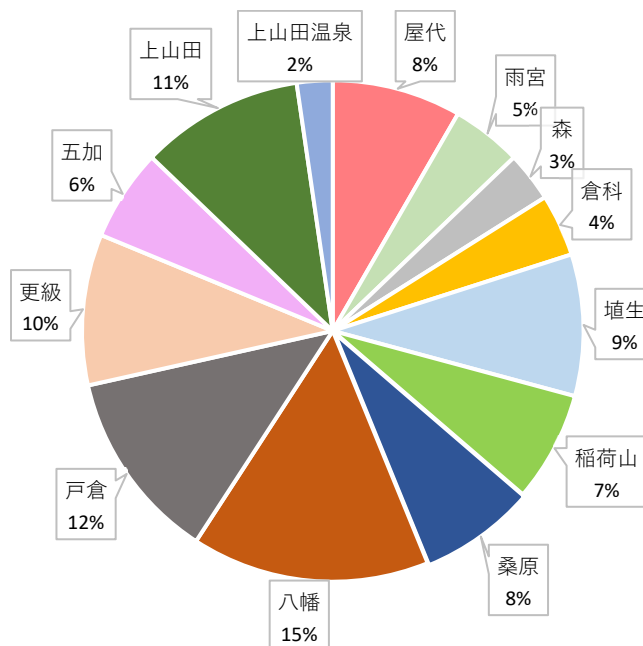
地区名		空き家件数		老朽度の判定									計
		件数	割合	A	率	B	率	C	率	D	率	判定不能	
更埴	屋代	83	8.3%	2	2.4%	74	89.2%	5	6.0%	2	2.4%	0	83
	雨宮	45	4.5%	0	0.0%	35	42.2%	8	9.6%	2	2.4%	0	45
	森	32	3.2%	1	1.2%	19	22.9%	7	8.4%	5	6.0%	0	32
	倉科	40	4.0%	6	7.2%	19	22.9%	14	16.9%	1	1.2%	0	40
	埴生	91	9.1%	6	7.2%	76	91.6%	7	8.4%	2	2.4%	0	91
	稻荷山	71	7.1%	2	2.4%	45	54.2%	23	27.7%	1	1.2%	0	71
	桑原	75	7.5%	10	12.0%	43	51.8%	14	16.9%	8	9.6%	0	75
	八幡	153	15.3%	4	4.8%	105	126.5%	39	47.0%	5	6.0%	0	153
戸倉	戸倉	123	12.3%	2	2.4%	91	109.6%	26	31.3%	4	4.8%	0	123
	更級	97	9.7%	0	0.0%	63	75.9%	31	37.3%	3	3.6%	0	97
	五加	59	5.9%	0	0.0%	43	51.8%	13	15.7%	3	3.6%	0	59
上山田	上山田	105	10.5%	0	0.0%	60	72.3%	33	39.8%	10	12.0%	2	105
	上山田温泉	23	2.3%	0	0.0%	18	21.7%	4	4.8%	1	1.2%	0	23
全体		997	100.0%	33		691		224		47		2	997

地区別の空き家件数は、八幡地区が全体の15.3%、次いで戸倉地区が12.3%を占めています。上山田地区（上山田温泉を除く）、更級地区、埴生地区も10%前後となっています。

老朽度の判定では、桑原地区、上山田地区で判定「D」がそれぞれ9.6%、12.0%と他地区に比べて高くなっています。

判定「C」が、八幡地区で47.0%となっているほか、戸倉地区、更級地区、上山田地区でも30%以上となっています。

空き家全体の件数が多い地区ほど、老朽化の建物の割合が多くなっている傾向がうかがえます



4 意向調査の結果

現地調査の結果、「空き家ではない」と判定されたもの以外の997件について、送付先の精査、送付の可否を判断し、941件を意向調査の対象としました。その中で複数の空き家を所有している案件が15件ありましたので、実際のアンケート調査票の送付数（宛先数）は926件でした。

4-1 アンケート回収率

アンケートの回収率は以下のとおりです。

発送件数	926
未送達件数	6
有効件数	920
回収件数	648
回収率	70.4%

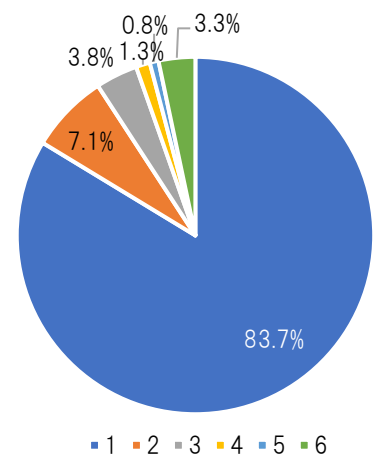
設問冒頭の「送付した所在地の建物に心あたりがない」欄にチェックされていたものが7件ありましたが、内2件はその後の設問に回答いただいていたので、5件を除いた643件について集計しました。

4-2 建物の所有状況

問1 建物の所有者について教えてください。（当てはまる番号1つに○）

N= 631

1. 自分が所有している（共有を含む）	528	83.7%
2. 家族や親族が所有している	45	7.1%
3. 遺産分割協議中である	24	3.8%
4. 譲渡・売却した	8	1.3%
5. 取り壊して更地にした	5	0.8%
6. その他	21	3.3%

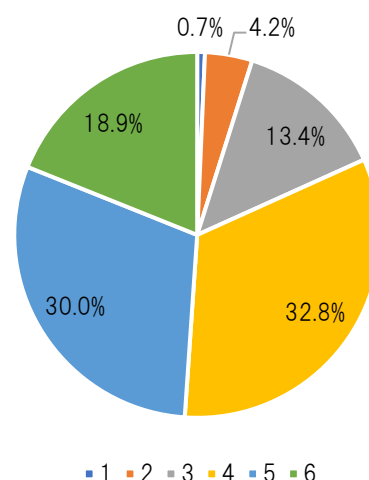


83.7%と大多数が自己所有でした。6. その他として、「相続登記が未完了」「故人名義のまま」「法人所有」等の回答がありました。

問2 問1の所有者の方の年代を教えてください。(当てはまる番号1つに○)

N= 597

1. 30歳代以下	4	0.7%
2. 40歳代	25	4.2%
3. 50歳代	80	13.4%
4. 60歳代	196	32.8%
5. 70歳代	179	30.0%
6. 80歳代以上	113	18.9%

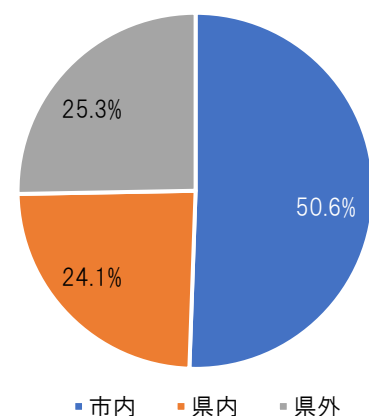


60歳以上が80%以上を占め、所有者の高齢化がうかがえます。今後の空き家対策に当たっては、高齢の所有者をターゲットにした施策を講じていく必要があると考えられます。

問3 所有者の方の現在の居住地はどこですか。(当てはまる番号1つに○)

N= 613

1. 千曲市内	310	50.6%
2. 千曲市以外の長野県内	148	24.1%
3. 長野県外(都道府県名)	155	25.3%



所有者の約半数が市内在住でした。

千曲市以外の長野県内、長野県外の所有者もともに1/4程度となっています。

県外の都道府県は、東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県と首都圏が多い状況です。沖縄県、鹿児島県と遠方の所有者も見受けられます。

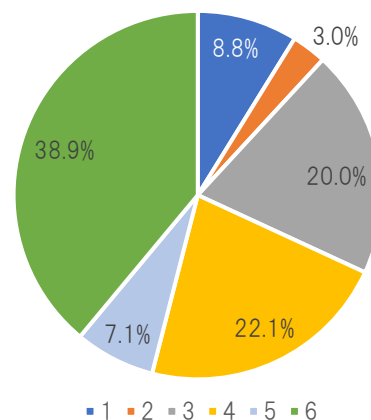
東京都	55	沖縄県	2	富山県	1
埼玉県	28	鹿児島県	2	奈良県	1
神奈川県	19	栃木県	2	新潟県	1
千葉県	13	福島県	2	兵庫県	1
愛知県	10	石川県	1	三重県	1
大阪府	5	岡山県	1	山梨県	1
茨城県	3	京都府	1	和歌山県	1
群馬県	3				

4-3 建物の使用状況

問4 建物の使用状況を教えてください。(当てはまる番号1つに○)

N= 624

1. 住んでいる（貸し家を含む）	55	8.8%
2. 事業用（店舗、倉庫など）	19	3.0%
3. 別荘・セカンドハウス等で使用	125	20.0%
4. 物置等として使用している	138	22.1%
5. その他の使用状況	44	7.1%
6. 居住・使用していない （空き家・空き店舗等である）	243	38.9%



現在の使用状況を尋ねたところ、38.9%の方が「居住・使用していない」との回答でした。

5. その他の使用状況として、「たまに使用している」、「帰省時に使用する」、「作業小屋として使用」等の回答があり、常時居住はしていないことがうかがえます。

「別荘・セカンドハウス等で使用」、「物置等として使用している」と合わせた49.2%が、居住世帯のない二次的住宅であり、「地方公共団体における空き家調査の手引き」で定義されている空き家として把握しておく必要があります。

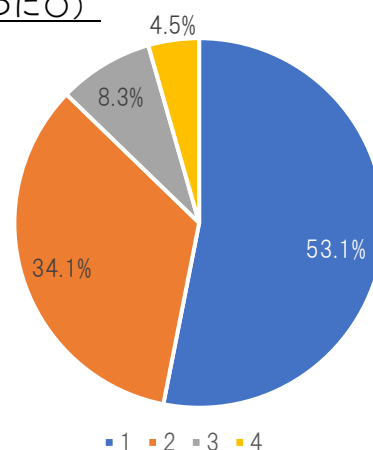
また、この設問で1と回答した方はこの設問で終了、2～5と回答した方は問5へ、6と回答した方は問6へ進んでもらう流れです。

問5 建物の使用頻度を教えてください。(当てはまる番号1つに○)

問4で2～5を選んだ方への設問です。

N= 337

1. 1か月に数回	179	53.1%
2. 数か月に1回程度	115	34.1%
3. 年に1回程度	28	8.3%
4. 数年に1回程度	15	4.5%



53.1%の方が、月に数回使用している状況ですが、数か月に1回程度使用の方が34.1%で、年に2、3回使用されているものと思われます。

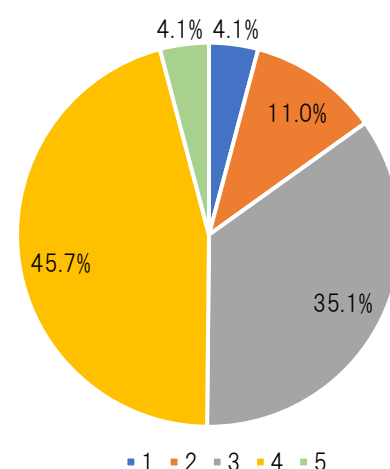
8.3%の方が、年に1回使用するかどうかの状況であり、管理が行き届かないことが懸念されます。全体としての傾向把握のため、問4で6を選ばれた方の回答も集計に含んでいます。こちらは半数以上が年に1回以下の使用状況でした。

問6 建物を使用しなくなって何年経過しましたか。(当てはまる番号1つに○)

問4で6を選んだ方への設問です。

N= 291

1. 1年未満	12	4.1%
2. 1年以上～3年未満	32	11.0%
3. 3年以上～10年未満	102	35.1%
4. 10年以上	133	45.7%
5. わからない	12	4.1%



「居住・使用していない」状況になって10年以上の方が、45.7%と半数近くを占めています。3年以上～10年未満の方が35.1%で続き、全体的に低利用の状況が長期化していることがうかがえ、管理不全の状況に陥ることが懸念されます。

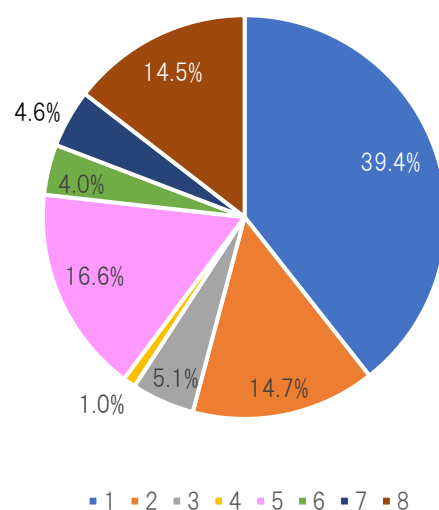
建物の状態が悪くなってからでは、利活用の可能性にも影響を及ぼしかねないので、優先的な対策を図る必要があると考えられます。全体としての傾向把握のため、この設問でも問4で2～5を選ばれた方の回答も含んでいます。

問7 居住または使用しなくなったきっかけを教えてください。

(当てはまる番号1つに○)

N= 495

1. 相続により取得したが居住・使用していない	195	39.4%
2. 住人の入院、施設入所等により空き家となった	73	14.7%
3. 住人が親や子の世帯と一緒に住むことになった	25	5.1%
4. 住人が転勤となった	5	1.0%
5. 住人が別の住宅等を建築・購入して住み替えた	82	16.6%
6. 賃借人が退去した	20	4.0%
7. 別荘・セカンドハウス等として建築・購入した	23	4.6%
8. その他	72	14.5%



現在の状況になったきっかけを尋ねました。

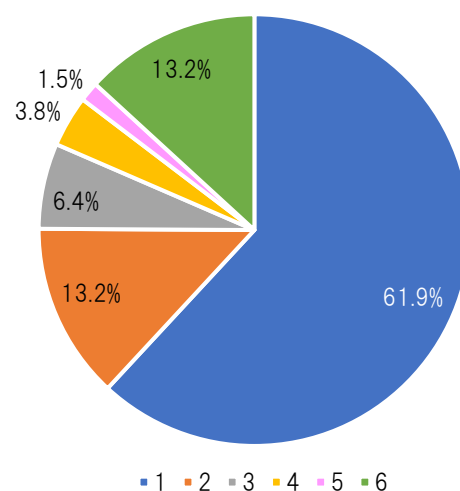
8. その他の回答が多かったのは、「住人（親）が亡くなったため」との回答でした。相続手続きが済んでいないので、1. と回答していないものです。

相続が契機になっているのが39.4%であり、住人（おそらく親）の施設入居、子と同居を合わせると54.1%となっています。これらもいずれ相続の問題となることが考えられるので、相続手続きに関する住民周知も必要になると考えられます。

問8 その建物を建てた時期を教えてください。（当てはまる番号1つに○）

N= 546

1. 昭和55年以前（築41年以上）	338	61.9%
2. 昭和56年～平成2年	72	13.2%
3. 平成3年～平成12年	35	6.4%
4. 平成13年～平成22年	21	3.8%
5. 平成23年以降	8	1.5%
6. わからない	72	13.2%



建物の建築年次を尋ねた設問です。

61.9%が、旧耐震基準で建てられた建物となっています。

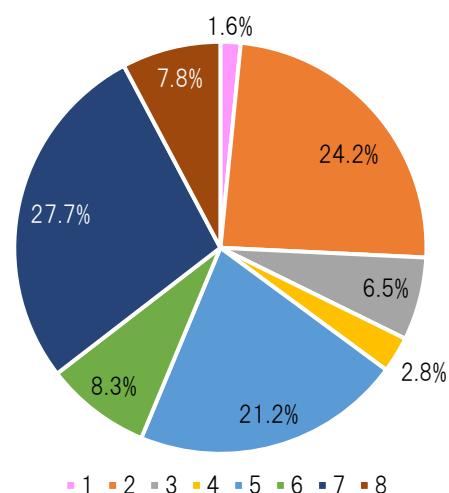
平成2年までを加えた75.1%が築30年以上となっており、老朽化による周辺環境への影響等が懸念されます。

4-4 今後の利活用について

問9 建物の今後についてどのようにお考えかですか、最も当てはまるものを教えてください。(当てはまる番号1つに○)

N= 567

1. 解体すること、または売却することが決まっている(年月頃)	9	1.6%
2. いずれは解体したいが時期は未定	137	24.2%
3. 数年以内に自分または家族等が住む(新築、改築を含む)	37	6.5%
4. 賃貸したい、または賃貸してもよい	16	2.8%
5. 売却したい、または売却してもよい	120	21.2%
6. 子や孫などに活用を任せる	47	8.3%
7. 現状のまま使用・維持したい	157	27.7%
8. その他	44	7.8%



対象建物の今後の活用等について尋ねた設問です。

27.7%の方が現状維持と回答しています。管理不全にならないように周知していく必要があります。

続いて、24.2%の方が「いずれは解体したいが時期は未定」との回答でした。解体したいと思っているが、諸般の事情により進められていないということが想定されます。

24.0%の方が賃貸・売却したいと考えています。利活用についての情報提供を施策に組み込んでいく必要があります。

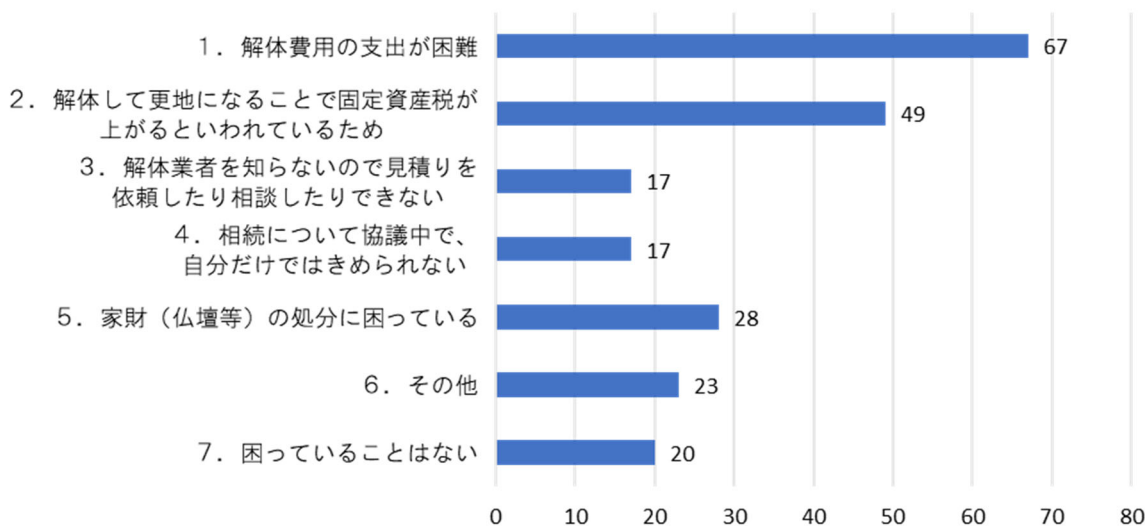
解体が決まっていると回答された中で2022年1月との回答が3件ありましたが、コロナの状況による実施の可否が懸念されます。

その他の回答には解体、売却に向けて動き出すように考えているものの、相続や家財の整理の問題で先延ばしになっている状況がうかがえました。それらの事情のためか「検討中」「未定」といった回答も見受けられました。

この設問で1と回答された方(解体・売却が決まっている方)はこの設問で終了、2と回答された方は問10へ、3~8と回答された方は問11へ進む流れです。

問 10 建物の解体について、困っていることを教えてください。（複数回答可）

問 9 で「2. いずれ解体したいが時期は未定」と回答した方への設問です。



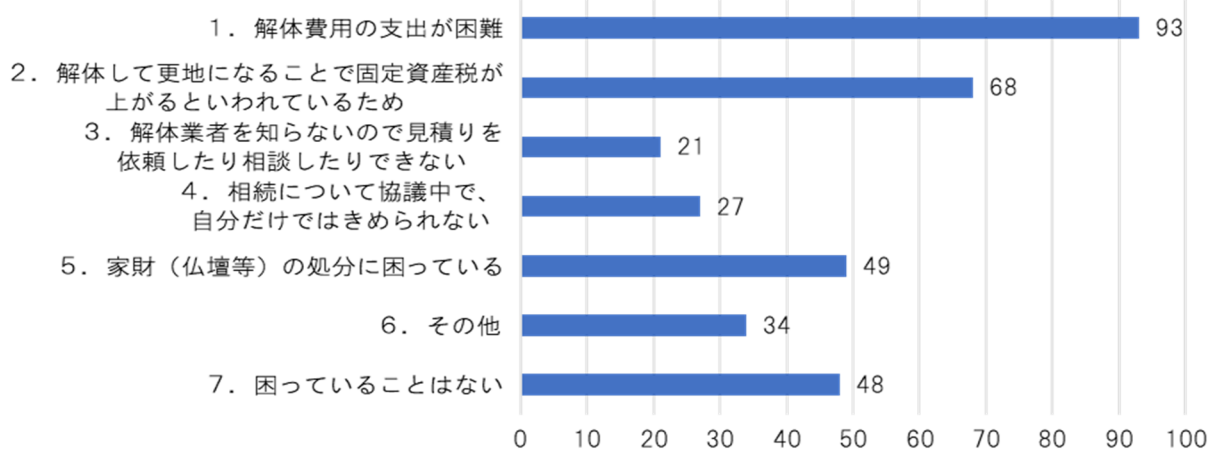
「解体費用の支出が困難」（67 件）が最も多く、次いで「解体して更地になることで固定資産税が上がるといわれているため」（49 件）、「家財（仏壇等）の処分に困っている」（28 件）と続いています。これらの困りごとや、相続、家財処分についての悩みの解決に向けた施策の構築が必要となります。

6. その他では、「親の意志・意向」、「道路が狭く、解体・再構築不可」、「土地の売却が決まったら」等の回答がありましたが、「重伝建地区（稲荷山）のため」という回答もありました。

これら個別の事案に対する相談体制の構築が必要と考えられます。

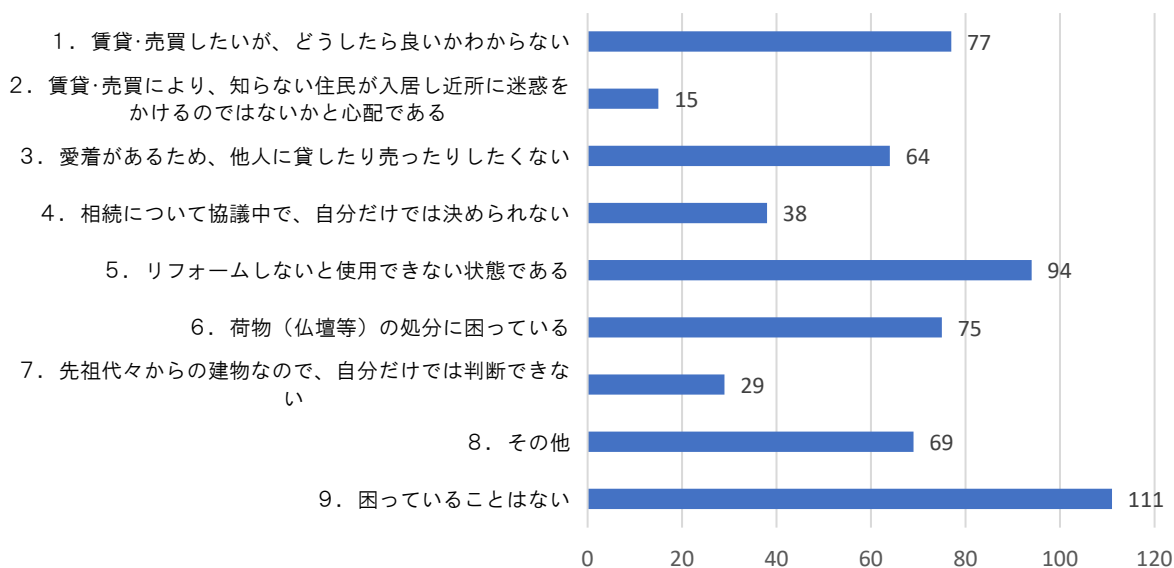
また、問 9 で「2」以外を選択した方の回答も多くみられました。それらを合わせて集計すると下のグラフになります。

上のグラフとほぼ同じ傾向ですが、「7. 困っていることはない」の割合が多くなっています。これは、問 9 で「6. 子や孫などに活用を任せる」、「7. 現状のまま使用・維持したい」を選んでいる人が「7. 困っていることはない」と多く回答していることによるものです。



問 11 建物の今後について、困っていることを教えてください。(複数回答可)

問 9 で 3～8 を選んだ方への設問です。



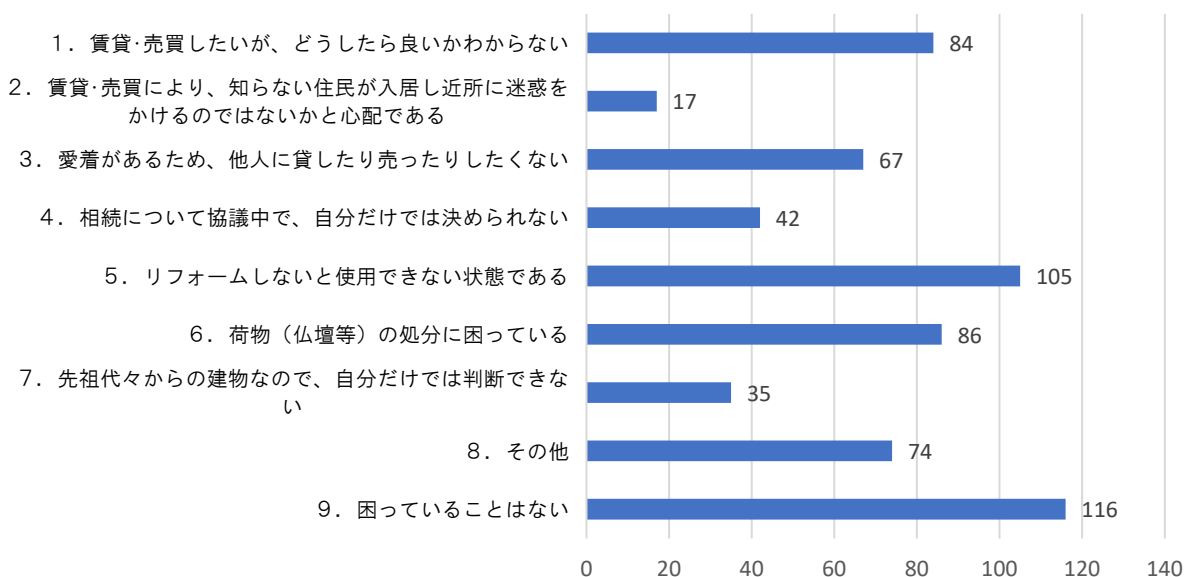
こちらは「困っていることはない」（111 件）が最も多くなっています。

ついで、「リフォームしないと使用できない状態である」（94 件）、「賃貸・売買したいが、どうしたらよいかかわからない」（77 件）、「荷物（仏壇等）の処分に困っている」（75 件）となっています。やはり、これらの困りごとの解決に向けての施策が必要となってきます。

一方、「愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない」（64 件）という意見もありました。

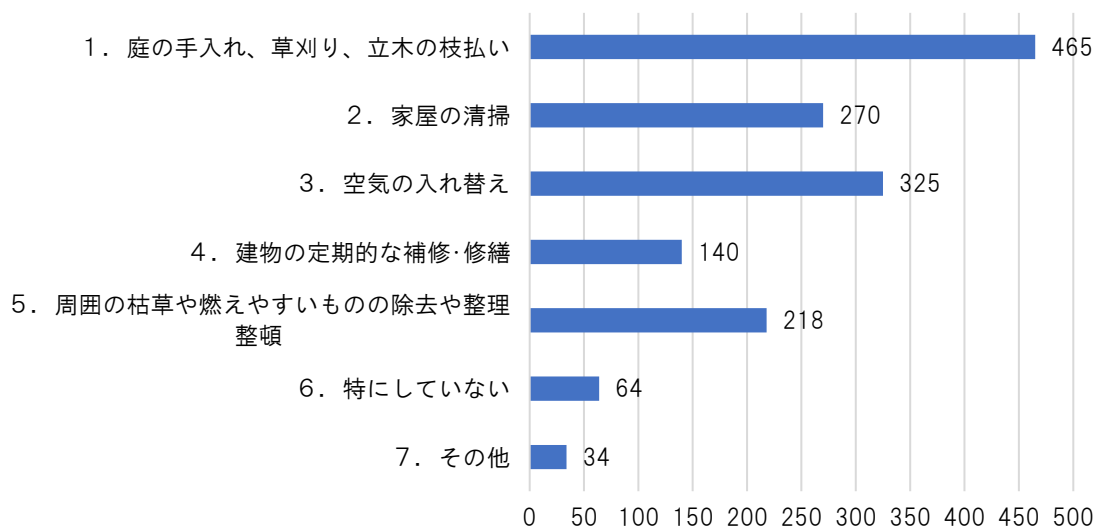
8. その他では、「売却したいが買い手が無い」、「リフォーム費用が無い」といった意見が見受けられました。

問 9 で 1、2 を選んだ人の回答を加えた集計が下のグラフになります。上のグラフとほぼ同じ傾向でした。



4-5 建物の管理状況

問 12 建物の維持管理について、どのようなことを行っているか教えてください。
(複数回答可)



維持管理の状況について尋ねたところ、最も多かったのは、「庭の手入れ、草刈り、立木の枝払い」(465件)で、次いで「空気の入替え」(325件)、「家屋の清掃」(270件)と続いています。

「建物の定期的な補修・修繕」を行っている方は、140件と上記の半数程度となっており、敷地や、家屋の維持で手いっぱい、補修までは手が回らない様子が見えがえします。

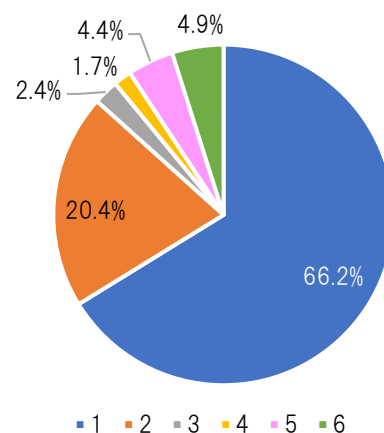
「特にしていない」(64件)という意見もあり、管理水準の向上を促すような施策も必要になると考えられます。

7. その他では、「コロナ過で難しい」と現在の状況ならではの回答も見受けられました。

問 13 建物の維持管理はどなたが主に行っていますか。(当てはまる番号1つに○)

N= 592

1. 所有者（管理者）	392	66.2%
2. 親族	121	20.4%
3. 近隣住民	14	2.4%
4. 不動産業者・管理業者	10	1.7%
5. シルバー人材センター	26	4.4%
6. その他	29	4.9%



維持管理の主体について尋ねたところ、所有者（管理者）自らが66.2%と最も高く、次いで親族の20.4%となっています。シルバー人材センターの活用もありますが、4.4%と低い水準です。

空き家の管理体制として、地域による連携や専門業者による管理等も注目を集めています。現状では浸透しているようには見受けられません。これらの方策を周知、促進していくことも課題となります。

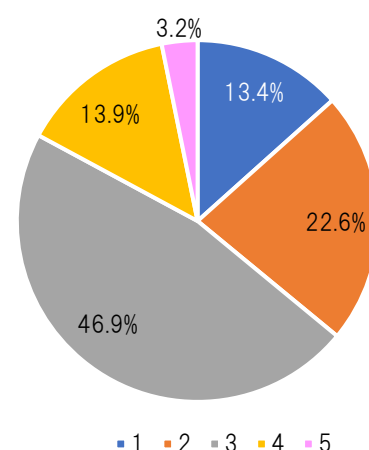
専門業者による管理実例として、6. その他の中には「ALSOK 総合警備保障の留守宅サービス提携」という回答が見受けられました。

問 14 建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。

(当てはまる番号1つに○)

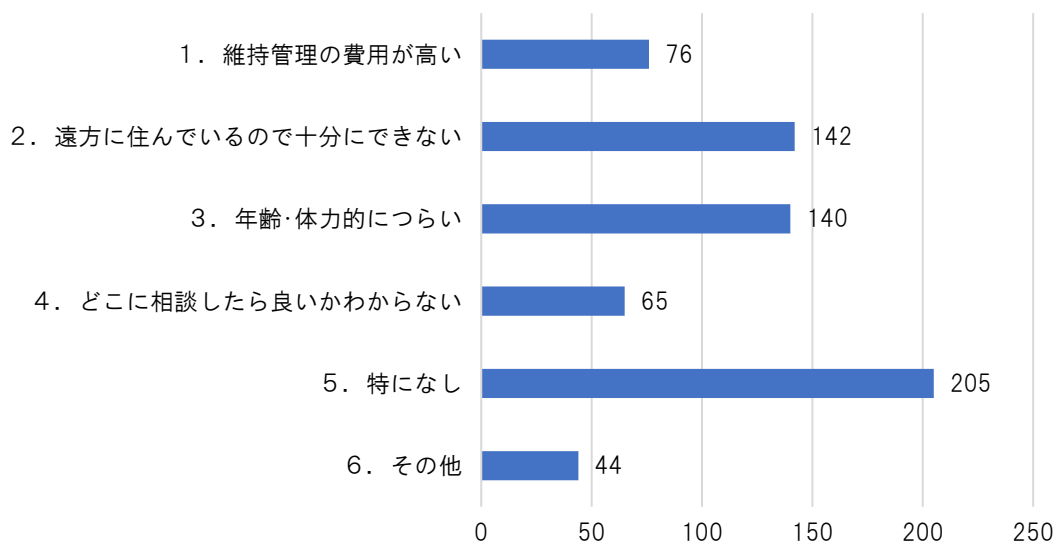
N= 531

1. ほぼ毎週	71	13.4%
2. ほぼ毎月	120	22.6%
3. 年に数回	249	46.9%
4. ほとんどしない	74	13.9%
5. 一度もしたことがない	17	3.2%



維持管理の頻度を尋ねたところ、「年に数回」が46.9%と最も多く、「ほとんどしない」、「一度もしたことがない」という方も合わせて17%程度となっています。管理水準の向上につながる施策が必要となります。

問 15 建物の維持管理で、困っていることを教えてください。(複数回答可)



維持管理で困っていることを尋ねたところ、「特になし」(205件)が最も多く、「遠方に住んでいるので十分にできない」(142件)、「年齢・体力的につらい」(140件)と続いています。

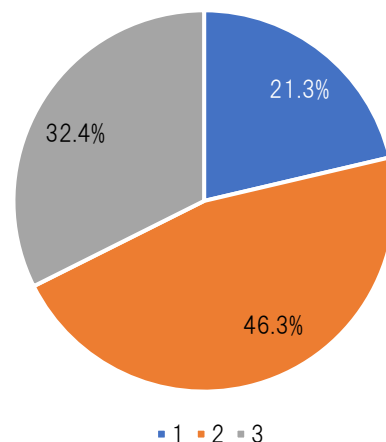
「維持管理の費用が高い」(76件)という金銭的問題よりもまずは、体力的、物理的に困っているということがうかがえます。

6. その他では、「時間が無い」「コロナ過でいけない」とやはり物理的な困りごとが見受けられました。

4-6 千曲市空き家バンク制度について

問 16 千曲市の空き家バンク制度についてご存知ですか。

N= 525		
1. 内容を知っている	112	21.3%
2. 名前を聞いたことがある程度	243	46.3%
3. 知らない	170	32.4%

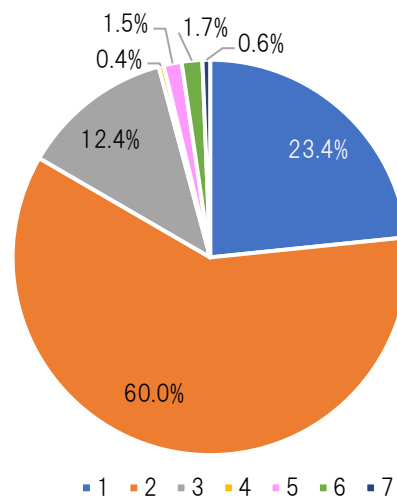


市の空き家バンク制度についての認知度を尋ねたところ、「知らない」が32.4%、「名前を聞いたことがある程度」が46.3%との回答でした。

今後空き家バンク制度の周知の必要性が示唆されるとともに、利用拡大に向けての方策が必要となります。

問 17 今後、「空き家バンク」の活用についてどのようにお考えですか。

N= 475		
1. 制度についてもっと詳しく知りたい	111	23.4%
2. 登録するつもりはない	285	60.0%
3. 登録したい	59	12.4%
4. 登録済み	2	0.4%
5. わからない	7	1.5%
6. 検討中・将来的には	8	1.7%
7. 不可・登録しても売れない	3	0.6%



※選択肢は1～3でしたが、同内容の回答が複数あったので集計に加えました。

空き家バンクの活用以降について尋ねたところ、「登録するつもりはない」が60.0%と最も多くなっています。売りたくないのか、売れる状態ではないからなのか見極める必要があります。一方、「登録したい」、「もっと詳しく知りたい」も合わせて35.8%となっており、さらなる周知により利用拡大が期待されます。

4-7 自由意見

建物の利用や管理についての疑問や要望等を自由意見として記入していただきました。内容は、相談相手や助言を求める内容、相続手続きの難航等に関する事、市への要望、現状の悩み等様々でした。以下に主な内容を記載します。基本的に表記は、記載されていたままとしています。

相談相手や助言を求める内容
<ul style="list-style-type: none"> ・家屋の課税対象者となっており、千曲市指定ごみ袋（有料）の購入チケット交付を受けられると案内を頂いているが、週末に滞在しているため、実際にはゴミ出しができない。伐採枝はシルバー人材センターに剪定・枝打ちを依頼した際にまとめて回収してもらっているが、もう少しこまめに回収に出したい。粗大ごみを含め回収してもらえる方法を教えて頂きたい。 ・東京で賃貸住宅に住んでいるが、いずれ千曲市の家に住む予定をしている。移住前に日数を要する修繕やリフォームをしようとした場合、そこに住んでいなくても円滑に進められる優良な業者選びの助言を頂きたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・相続後の名義登記は未済の状況です。・管理や手入れは近所の方の力を借りています。特にコロナ禍なので。 ・売却も検討していますが、まだ判断が付きません。・アドバイスを頂きたいと思います。宜しくお願いします。
<ul style="list-style-type: none"> ・建物が古い為、解体が必要。・売買にあたっての税制優遇等があるのかは知りたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・長年取得したものの使用していなかった。木や草の除去等はやってきたが今回きれいに整地した。空き家バンクで、売却や賃貸ができるなら利用したい。
<ul style="list-style-type: none"> ・以前、空き家バンクに登録したいと市役所に相談しましたが家まで車が入らないので無理と言われました。大変な立地にあるのでどうして良いのか解らないのが現状です。
<ul style="list-style-type: none"> ・以前、市に相談したが、何の情報も得られなかった。農地については市農業委員会に申請済
<ul style="list-style-type: none"> ・一部解体したい。解体費用はどんな程度必要か？更地にすること固定資産税どう変るか？資料があれば取得したいです。
<ul style="list-style-type: none"> ・親の住んでいた（自分も生まれ育った）懐かしい家ですが、空家になると維持管理はけっこう重荷です。気持ちが（物理的にも）楽になるよい方策があればなあと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・火事により、焼けたままなので片付けられない。お金もなく、どうしたら、いいかわかりません。土地も市とかに渡したいのですが、相談したい。
<ul style="list-style-type: none"> ・現在、高齢になり長女と同居（東京都在住）。長男は近隣に住んでいるが、持ち家がすでにあるため現在のところ相続者がいない状況である。 ・荷物等の整理、空き家バンクを介して将来的には売却も視野に入れていきたい。荷物が一部あっても賃貸に出すことは可能なのかご教示願いたい。
<ul style="list-style-type: none"> ・現在、この家には母親が私の姉が住んでいます。いずれ施設に入ることになっています。そうすると近い将来、空き家になると思います。その際は千曲市空き家バンク制度を利用させていただくことになると思います。家の処分について大変悩んでいたもので、少し安心しています。情報ありがとうございます。
<ul style="list-style-type: none"> ・現在の所有者である私と妹の代は現状維持管理で良いのだが次の子供達に相続した場合、子供達が困らない様に私と妹で先の事を決めなければいけないと思っています。適切なアドバイスがあれば教えて欲しいと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・今後、相談、お知恵を頂ければありがたいです。どうぞよろしくお願いいたします。
<ul style="list-style-type: none"> ・今後住居として使用することはないので処分を考えております。 ・古い家なので空き家として売却出来るのか。更地にして土地で売却の方が売り易いのか。 ・また処分するまでの間の管理はどうしたら良いか。いずれご指導をお願いしたいと思っています。
<ul style="list-style-type: none"> ・消防法の関係で道路幅が足りないので建て替えとか売却が出来ず税金だけ払っている。この用な事例はどうすればよいのか？

<p>・ 賃貸・売却するにしても家財の整理、処分に用いる時間がないことや、気持ちの整理、相続者内での意見のすり合わせが必要で先行きが不透明です。家財の処分について補助、制度があれば利用したいです。</p>
<p>・ 土地建物をどの様にしたらいいのか相談も出来ない。何とかしたい思いはあるのですが。</p>
<p>・ 早く売却したいが良い方法があったら教えてほしい</p>
<p>・ 早く売却したいと考えていますが、どこかの不動産業者が適切なかわからず困っています。その上遠方に住んでいるため業者さんの評判もわからず…なかなか判断できずに今に至ります。良心的な不動産業者を紹介していただければすぐにでも売却したいと考えています。(netで検索すると、どれもうさんくさくて…)</p>
<p>・ ゆくゆくは住める状態にしていきたいと考えています。水害があつてからコロナにより、移動に制限があり心苦しい毎日です。補助制度があれば詳しく知りたいと思います。</p>
<p>・ 私は兄妹3人の末子で、父母の家(実家)の地続きに土地を得て、兄(奈良)、姉(長の)がいてそれぞれ住いし、停年后私は倉科に住いし、父と母を目の前の家に、みながら最後までみとることができ、私の気持1つで家を解体して、さっぱりできる費用も土地もいただいているのですが自分事ですが主人も病を得てなくなってしまい、気にはなっているのですがそろそろ、父母の家はかたずける時と思つてます。そんな時相談(業者)など相談できる場所があつたらと思つておりました。</p>
<p>相続手続等に関する内容</p>
<p>・ 相続登記についてどこに相談すればよいのかわからずそのままになっています。親族と相談しながら進めていきたいと思つています。</p>
<p>・ 日本全国で現在及び近い将来に必ず起こる大事な問題である本題を取り上げた事は大変有意義な事でした。 ・ 老令化が進んだ者の大きな関心事は相続税です。最新の概要でも記述して欲しかった。土地税、家屋税から見当がつけ得る様な記述であることが望ましい。 ・ 高額ではないにしても現に納税しているので配慮して欲しかった。</p>
<p>・ 空き家であることは知つていて、固定資産税も当方が正式な所有者でもないのに請求が来るので泣く泣く支払っている。税だけきちんと取られているのに空き家処理に関して行政も間に立って対拠いただきたく思つています。特に本件は相続の協議もできておらず、どの様に空き家対策を進めたら良いか、具体的に手を差し伸べていただきたい。とにかく正式な所有者ではないので税の請求や空き家対策も、協議終了まで現時点では適用外でお願いしたい。家屋敷課税も相続決定前なのになぜ請求だけ来るのか全く納得できない</p>
<p>市への意見・要望等</p>
<p>・ 「千曲市大字上徳間〇〇」の裏手に隣接している空き家は何年も前から傷みが甚しく、倒壊の恐れがあるように思われます。危険ですので何とかならないでしょうか。いつも不安です。所有者は解りませんので市での対応をお願いします。</p>
<p>・ 解体費用の補助をお願いしたい・又、道路拡張に関しては協力も考えている</p>
<p>・ 所有者でないのに固定資産税を納めさせられてるのに納得いきません ・ 所有者でないので何も出来ないです</p>
<p>・ 住んでいないので税金が高い 別荘になってしまうからといわれた ・ 建物に対し敷地が広いので今後家を建てる予定もないのに下水道の受益者負担金を取られた。法律で決まっている事ではあるが、納得できない。</p>
<p>・ 空き家バンクに登録をする前に荷物の処分をしなければなりません。処分等に掛かる費用に補助金を出していただけたらありがたいと思うのですが</p>
<p>・ アンケート結果をアンケート依頼者に公表していただければありがたい</p>
<p>・ 今は下水道が来てないので工事をやって欲しい(市で家の裏 市の道路 まで引き込み)。そしたら古い家を壊して何か有効に使用したい(子供が考えている)。又は使用して頂きたい。年に一度使う位いなら他の方に使用して頂きたい この時は市に管理をお願いします。</p>
<p>・ 解体費用の補助制度をつくってほしい</p>
<p>・ 当物件早急に売却処分したいと思ひ各方面に声をかけお願いしていますが中々難しいです。購入者を紹介していただければと思ひます。</p>

<p>・高校のテニスコートのフェンスにつたなどの雑草が大きくなり、暗くなる、枯葉が落ちるなど、夏は蚊などの虫が多いなど、又フェンスをこえて枝が出て通路を防ぐなど、困っています。</p>
<p>・固定資産税がこれ以上上がると固る。</p>
<p>・このような調査はありがたいことです。今後もこのような発信よろしく願いいたします。</p>
<p>・修理改築に関する助成制度を知りたい。</p>
<p>・せっかく税金を使って調査されるならもっといい調査をしてください。一人で作った訳ではないですよね。信じがたいです</p>
<p>・相続した時点で売却希望でした。 ・不動産屋やJAなど相談に行きましたが、立地的に難しいと言われてしまい困っています。 ・千曲市の制度で解決の方向へ向かってもらえたらありがたいです。</p>
<p>・建物が古いので今後住んだり貸したりする事は出来ないと思われるので解体するしかないが、費用がないので土地ごとただでもらってもらいたい。(寄付したい)(上田市は解体の補助金が出るらしい)</p> <p>・私の家と消防団(第8分団)との間に2件の空家と空地があり、まとめると広いので消防団と合わせて防災広場などに利用することは出来ませんか？</p> <p>・これからは少子化人口減少で、水道使用量が減少し上下水道のインフラ整備費の支出も大変です。空家なら上下水道、電気(ガス等)すでに引き込まれているので、空家(空家だった空地)の利用のメリットは大きいので、市でも活用していくべきだと思う。</p>
<p>・だれでもネットができる状態で市の方々は動いているが、できない人の為にも考えてほしく、どうしたら良いかわからず、市長がかわりこの通知をいただきありがたく又活用できる事うれしく思う。(選挙権のない民より)</p>
<p>・千曲市に「空き家バンク」があるんですね。今すぐ利用するつもりはありませんが、将来のことはわかりません。その時は宜しく願い致します。</p>
<p>・出来るだけ建物回りの手入れをしてきたが、そろそろ限界かと思案中です。行政の支援を期待します。</p>
<p>・年に数回の別荘ぐらし。リノベーション。楽しんでいます。家の周囲の木が大きくなりすぎて、展望が悪くなったので切ってほしいです。</p>
<p>・別荘とかにも良いのではないのでしょうか。部屋の中は外見よりもきれいです。私の家でも大事なお客様が見えた時など使用しておりました。よろしく願い致します。</p> <p>・八幡神社の役が多く、役周りも間が無い為、それを懸念して転住してしまう人も居る。役は大変であり、個人の時間的拘束もかなり有る為、移住者もなかなか寄り付かないのが現状と思います。人が増え居住する事への負担が減れば、空き家等も減るのではと思っています。</p>
<p>・リフォームし子供が住む予定ですが千曲市ではリフォームの費用の補助や耐震対応かどうかの調査費の補助はありますか？</p>
<p>・両隣りの家が空家で、管理(草とりなど)してないので草、竹が敷地内に入ってきてます。(ブロックに竹が入りこみ割れるなど)年に数回始末をしています、困っています。自らの敷地は管理していますが両隣りに迷惑していますので注意していただけたらと思います。</p>
<p>現状の悩み等</p>
<p>・いつまで庭の手入れをすれば良いのか、子供の代までやるのか不安である</p>
<p>・自分は現在居住している家があるので千曲市に住む事はできないけれど、この先、子どもがもしかしたら空き家となっている家に住む事も考えられなくはないので、売却はできない状況である(今現在)</p> <p>・自分の父親が建てた家で生前の意向として愛着がある為土地・家の売却はしないでほしいとの思いを聞いている</p>
<p>・家の中、自分で欲しいものを取り、あとは処分したいがおっくうで放置している。</p>
<p>・家も雨ざらしになっているしこのままにして息子にたのんでいく事になると思います</p> <p>・回りの立木もだんだん切るのも片づけるのも年齢が年齢で79才だんだん困難になってきているので</p>
<p>・いずれは解体だろうが収容物の整理が先。勤めているので時間がない(全部解体となる相当の費用となろう)。</p>

<p>・以前、100 万円で購入希望の不動産屋さんがありましたが、200 万円以上で売却できるのであれば依頼したいです</p>
<p>・以前、建物を取り壊して、建て直すことを考えましたが、取り付け道路がないため、建物を建てられないことがわかりました。前の持ち主の私の養女は車の免許を持っておらず、県や市の公共事業に協力して土地を売っていったら、取り付け道路がなくなってしまったのです。今も、建物に入るためには、歩道として使っている部分を車で通るため、歩行者に迷惑をかけていると感じています。取り壊したいと思いますが、ではその後どうするか、見通しがたちません。</p>
<p>・今ある建物をゆくゆくは（数年後）解体することまたは売却をして、不動産価格でなから「十一」お金の出費がでないようになればいいな。</p>
<p>飲食店として賃貸したいがコロナで難しい。</p>
<p>売ってほしいという話がありましたがあいだにいる方と金額があわずだめになりました。このようなけっかどうしていいのかわからないでいます</p>
<p>・観光館のすぐ横なので見晴しも良く駐車場の近くなので観光で来られた方や棚田利用の方かが「お休み所」として使用できればと前からずっと思っていたのですが個人ではいかんせん何も出来ませんでした。何か良い方法があったらお知恵をいただければ幸いです…このままでは近いうちに解体をしようと思っていますが、まだ悩んでいます。</p>
<p>・解体して再利用したいと考えても、入口がなく重機が通れないので実行出来なかった。またその資金もなく困っています。だれかが仲介に入って頂けると助かります。</p>
<p>・解体費用なく、現状のまますぐに売りたい。</p>
<p>・買手の人がいるのに不動産屋が「いやがらせ」をしてなかなかスムーズにはかどらない。最後は辞退してしまった。（放棄した）畑がのこってしまったのでどうしたらよいのでしょうか？</p>
<p>・帰る見込がないので売る事を考えています</p>
<p>・貸したいと思いますが室内の整理が大変です</p>
<p>・旧居住者と 10 年に亘る係争が続いていた。物件売却が可能な状況になったが所有者が死亡し、相続手続中。手続が終了し、移転登記が完了次第売却し整地される見込み。R4 年早いうちに。</p>
<p>・県外におり維持管理出来ず、すみません 又 持病が有り行く事も出来なくなりました。</p>
<p>・現在は年令的にも維持していけますが、年を重ねるごとにどうしようかと常に悩んでいます。必要な時に対応できるようによろしく願います。又、近くに田んぼを所有しているのも（これは売りたい）悩みです。</p>
<p>・現在もサラリーマンとして勤めを続けておりますので休みの時しか行けません。近い所ですと気軽に行けるのではととても残念に思っております。いろいろお世話になりますよろしく願い致します。</p>
<p>・ご迷惑をおかけして申し訳ないと思っています。6 月に母が亡くなりましたので、どうかしないと、と思っています。</p>
<p>・コロナ禍の中で様々考えたが、セカンドハウスの使用効果は大きい。人口の減少も考え廉価でセカンドハウスの維持・管理ができるよう市でも考えてほしい。売ろうとしても買い手が見つかず、更地が残るだけではマイナスだと考える。</p>
<p>・今後どうするか決定できない為どうして良いかわからない。あと場所が悪くて重機も入らない、どうしようも有りません。</p>
<p>・今後のことを考えると 10 年以内をメドに考えていきたい。よろしく願います。</p>
<p>・最低限の期間を費やして農業をして可能な限りの時を自分の土地を生かして活用して、家や山林、水田等管理していきたい。あと 10 年ぐらい息子が退職しても管理しない場合検討</p>
<p>・実家の近くに畑がありまして、坪 200 坪あり毎年草刈りが大変になって来ているのでどなたか使ってくださる方がおりましたらよろしく願いいたします。</p>
<p>・上水道がないため住居としては「空き家バンク」に登録できないと思います</p>
<p>・田・畑・建物を遺産相続しましたが、本人高齢かつ視覚障害者 1 級となり、全ての維持管理が難しい状況となりました。</p>
<p>・田・畑・建物全て希望者があれば無償で譲りたいと思います。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・特別養護老人ホームへ入所致しました。この家は一部近所の方が物置として使用していますが「空き家」です。 ・定期的に訪れ、敷地内の剪定、家財の整理、処分等少しずつですが行っています。本人は長年一人暮らしだったのですが、かなりの家具と生活用品が有り全く片付きません。 ・家財の整理が出来ましたら「空き家バンク」等検討したいと以前から考えておりました。 ・「空き家」であることが問題なのですが出来るだけ管理しています。ご迷惑をかけ大変申し訳ありません。
<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルスが流行する前に、売るつもりがあるのかという話をいただいたのですが、流行が治まらず、そのまま何の進展もしていないのが現状です。設問にお答えしました通り、何をどのように進めたら良いのか迷っています。
<ul style="list-style-type: none"> ・住めないような家も空き家バンクになりますか。今、不動産屋さんがこわして売るか全体売れるか検討して下さいます。
<ul style="list-style-type: none"> ・先祖代々の地。隣近所、分家さん達との間の地境が曖昧。測量等をすれば軋轢が起こる恐れ。特に山の畑、山林の境等。以上
<ul style="list-style-type: none"> ・建物について亡くなった父名儀になっており兄弟間で話しが出来ておらず母も長期入院中のため現状遺産分割協議に難しい ・土地については遺留分について私（次男）も含め兄弟親族が権利保有しており分割協議について話し合えておらず売却が出来ない状況
<ul style="list-style-type: none"> ・建物については定期的に建築会社が点検、必要に応じて修理してもらうというのが現状です。 ・庭の草刈りは親族が年に数回やってくれていますが老齢なので将来的にはシルバーセンターなどをお願いしたいと思っています。
<ul style="list-style-type: none"> ・建物を貸してもよいが（農作業しなくなったら）貸すにはリフォームしないといけないのでリフォームしてまで貸すのは資金回収ができないだろう
<ul style="list-style-type: none"> ・できれば売却したいが不動産屋に問題があると言われた。
<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿上の名義人は全員亡ってしまい相続について全て無関心のようなのである。相続手続がネックになっている。交流もないのも原因と思う。親が亡った時の相続手続について無関心なのか親の所有物件になっていたのか？早く、売却か空き家バンクの活用ができるとういのだが（一部の人は遠いので、いらないう言っている人もいるようだ）
<ul style="list-style-type: none"> ・土地の売却・解体について民営の業者に依頼中 早急な売却をお願いしている 解体はその資金で行いたいと思っています。
<ul style="list-style-type: none"> ・売買したいが多少リフォームが必要であるため解体した方がいいのか迷っています。・
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢であり、資金的にも、維持・管理らしいことは殆んどできない。 ・重伝建地区の地域といっても、傷みのはげしい建物を耐震含め大々的に修理するためには、補助はあるとはいっても、まとまった資金が必要となる。老令世帯には今は無理なことで、いろんな手続面も含めて、今後の利用については白紙という状態である。悩みは多い。
<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的建造物群保存地区内にあるため、雨もり等により傷んでいる個所があり、過去屋根瓦の保修をしたり（著者以頼）したが、だんだんいたみもでてくるのでこのままでは維持は困なんになると思います。 ・隣家と昔の長屋になっているため、隣りの状況によってはとり壊すことになると思います。（時期は未定） ・このままでは、誰も相続するのは無理だと思えます。
<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年11月に千曲市教育委員会歴史文化財センターの要請により、伝統的建造物に特定されています。以後の建物の屋根の補修をうけていますが、その時、賃貸借の手続きを、3月までに進める予定とのことでしたが、その後連絡もなく、市の計画はどうなっているのか、知りたい。

5 現地調査結果及び意向調査結果による分析

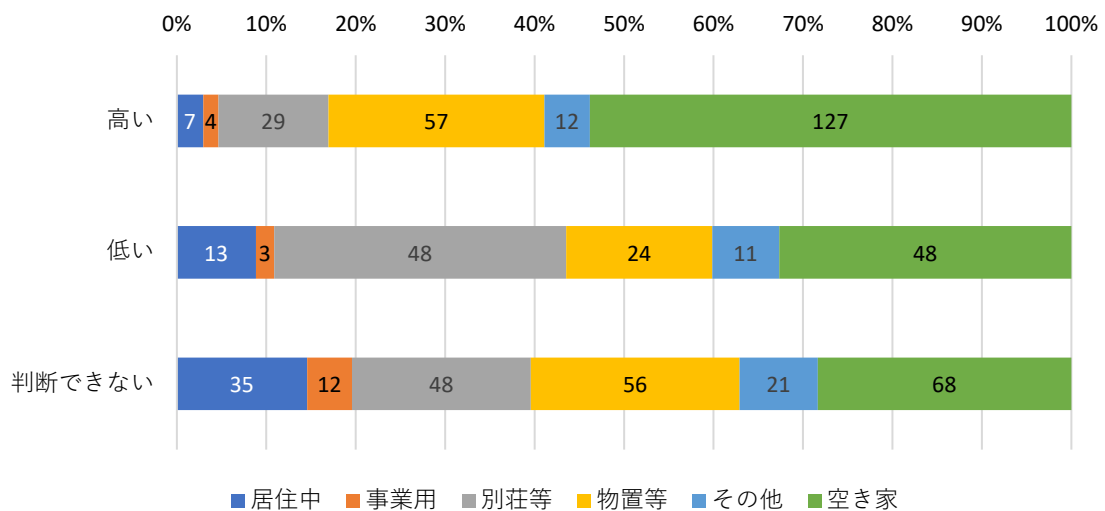
現地調査の結果と意向調査の結果による分析を行い、今後管理・把握すべき空き家の抽出等を行いました。

5-1 空き家判定と建物の使用状況の関係

現地調査による空き家の判定と、建物の使用状況（意向調査問4）について集計しました。

【空き家判定と建物の使用状況】

	居住中	事業用	別荘等	物置等	その他	空き家	計
高い	7	4	29	57	12	127	236
低い	13	3	48	24	11	48	147
判断できない	35	12	48	56	21	68	240
計	55	19	125	137	44	243	623



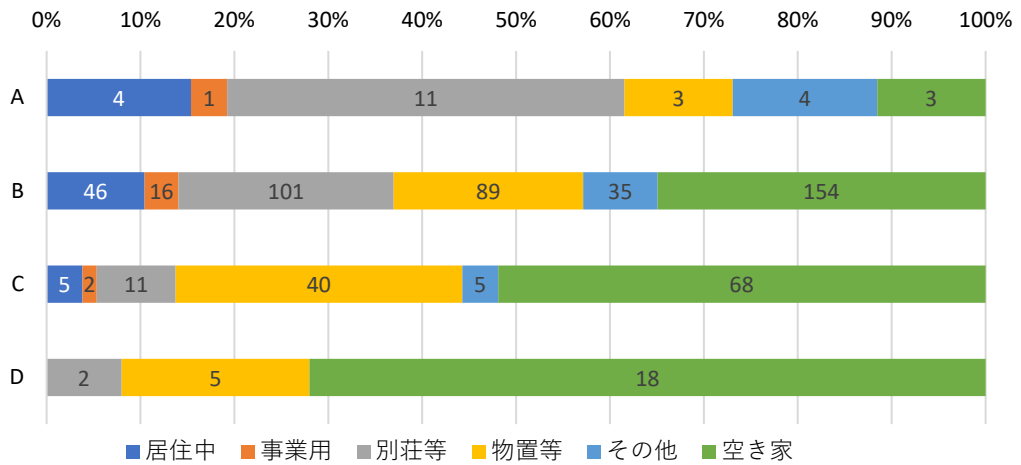
現地調査で空き家判定が「高い」とされたものは、半数以上が「空き家（居住していない）」となっています。「低い」、「判断できない」とされたものでは30%前後が、「空き家（居住していない）」でした。「居住中」と回答のあった55件は、空き家として管理する必要はありませんが、「別荘等」、「物置等」などの常時居住者のいない建物は、管理状況等を注視していく必要があります。

5-2 老朽度判定と建物の使用状況の関係

現地調査による老朽度の判定と、建物の使用状況（意向調査問 4）について集計しました。

【老朽度判定と建物の使用状況】

	居住中	事業用	別荘等	物置等	その他	空き家	計
A	4	1	11	3	4	3	26
B	46	16	101	89	35	154	441
C	5	2	11	40	5	68	131
D	0	0	2	5	0	18	25
計	55	19	125	137	44	243	623



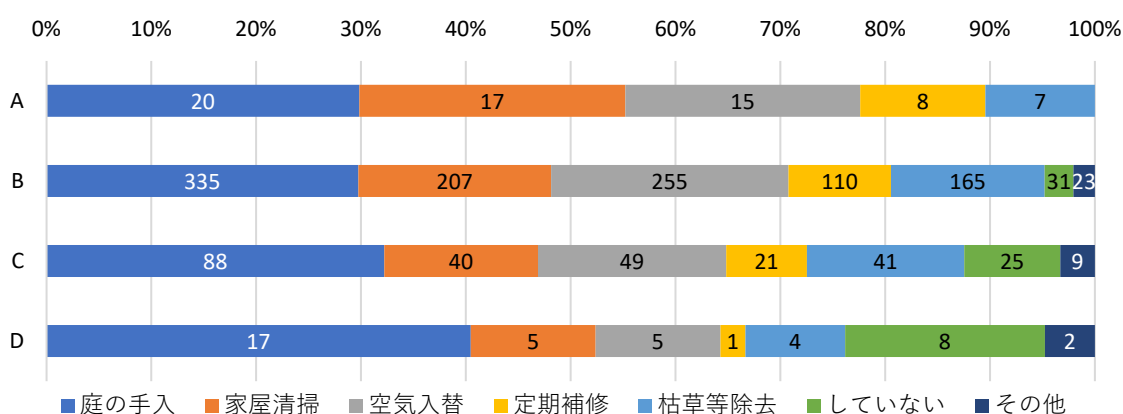
現地調査で老朽度判定が「A」、「B」とされたものは、「居住中」、「別荘等」での利用割合が高くなっています。「C」、「D」判定では「空き家」の率が高く、「D」判定では70%以上となっています。また、「物置等」での使用は常時居住していないということで、老朽化の進行がうかがえます。

5-3 老朽度判定と建物の維持管理状況の関係

現地調査による老朽度の判定と、建物の維持管理状況（意向調査問 12）について集計しました。

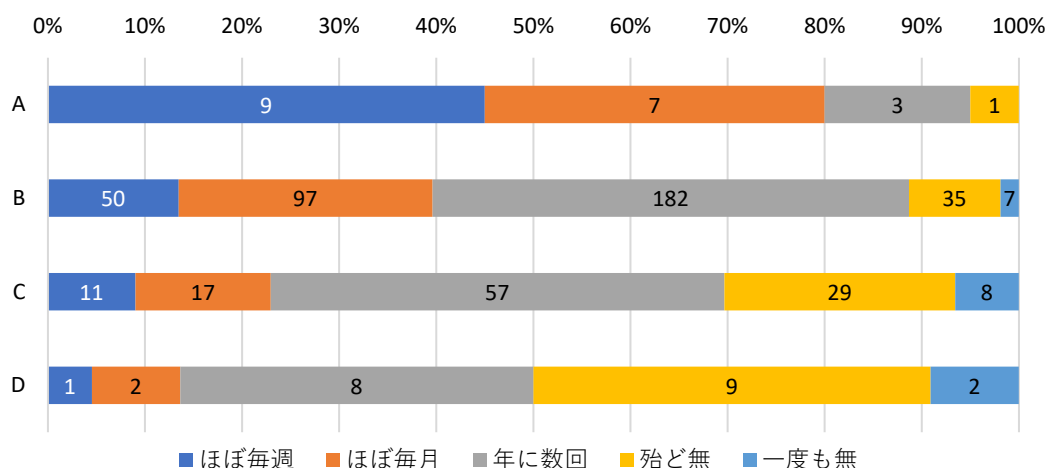
【老朽度判定と建物の維持管理状況】

	庭の手入	家屋清掃	空気入替	定期補修	枯草等除去	していない	その他	計
A	20	17	15	8	7	0	0	67
B	335	207	255	110	165	31	23	1,126
C	88	40	49	21	41	25	9	273
D	17	5	5	1	4	8	2	42
計	460	269	324	140	217	64		1,508



「庭の手入れ」は、どのランクでも 30%程度されています。老朽度の判定が悪くなるにつれ、「定期的な補修・修繕」の割合が低く、「特にしていない」の割合が高くなっています。

老朽度の判定と維持管理の頻度を示したのが下のグラフです。老朽度判定が悪くなるにつれ、「年に数回」、「ほとんどしない」、「一度もしたことがない」のあまり管理されていない状況の割合が高くなっています。

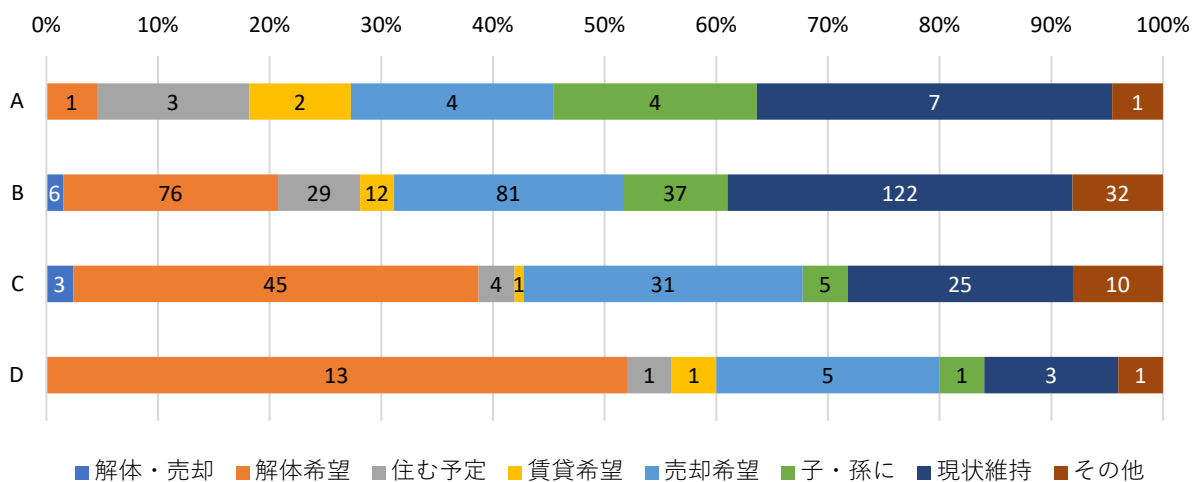


5-4 老朽度判定と今後の活用意向の関係

現地調査による老朽度の判定と、建物の今後の活用意向（意向調査問9）について集計しました。

【老朽度判定と建物の活用意向】

	解体・売却	解体希望	住む予定	賃貸希望	売却希望	子・孫に	現状維持	その他	計
A	0	1	3	2	4	4	7	1	22
B	6	76	29	12	81	37	122	32	395
C	3	45	4	1	31	5	25	10	124
D	0	13	1	1	5	1	3	1	25
計	9	135	37	16	121	47	157	44	566



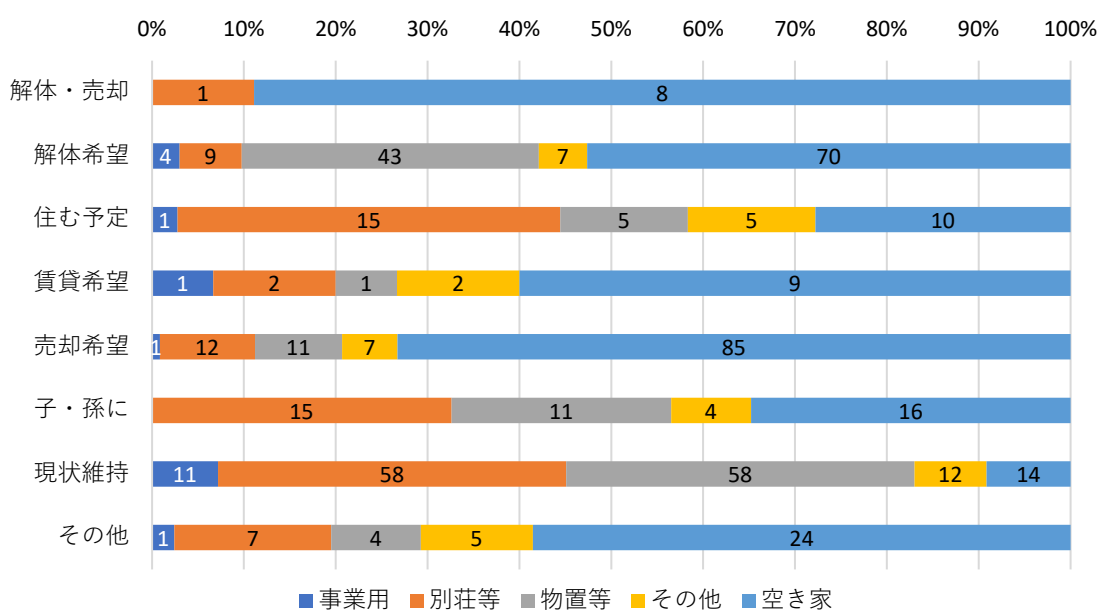
老朽度の判定が悪くなるにつれ、「解体したいが時期未定（解体希望）」の割合が増えています。解体に向けて、解体後の土地利用についての支援の検討が必要となることが考えられます。すべてのランクで一定割合の「賃貸したい」、「売却したい」という意向があることから、空き家バンクを含めた周知、支援も考える必要があります。

5-5 建物の使用状況と今後の活用意向の関係

建物の現在の使用状況（意向調査問4）と、今後の活用意向（意向調査問9）について集計しました。

【建物の使用状況と今後の活用意向】

	事業用	別荘等	物置等	その他	空き家	計
解体・売却	0	1	0	0	8	9
解体希望	4	9	43	7	70	133
住む予定	1	15	5	5	10	36
賃貸希望	1	2	1	2	9	15
売却希望	1	12	11	7	85	116
子・孫に	0	15	11	4	16	46
現状維持	11	58	58	12	14	153
その他	1	7	4	5	24	41
計	19	119	133	42	236	549



建物の現在の使用状況と、今後の活用意向の関係を見てみると、「別荘・セカンドハウスとして使用」している方は、「自分・孫が住む」、「子や孫にまかせる」、「現状維持」が多くなっています。「物置等として使用」している方は、「現状のまま使用・維持」が多くなっていますが、「解体したいが時期未定（解体希望）」もそれに続いています。「居住・使用していない（空き家）」は、「賃貸したい」、「売却したい」、「解体したいが時期未定」が多くなっています。

5-6 過年度の空き家調査結果との比較

比較にあたっては、現地調査で判定された空き家（997件）のうち、意向調査で「住んでいる」と回答のあった55件を差し引いた件数（942件）で行いました。

【地区別空き家実数集計】

地区名		R3 空き家件数	住んでいる との回答件数	R3 空き家実数
更埴	屋代	83	5	78
	雨宮	45	3	42
	森	32	2	30
	倉科	40	3	37
	埴生	91	4	87
	稻荷山	71	4	67
	桑原	75	2	73
	八幡	153	15	138
戸倉	戸倉	123	6	117
	更級	97	6	91
	五加	59	2	57
上山田	上山田	105	1	104
	上山田温泉	23	2	21
全体		997	55	942

「住んでいる」と回答のあった55件のうち、八幡地区が15件と多くなっています。現地調査ではいずれも「低い」、「判断できない」と判定された建物でした。

また、過年度の空き家調査としてはP1に記載のとおり、今回同様に市内全域を対象に新規空き家の洗い出しを行った平成25年度の調査結果を使用します。

次ページに平成25年の調査結果との比較表を示します。

【地区別空き家件数比較】

地区名		H25 空き家件数	R3 空き家実数	H25からの 増減	空き家ではない (除却等)	実質増減数
更埴	屋代	85	78	-7	13	6
	雨宮	63	42	-21	10	-11
	森	41	30	-11	9	-2
	倉科	65	37	-28	15	-13
	埴生	118	87	-31	20	-11
	稻荷山	89	67	-22	14	-8
	桑原	44	73	29	7	36
	八幡	91	138	47	18	65
戸倉	戸倉	135	117	-18	22	4
	更級	98	91	-7	8	1
	五加	65	57	-8	7	-1
上山田	上山田	132	125	-7	14	7
全体		1,026	942	① -84	② 157	③ 73

空き家件数の単純比較では、全体で84件（表中①）の減少でした。

今回現地調査を行ったのは1,351件ですが、過年度の空き家候補等データとして抽出した773件（P2の表中①）の中で、現地調査の結果、除却・新築等で「空き家ではない」と今回判定された件数が157件（表中②）ありました。したがって、本来1,026件から157件減少となるべきところ84件の減少にとどまっていますので、新たな空き家の発生件数が73件（表中③）と考えられます。

屋代地区を見ますと「空き家ではない」件数が13件に対し、H25からの減少数が7件ですので、新たに6件増えたと考えられ、雨宮地区は、「空き家ではない」件数10件に対し、H25からの減少数が21件ですので、空き家候補データとして抽出した時点ですでに11件除却済みであった（1,026件と773件の差253件のなかにその11件が含まれている）と考えられます。

減少している地区もありますが、桑原、八幡地区での増加が顕著です。この2地区は市営水道の地区であり、今回の調査で水道使用者情報により空き家と判断されたのが、桑原地区で41件、八幡地区で69件ありました。この情報により、新たな空き家が抽出されたことが考えられます。

また、以下に安全性が危惧される建物数を地区別に集計した表を示します。これも平成 25 年度の調査結果と比較しました。今回の調査については、老朽度の判定「D」とされた建物についての集計になります。

【地区別安全性が危惧される建物数比較】

地区名		H25 安全性が危惧さ れる空き家件数	R3 安全性が危惧さ れる空き家件数	H25からの増減
更埴	屋代	2	2	0
	雨宮	4	2	-2
	森	3	5	2
	倉科	1	1	0
	埴生	3	2	-1
	稻荷山	5	1	-4
	桑原	5	8	3
戸倉	八幡	7	5	-2
	戸倉	10	4	-6
	更級	7	3	-4
上山田	五加	0	3	3
	上山田	13	11	-2
全体		60	47	-13

安全性が危惧される建物数は、平成 25 年との比較で 13 件の減少でした。地区別にみると、稻荷山地区、戸倉地区、更級地区で減少傾向が、桑原地区、五加地区では増加傾向が見られました。

6 地区ごとの分析

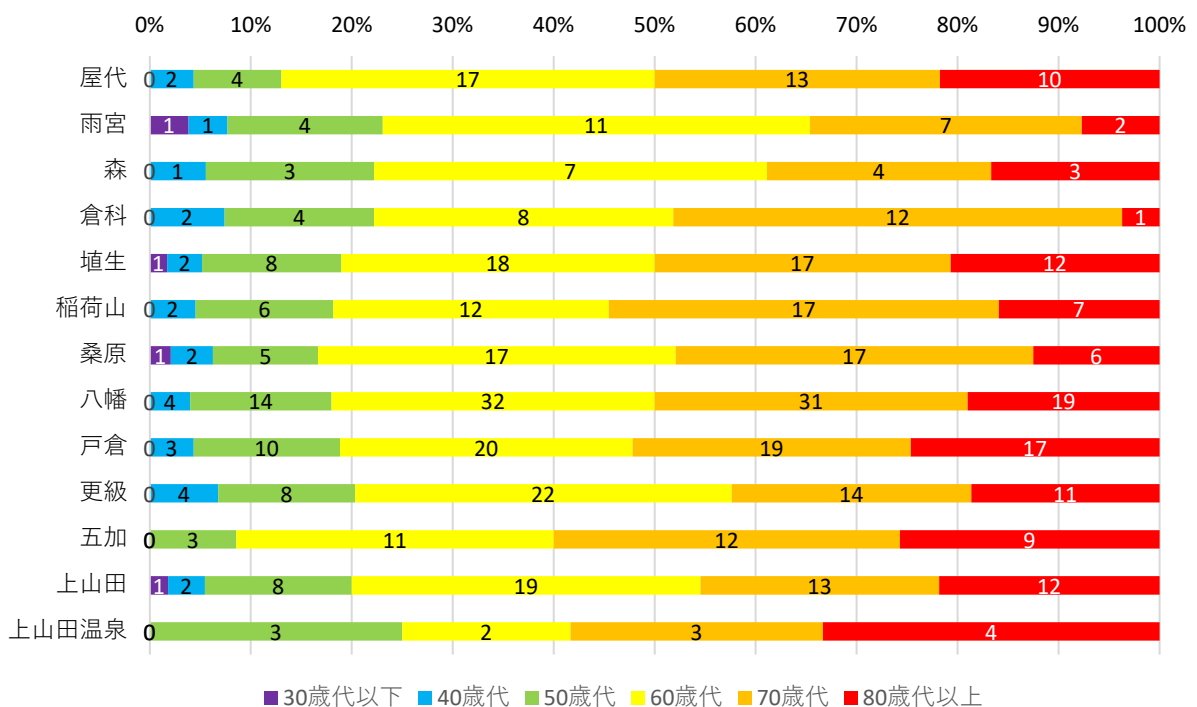
意向調査の結果を基に、所有者の年代、建物の使用状況、今後の活用意向について地区ごとに集計しました。

6-1 地区ごとの所有者の年代

所有者の年代（意向調査問2）を地区ごとに集計しました。

【地区別所有者の年代集計】

地区名		30歳代以下	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代以上	計
更埴	屋代	0	2	4	17	13	10	46
	雨宮	1	1	4	11	7	2	26
	森	0	1	3	7	4	3	18
	倉科	0	2	4	8	12	1	27
	埴生	1	2	8	18	17	12	58
	稻荷山	0	2	6	12	17	7	44
	桑原	1	2	5	17	17	6	48
戸倉	八幡	0	4	14	32	31	19	100
	戸倉	0	3	10	20	19	17	69
	更級	0	4	8	22	14	11	59
上山田	五加	0	0	3	11	12	9	35
	上山田	1	2	8	19	13	12	55
	上山田温泉	0	0	3	2	3	4	12
合計		4	25	80	196	179	113	597



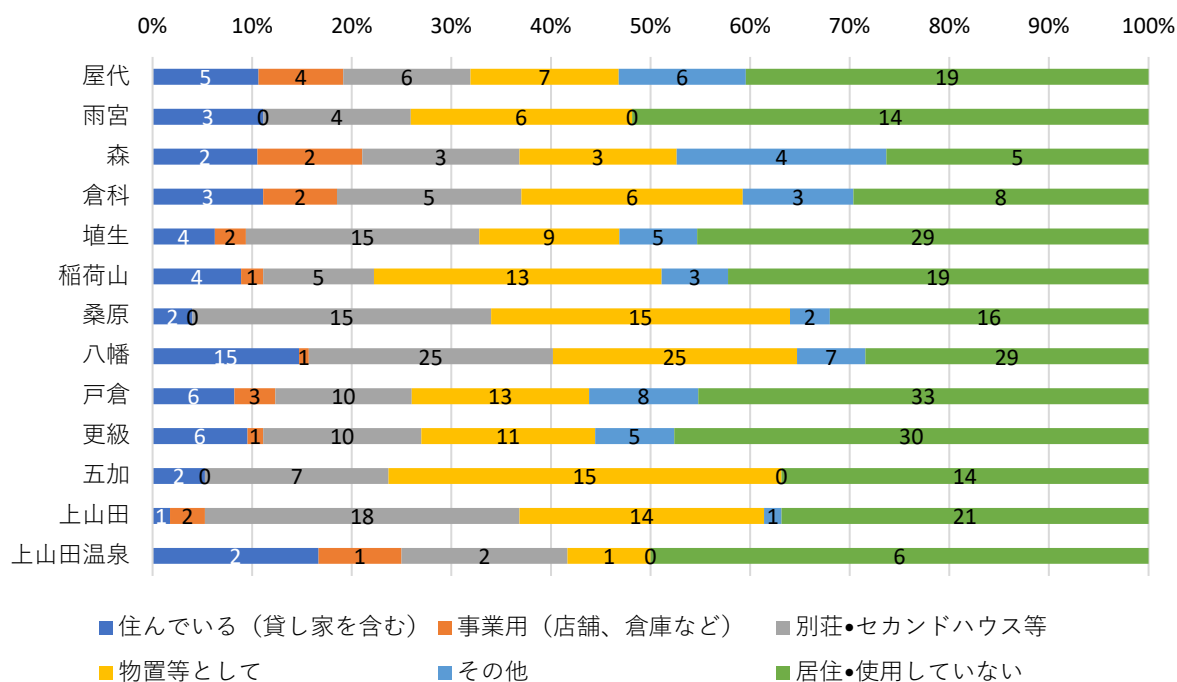
所有者の年代を地区別にみると、70歳代以上が5割以上を占めている地区が半数程度（13地区中7地区）となっています。80歳代以上が2割以上を占めている地区も6地区となっています。

6-2 地区ごとの建物の使用状況

建物の使用状況（意向調査問4）を地区ごとに集計しました。

【地区別建物の使用状況】

地区名		住んでいる（貸し家を含む）	事業用（店舗、倉庫など）	別荘・セカンドハウス等	物置等として	その他	居住・使用していない	計
更埴	屋代	5	4	6	7	6	19	47
	雨宮	3	0	4	6	0	14	27
	森	2	2	3	3	4	5	19
	倉科	3	2	5	6	3	8	27
	埴生	4	2	15	9	5	29	64
	稻荷山	4	1	5	13	3	19	45
	桑原	2	0	15	15	2	16	50
	八幡	15	1	25	25	7	29	102
戸倉	戸倉	6	3	10	13	8	33	73
	更級	6	1	10	11	5	30	63
	五加	2	0	7	15	0	14	38
上山田	上山田	1	2	18	14	1	21	57
	上山田温泉	2	1	2	1	0	6	12
合計		55	19	125	138	44	243	624



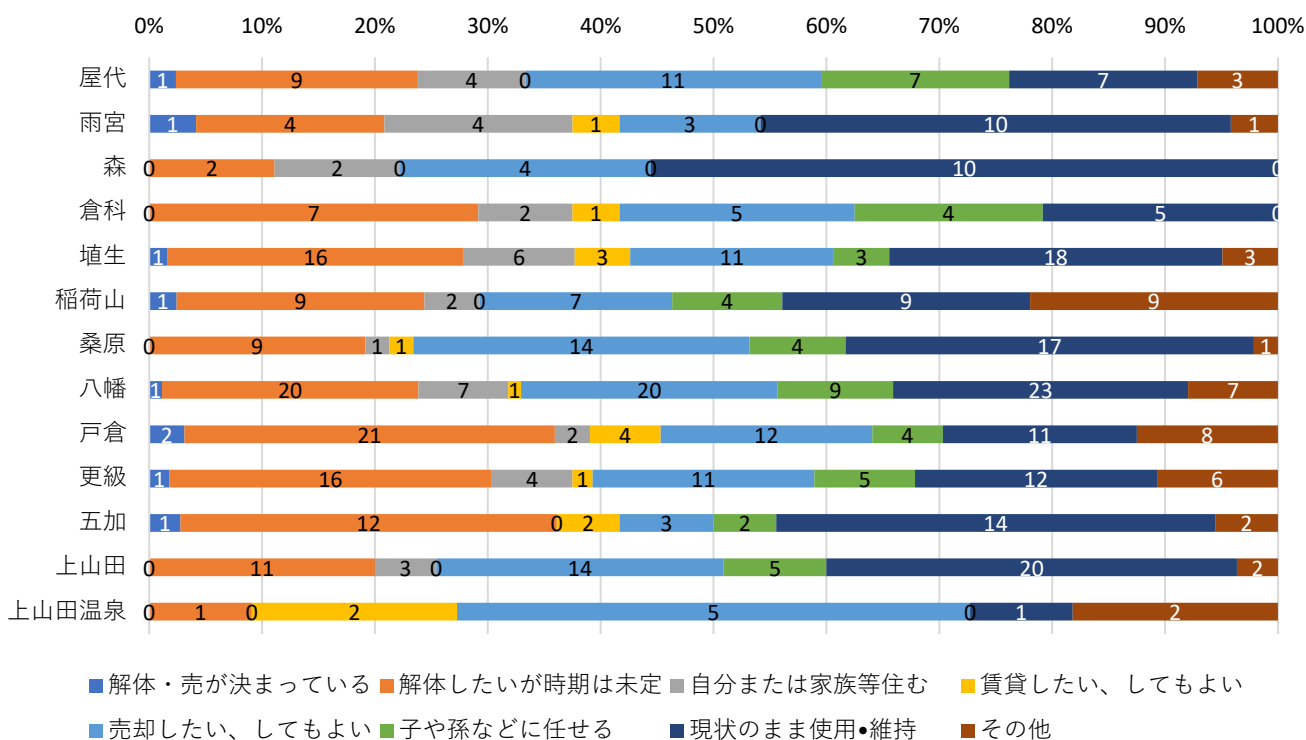
建物の使用状況を地区別にみると、上山田地区、桑原地区、八幡地区で「別荘・セカンドハウス等」との回答割合が高くなっています。稲荷山地区、桑原地区、五加地区では、「物置等として」との回答割合が高くなっています。「居住・使用していない」との回答は、雨宮地区、上山田温泉で50%を超えています。

6-3 地区ごとの今後の活用意向

建物の今後の活用意向について（意向調査問9）を地区ごとに集計しました。

【地区別建物の今後の活用意向】

地区名	解体・売が決まっている	解体したいが時期は未定	自分または家族等住む	賃貸したい、してもよい	売却したい、してもよい	子や孫などに任せる	現状のまま使用・維持	その他	計	
更埴	屋代	1	9	4	0	11	7	7	3	42
	雨宮	1	4	4	1	3	0	10	1	24
	森	0	2	2	0	4	0	10	0	18
	倉科	0	7	2	1	5	4	5	0	24
	埴生	1	16	6	3	11	3	18	3	61
	稲荷山	1	9	2	0	7	4	9	9	41
	桑原	0	9	1	1	14	4	17	1	47
八幡	1	20	7	1	20	9	23	7	88	
戸倉	戸倉	2	21	2	4	12	4	11	8	64
	更級	1	16	4	1	11	5	12	6	56
	五加	1	12	0	2	3	2	14	2	36
上山田	上山田	0	11	3	0	14	5	20	2	55
	上山田温泉	0	1	0	2	5	0	1	2	11
合計	9	137	37	16	120	47	157	44	567	



建物の今後の活用意向を地区別にみると、戸倉地区、五加地区で「解体したいが時期は未定」との回答が30%を超えています。「現状のまま使用・維持」が雨宮地区で40%を、森地区では、50%を超えています。件数としては少ないのですが、上山田温泉で「賃貸したい、してもよい」、「売却したい、してもよい」との回答割合が、他地区よりも高くなっています。

7 特定区域内の空き家把握

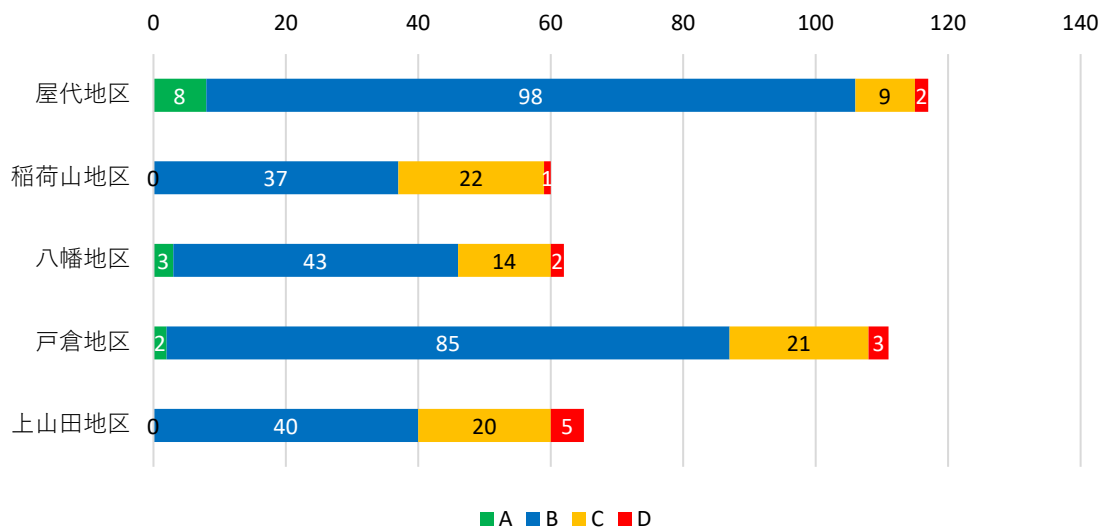
特定区域内の空き家把握として、居住誘導区域と稲荷山重要伝統的建造物保存地区内の空き家の抽出を行いました。

7-1 居住誘導区域内の空き家

居住誘導区域内の空き家について集計しました。

【居住誘導区域内の空き家】

	A	B	C	D	計
屋代地区	8	98	9	2	117
稲荷山地区	0	37	22	1	60
八幡地区	3	43	14	2	62
戸倉地区	2	85	21	3	111
上山田地区	0	40	20	5	65
計	13	303	86	13	415

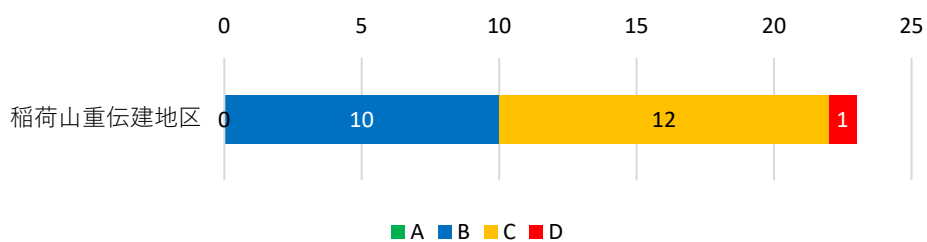


屋代地区と戸倉地区、稲荷山地区と八幡地区と上山田地区が、それぞれ空き家数はほぼ同数となっています。稲荷山地区、戸倉地区、上山田地区のランク「C」が、ほぼ同数となっています。

7-2 稲荷山重要伝統的建造物群保存地区（稲荷山重伝建地区）内の空き家
 稲荷山重伝建地区内の空き家について集計しました。

【重伝建地区内の空き家】

	A	B	C	D	計
稲荷山重伝建地区	0	10	12	1	23
計	0	10	12	1	23



稲荷山の重伝建地区は、稲荷山の居住誘導区域内となっています。上記の空き家数は、前掲の居住誘導区域稲荷山地区の空き家数に含まれています。

居住誘導区域内全体に比べて、「C」の建物の割合が多くなっています。重伝建地区に選定されたことによる各種制限の影響が考えられます。

8 今後の課題

今回の調査結果から課題と思われる項目を以下のとおり整理しました。

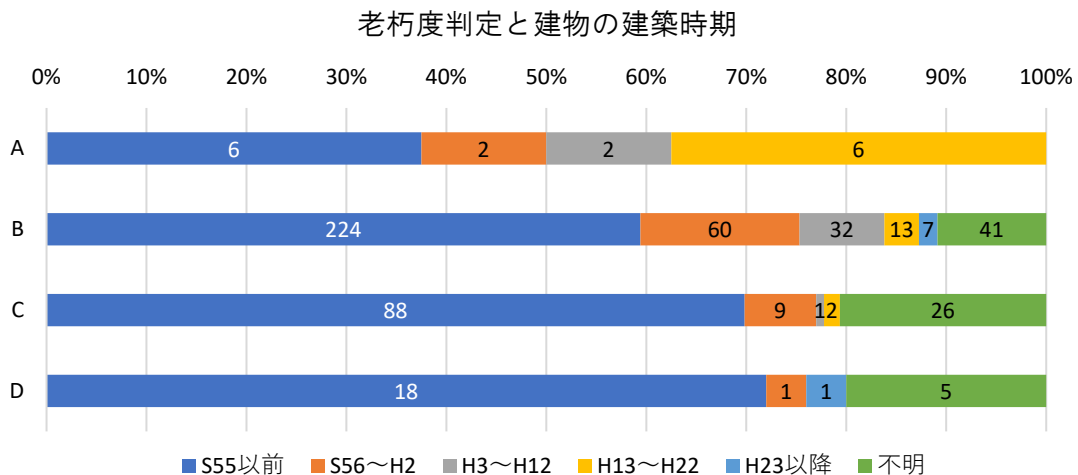
8-1 空き家の発生状況

今回の現地調査で判定された空き家は 997 件で、意向調査の結果からその内 55 件は「住んでいる（空き家ではない）」という回答であったので、差引いた 942 件を今後空き家として把握していくことになります。

過年度の調査結果との比較では、平成 25 年調査時より空き家数として 84 件の減少でしたが、実質的には 73 件の増加と考えられます。

高齢化や核家族化の進行により、空き家は今後も増加することが予測され、将来の人口動向を見据えた対策も必要となってきます。

また、老朽度の判定で「C：管理が行き届いておらず、損傷が激しい」、「D：危険が切迫しており、緊急度が極めて高い」とされた空き家は、全体の 27%（271 件）となっていますが、「A」、「B」と判定された建物も半数以上が築 30 年を経過しており、老朽化による危険な空き家の増加が予測されます。



本業務により把握した、空き家の位置、建物の状況や、所有者の意向等の情報をデータベース化及び GIS を活用したシステムを構築することにより、今後の空き家対策事業の効率化を図っていくことが必要となります。

8-2 今後の課題

(1) 空き家の発生予防

今回の調査で把握した空き家については、継続的に注視していく必要がありますが、区・自治会や関係部署との連携による情報共有の仕組みづくり等を検討し、新たな空き家、危険な空き家の発生を防いでいくことが必要になります。

(2) 問題のある空き家の除却の促進

問題のある空き家の除却は、原則として所有者による撤去を前提としますが、金銭的な問題や相続の問題、接道状況が悪くて除却できない等の法的要因により、除却できないという状況がみられます。これらの問題を解決するために必要な措置を検討することが必要になります。

(3) 空き家の利活用の促進

意向調査結果によると、市の空き家バンク制度の「内容を知っている」との回答は、全体の20%程度でした。80%近くの方は、「名前を聞いたことがある程度」、「知らない」との回答でした。今回の意向調査時に、建物の所有者には市の空き家バンク制度のチラシを同封したことで、ある程度周知が進むと考えますが、さらなる周知策を講じる必要があります。

(4) 相談体制の構築

意向調査の自由意見では、所有者の抱えている問題解決のための相談・支援の機会を欲している意見が多く見受けられました。所有者の抱える問題は、費用や資金等の財政的な問題や、相続、建築基準等の税制上・法律上の問題等多岐にわたっています。空き家の適正管理を促進するために、外部機関との連携を含めた、相談体制の構築が必要となります。