

千曲市空家等対策計画

令和 5年 3月 改定

〈目 次〉

用語の定義.....	1
第1章 千曲市空家等対策計画における基本事項.....	3
1 計画の背景と趣旨.....	3
2 計画の位置づけ.....	5
3 計画の期間.....	6
4 計画の対象区域.....	6
5 対象とする空き家の種類.....	6
6 持続可能な開発目標（SDGs）との関係.....	6
第2章 千曲市の概況と課題.....	7
1 千曲市の位置.....	7
2 人口・高齢化の推移.....	8
(1) 人口の推移.....	8
(2) 世帯数の推移.....	8
(3) 少子化と高齢化の推移.....	9
3 上位・関連計画（抜粋）.....	10
(1) 第三次千曲市総合計画（令和4年3月策定）.....	10
(2) 千曲市都市計画マスタープラン（平成31年3月改定）.....	11
(3) 千曲市立地適正化計画（平成29年3月策定）【改定中】.....	13
(4) 長野県住生活基本計画（令和3年度～令和12年度）.....	14
4 空き家の現状.....	16
(1) 空き家数の推移.....	16
(2) 令和3年度空き家実態調査.....	17
5 空家等対策の進捗状況.....	25
(1) 空家等対策への取組み状況（実績）.....	25
(2) 空き家バンクの運営状況.....	26
6 課題のまとめ.....	27
第3章 空家等に関する対策の基本的な方針.....	28
1 目的.....	28
2 基本理念.....	28
3 基本方針.....	29
(1) 管理不全な空家等の発生抑制.....	29
(2) 空家等の適正管理の促進.....	29
(3) 空き家の有効活用.....	29
4 計画の目標.....	29
5 空き家施策の体系.....	31
第4章 空き家施策の展開.....	32

1	市民協働による管理不全な空家等の発生抑制（目標1）	32
	（1）空家等の発生抑制	32
2	空家等の適正管理による安全・安心の住環境（目標2）	33
	（1）空家等の早期把握	33
	（2）管理不全の解消	33
3	空き家の有効活用による地域活力の維持向上（目標3）	34
	（1）空き家の利活用促進	34
	（2）除却の促進	36
	（3）跡地の活用	36
第5章 計画の推進に向けて		37
1	庁内連携による多面的な対応	37
2	千曲市の空家等対策フロー	38
3	空家等所有者の特定及び所有者情報の把握	39
	（1）空家等所有者の特定	39
	（2）所有者情報の把握	40
4	特定空家等と特定空き家等に対する措置	41
	（1）特定空家等に対する措置とその他の特定空家等への対処	41
	（2）特定空き家等へ措置	43
	（3）空家法と条例の関係	43
5	千曲市空家等対策協議会	47
	（1）趣旨	47
	（2）所掌事務	47
	（3）構成	47
	（4）担当部署の設置	47
6	専門家団体など関係機関との連携	48
	（1）弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会	48
	（2）宅地建物取引業協会	48
	（3）建築士会	48
	（4）警察	48
	（5）消防	48
7	市民・地域団体等と協働した取組	48
資料編		49
資料1	千曲市空家等対策協議会設置要綱	49
資料2	特定空家等判定基準（調査票）	50
資料3	令和3年度千曲市空き家実態調査（別冊資料）	53

用語の定義

本計画における用語の定義は以下のとおりです。

なお、下記の「空家等」「空き家等」などの定義に関わらず、

○一般的な表現については「空き家」

○固有名称として用いる場合（例：空き家バンク）については当該名称で表記します。

■「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）に関連する用語

・空 家 等

空家法において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)を言います。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

・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と認められる「空家等」を言います。

・特定空家等予備軍

「特定空家等」の認定に至らないものの、状態としては良好ではない「空家等」を言います。

■「千曲市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）に関する条例に関連する用語

・空 き 家 等

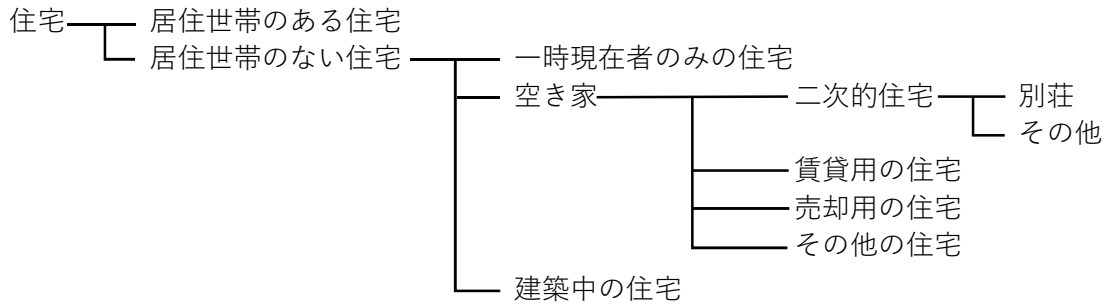
条例第2条第1項に定める「空き家等」を言います。この条例において「空き家等」とは、戸建て住宅又は併用住宅（2分の1以上が居宅の用に供していること。）その他の工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木竹その他の土地に定着する物を含む。）を言います。

・特 定 空 き 家 等

条例第2条第2項に定める「特定空き家等」で、調査により管理不全な状態にあるとして認定された「空き家等」を言います。

■空 き 家

住宅・土地統計調査（総務省）で定義する「空き家」を言います。

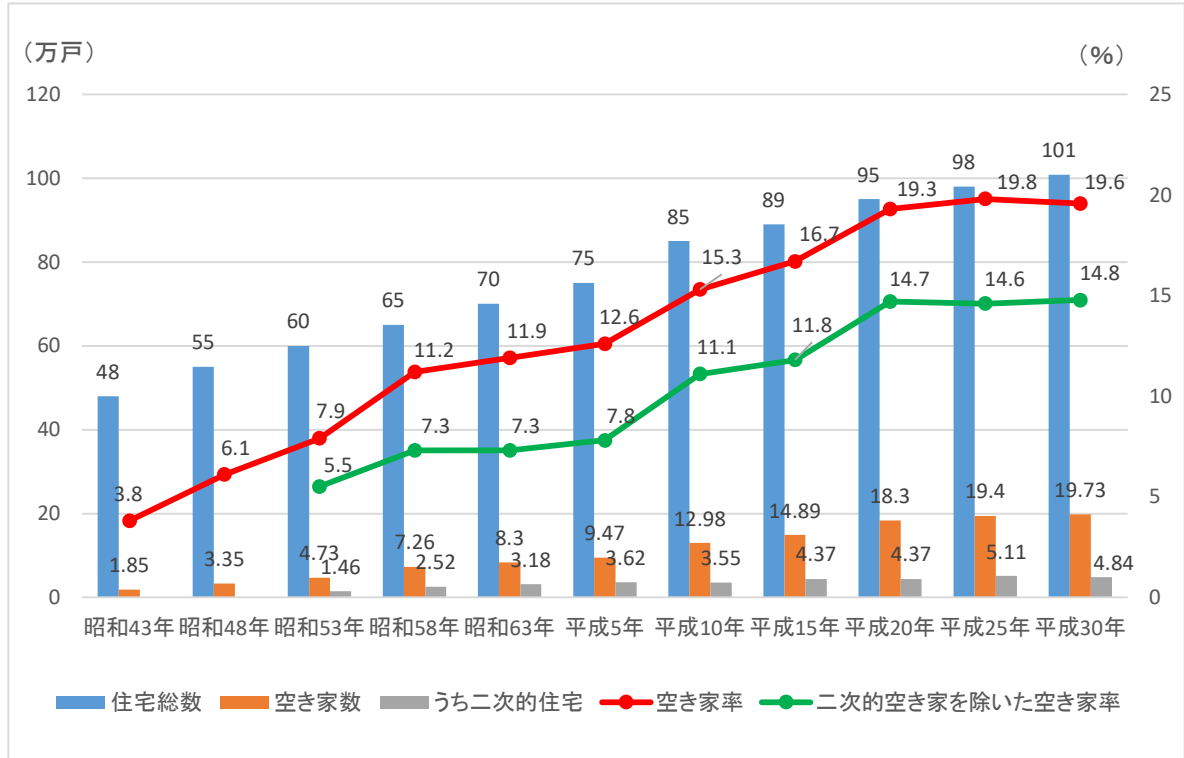


「空家等」には、事務所、店舗、興行場、倉庫なども含まれますが、本計画では、「住宅」「店舗兼住宅」を優先的に取組み、世情に応じて計画の対象の見直しを行います。

第1章 千曲市空家等対策計画における基本事項

1 計画の背景と趣旨

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によると、長野県内の住宅総数は、平成 30（2018）年に 100 万戸を超え、空き家の総数は、昭和 43（1968）年には 1 万 8,510 戸（総住宅数の 3.8%）でしたが、平成 30（2018）年には 19 万 7,300 戸（総住宅数の 19.6%）となっており、年々増加しています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 長野県の空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査による本市の空き家数も、平成 15(2003)年の 2,760 戸（総住宅数の 12.1%）から、平成 30（2018）年には 4,530 戸（総住宅数の 17.1%）と約 1.64 倍に増加しています。

一方、平成 28（2016）年第 8 回人口移動調査（国立社会保障・人口問題研究所）によると、出生県から移動し、出生県に戻った人（Uターン者とする）の割合は、全国平均では全体の 20.4% であるのに対し、長野県は 25.0%と全国平均よりも高い割合になっていますが、10 代後半から 20 代前半に県外に転出した人のうち、4 人に 1 人しか地元へ戻らないという調査結果であり、住戸の余剰を生み出す要因となっています。

本市人口ビジョンにおいても、過去 30 年の社会移動の推移の傾向として、10 代後半から 20 代前半にかけて転出者が大きくなっている一方で、20 代後半で転入者が増加する傾向が示されていますが、実数としては 10 代後半から 20 代前半にかけての転出者数に対し、20 代後半の転入者数は少なくなっています。

このように、住宅総数が増加する一方で、若い世代の転出超過により人口が減少していくことが予測されるため、本市の空き家数も、今後さらに増加すると見込まれます。

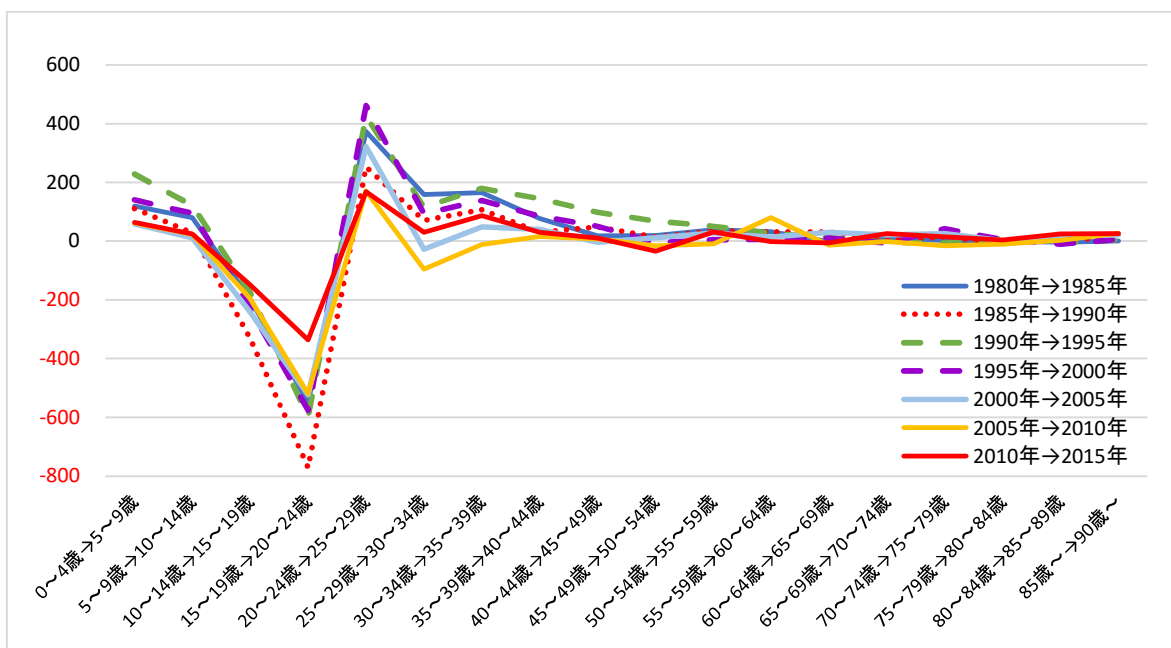


図 千曲市の男性の社会移動の推移（1980～2015年）

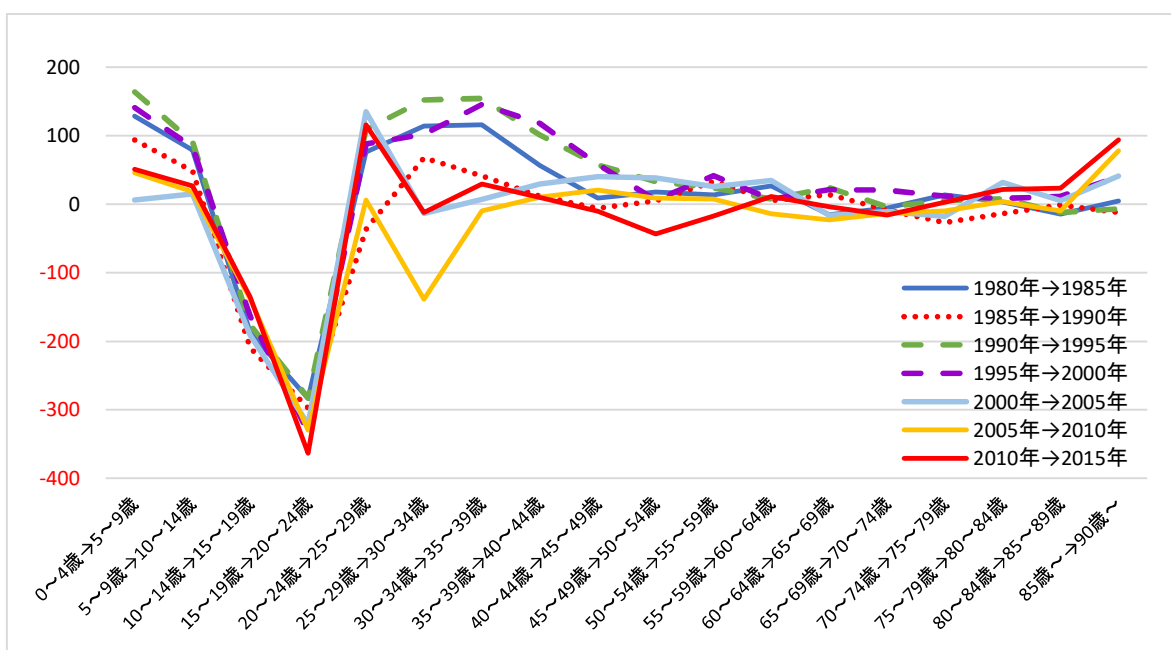


図 千曲市の女性の社会移動の推移（1980～2015年）

出典：内閣府提供資料より作成（千曲市人口ビジョン）

こうした中で、平成 26（2014）年 11 月 27 日に公布された空家法において、市町村による空家等対策計画の作成が法制化され、適切な管理が行われていない空家等への措置を適切に講じることが努力義務として掲げられることとなりました。

本市では、平成 29（2017）年に空家法第 7 条第 1 項に定められた「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会」（以下、「協議会」という。）を設置し、平成 30（2018）年 3 月には空家法第 6 条に基づく「千曲市空家等対策計画」（以下、本計画という。）

を策定しました。

このたび、社会動向の変化や、現在の空き家の状況を踏まえながら「千曲市空家等対策計画」の見直しを行うものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的なものとしてします。

そのため、市内各地域の空家等の実態を踏まえたうえで、各地域の立地環境や都市的な位置づけなどを考慮した空家等対策に関する基本の方針を示すとともに、各種計画と連携をとった基本計画とします。

なお、本計画は、空家法第6条の規定を踏まえた計画と位置づけます。

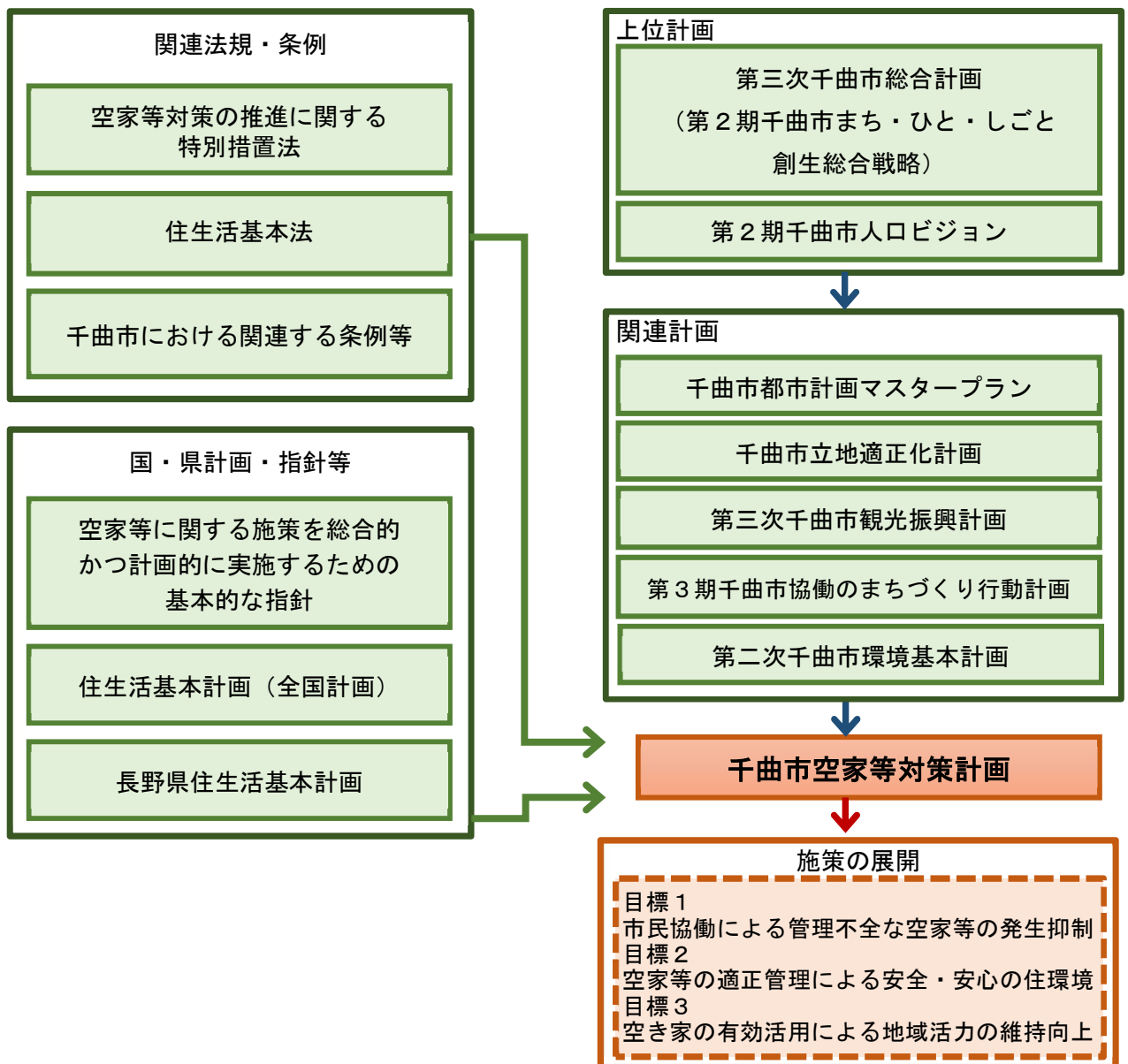


図 千曲市空家等対策計画の位置づけ

3 計画の期間

本計画の期間は、令和5（2023）年度から令和9（2027）年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等に応じて見直していくものとします。

4 計画の対象区域

本計画の対象区域は、千曲市全域とします。

5 対象とする空き家の種類

本計画が対象とする空き家の種類は、以下のとおりです。

- (1) 空家等
- (2) 特定空家等
- (3) 特定空家等予備軍
- (4) 空き家等
- (5) 特定空き家等
- (6) 居住住宅（空家等に至る可能性がある建築物等）

居住住宅については、数年後に居住者がいなくなる見込みが高い住宅や、倉庫の代わりや別荘として年に数回使用している住宅など、空家等の予防・発生抑制のための取組みが必要であることから、対象に含めます。

また、「空家等」には、事務所、店舗、興行場、倉庫なども含まれますが、本計画では「住宅」や「店舗兼住宅」を優先的に取組みます。また世情等に併せて、計画の対象の見直しを行います。

6 持続可能な開発目標(SDGs)との関係

SDGsとは、平成27（2015）年の国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030年アジェンダ」の中核を成す「持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals)」のことです。

SDGsは先進国を含む国際社会全体の開発目標として、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、「経済」「社会」「環境」の課題における17の目標と、各目標を実現するための169のターゲット（達成基準）から構成されています。

千曲市は、SDGsの理念に基づき、各施策とSDGsの17の目標を関連付け、市民や市内事業者などと共通の理解を深め、官民一体となってSDGsの達成（持続可能なまちづくり）を目指しています。

本計画は、関連が深い、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の2つの目標の達成に向け、空き家問題の解決に取り組めます。

対策	関連するSDGs	対策	関連するSDGs
第4章 空き家施策の展開		第5章 計画の推進に向けて	

第2章 千曲市の概況と課題

1 千曲市の位置

千曲市は、長野県北信地域の南東部に位置し、千曲川が市の中央部を南北に流れ、その両岸に長野市から続く善光寺平が広がります。市の東西は、山地に囲まれており、西は冠着山、東は鏡台山をはじめとする山地に囲まれた平野部には、扇状地が広がっています。

本市の総面積は約 120 km²あり、千曲川両岸の平坦部には市街地が形成され、その外側には果樹栽培などの農業生産地域があり、山林がこれらを取り巻くような構成となっています。

また、市の北部には、首都圏と北陸圏を結ぶ上信越自動車道と、中央自動車道につながる長野自動車道が結ばれる更埴ジャンクションがあります。

さらに、市の南部には明治期より善光寺参りの精進落としての湯として栄えてきた戸倉上山田温泉があり、温泉街を形成しています。



図 千曲市の位置図

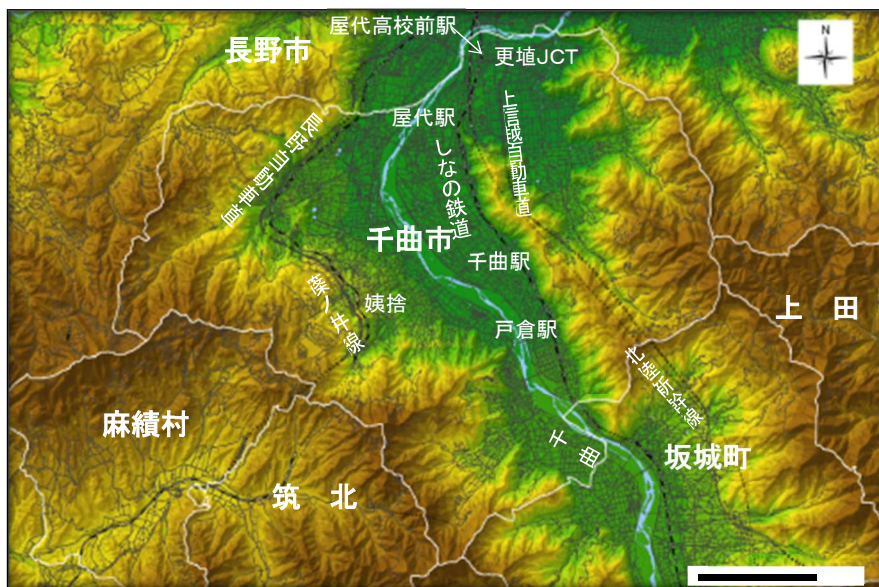


図 千曲市の地形図

2 人口・高齢化の推移

(1) 人口の推移

人口は、昭和 60（1985）年に 61,883 人（更埴市、上山田町、戸倉町の合計）でしたが、平成 12（2000）年まで人口増加傾向が続き、64,549 人になりました。その後は減少傾向に転じ、令和 2（2020）年には 58,852 人になっています。

令和 2（2020）年の高齢化率は 33.5%で、昭和 60（1985）年に比べ 20.2 ポイント上昇し、超高齢化となっています。

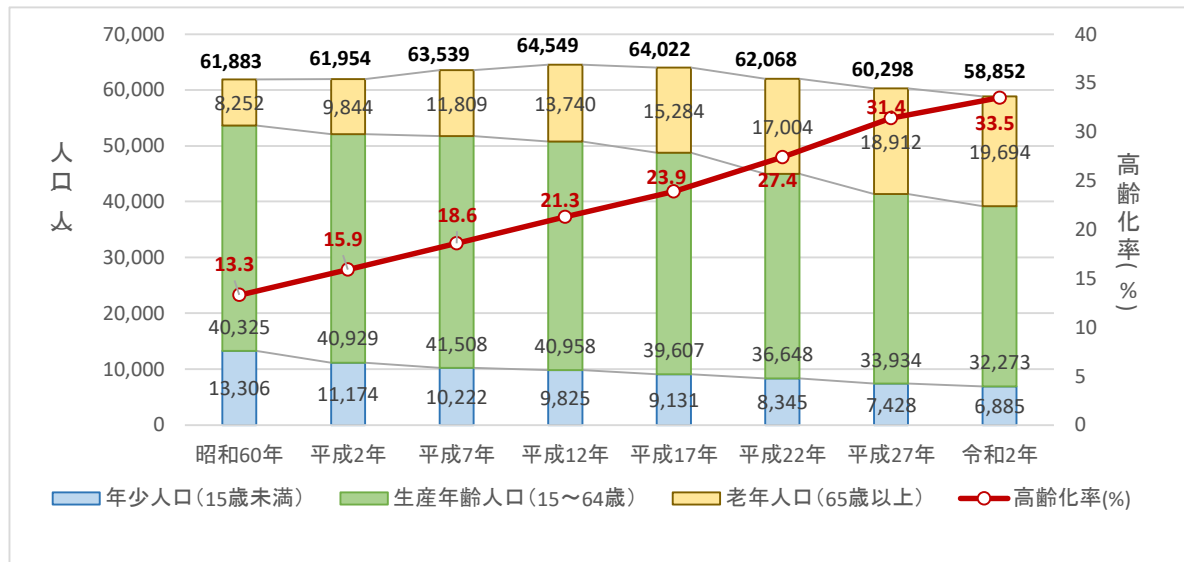


図 総人口、年齢 3 階層別人口及び高齢化率の推移

(出典：国勢調査)

(2) 世帯数の推移

世帯数は、昭和 60（1985）年に 16,942 世帯でしたが、令和 2（2020）年に 22,023 世帯になり、5,081 世帯増加しています。

また、一世帯当たりの人員は、昭和 60（1985）年に 3.65 人/世帯でしたが、令和 2（2020）年には 2.67 人/世帯となり、0.98 人/世帯減少しています。

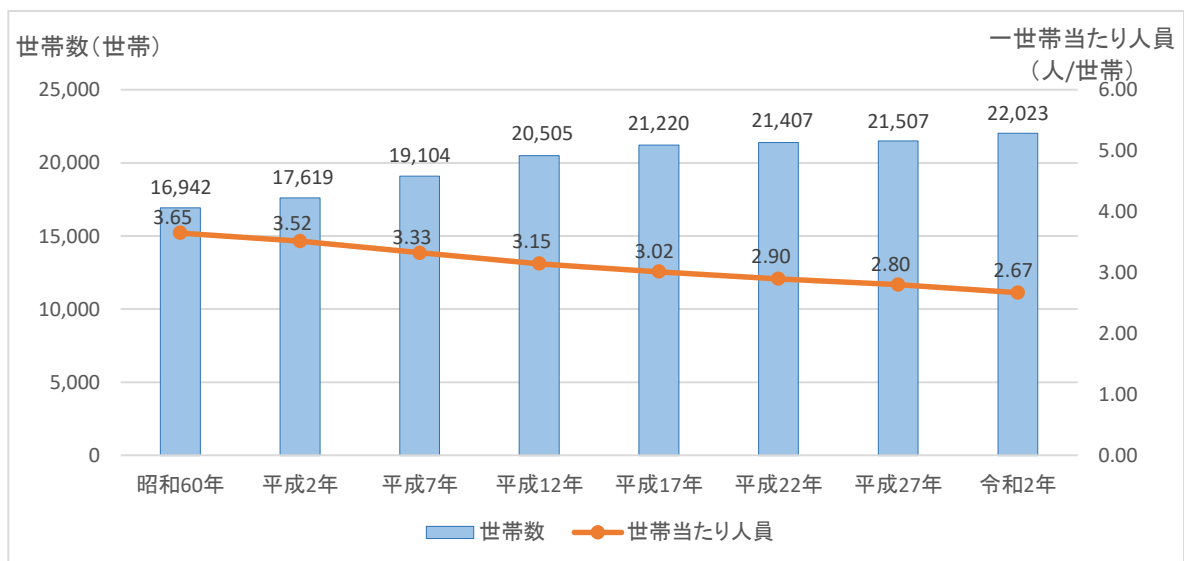


図 総人口、年齢 3 階層別人口及び高齢化率の推移

(出典：国勢調査)

(3) 少子化と高齢化の推移

人口の減少とともに高齢化も進行しており、令和2(2020)年国勢調査では、高齢化率は33.5%で、全国値の28.0%、長野県値の31.6%を上回っています。

また、年少人口比率は令和2(2020)年に11.7%と、全国値及び長野県平均の11.9%とほぼ同水準となっています。

地区別には上山田温泉1丁目、3丁目の高齢化率が高く、杭瀬下5丁目、杭瀬下6丁目等の高齢化率は低くなっています。

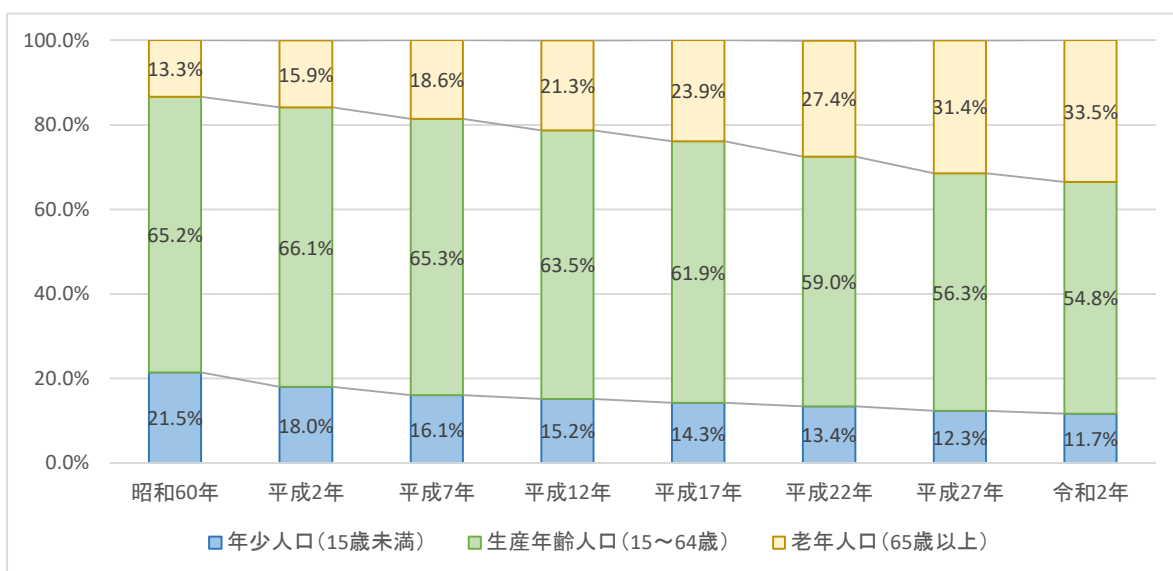


図 年齢3階層別人口構成比の推移

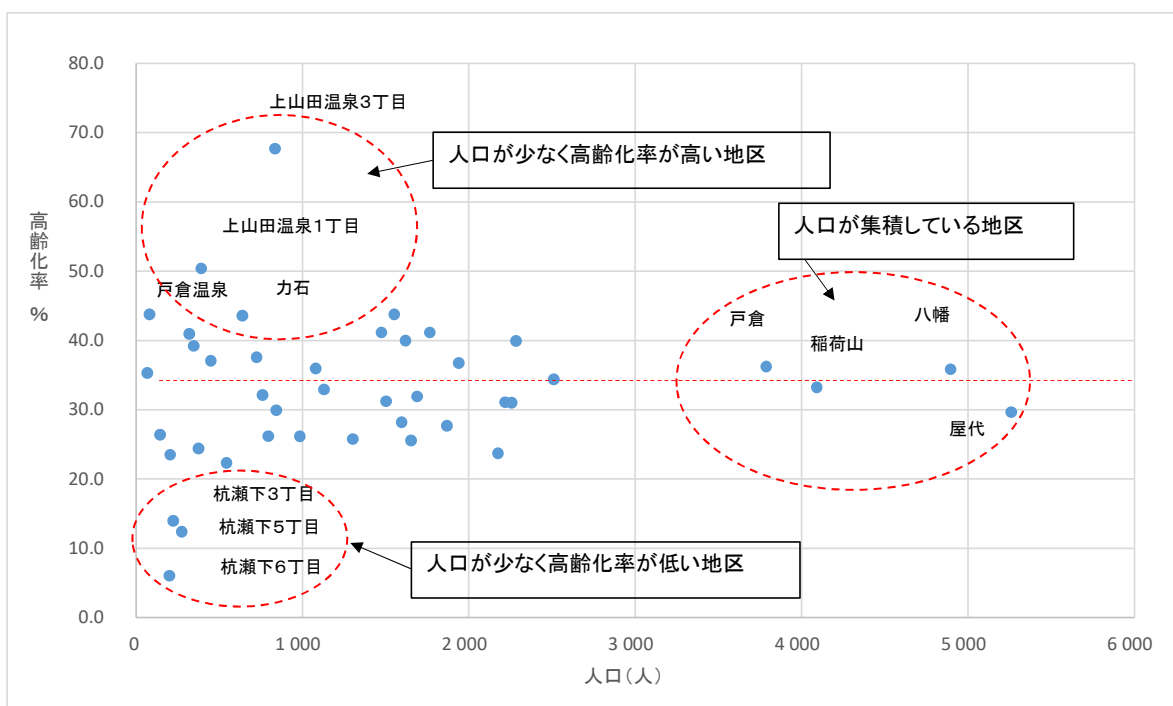


図 地区別人口と高齢化率

3 上位・関連計画(抜粋)

(1) 第三次千曲市総合計画（令和4年3月策定）

計画期間	令和4年度～令和8年度																			
千曲市の将来像	人をてらす 人ははぐくむ 人がつながる 月の都 ～文化伝承創造都市・千曲～																			
関連事項	<p>1-4 【都市基盤】快適で便利な、持続可能なまちをつくる</p> <p>〈現状と課題〉</p> <p>既存建物の老朽化や家族構成の変化などから、居住の用に供されない空き家などが増加し、倒壊の危険性の増大、公衆衛生の悪化、景観の阻害などへの対応が求められています。</p> <p>〈5年後の目指す姿〉</p> <p>建築物などが次の世代に円滑に継承されるよう市民などに周知、啓発され、新たな空家等の発生が抑制されるとともに、危険空家等の除去及びリノベーションなどによる利活用が進んでいます。</p> <p>〈各主体に期待される主な役割〉</p> <table border="1"> <tr> <td>市民</td> <td>適正な空き家管理を行い、地域市民の生活環境に悪影響を及ぼさない。</td> </tr> <tr> <td>市（行政）</td> <td>市民・事業者と協力し、適正な空き家管理と活用を促進する。</td> </tr> </table> <p>〈施策の項目・内容〉</p> <p>1-4-4 良好な都市基盤を整備する</p> <p>空家等対策協議会において関係機関との連携を強化し、個々の状況に応じた指導を行い、危険空き家削減に取り組めます。</p> <p>〈成果指標〉</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>基準値</th> <th>目標値</th> <th>指標選定の考え方</th> <th>実績値把握方法・出典等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定空家等件数</td> <td>5件 (令和2年度末時点)</td> <td>0件 (令和8年度末時点)</td> <td>令和2年度協議会にて認定した特定空家等の数を表す</td> <td>当該物件の取壊しなどにより確認</td> </tr> </tbody> </table> <p>4-4 【移住・定住】住みたい・住み続けたい魅力あるまちをつくる</p> <p>〈各主体に期待される主な役割〉</p> <table border="1"> <tr> <td>市（行政）</td> <td>増加傾向にある空き家の利活用を促進するため、空き家バンク事業の充実を図る。</td> </tr> </table> <p>〈施策の項目・内容〉</p> <p>4-4-2 移住・定住促進のための環境を整える</p> <p>UIJ ターン希望者相談会など、関係イベントなどにも積極的に参加し、空き家バンク登録物件の紹介などに取り組めます。</p>				市民	適正な空き家管理を行い、地域市民の生活環境に悪影響を及ぼさない。	市（行政）	市民・事業者と協力し、適正な空き家管理と活用を促進する。		基準値	目標値	指標選定の考え方	実績値把握方法・出典等	特定空家等件数	5件 (令和2年度末時点)	0件 (令和8年度末時点)	令和2年度協議会にて認定した特定空家等の数を表す	当該物件の取壊しなどにより確認	市（行政）	増加傾向にある空き家の利活用を促進するため、空き家バンク事業の充実を図る。
市民	適正な空き家管理を行い、地域市民の生活環境に悪影響を及ぼさない。																			
市（行政）	市民・事業者と協力し、適正な空き家管理と活用を促進する。																			
	基準値	目標値	指標選定の考え方	実績値把握方法・出典等																
特定空家等件数	5件 (令和2年度末時点)	0件 (令和8年度末時点)	令和2年度協議会にて認定した特定空家等の数を表す	当該物件の取壊しなどにより確認																
市（行政）	増加傾向にある空き家の利活用を促進するため、空き家バンク事業の充実を図る。																			

〈成果指標〉				
	基準値	目標値	指標選定の考え方	実績値把握方法・出典等
空き家バンク活用による契約成立件数（累計）	38件 （令和2年度末時点）	84件 （令和8年度末時点）	空き家の増加率に合わせて増加する空き家の活用件数を表す	契約成立の累積件数により把握
<p>5-2【景観形成】まち全体が調和された、景観の美しいまちをつくる</p> <p>〈現状と課題〉</p> <p>歴史的まちなみ景観は、空き家や空き地、建築物の建替えなどにより、まちなみの連続性や景観の一体性が失われてきています。</p> <p>〈5年後の目指す姿〉</p> <p>稲荷山重要伝統的建造物群保存地区は、空き家や空き地の有効利用が検討され、まちなみの連続性や景観の一体性を図る取組みが進んでいます。</p>				

(2) 千曲市都市計画マスタープラン（平成31年3月改定）

目標年次	基準年次：平成18年（2006年） 中間年次：平成28年（2016年） 目標年次：平成38年（2026年）
将来都市像	（第二次千曲市総合計画に即す） 科野の国 さらしな はにしな 史都がにぎわう 信州の交流拠点 千曲
都市づくりの目標と基本方針	<p>(1) 人・まち・自然環境が共生する都市づくり</p> <p>① 都市拠点を中心とする集約型の市街地づくり</p> <p>② 環境負荷の低減を目指した都市づくり</p> <p>③ 千曲川と里山が身近に感じられる市街地づくり</p> <p>(2) 支えあい安心して生き生きと暮らせる都市づくり</p> <p>① 安心して暮らせる災害に強いまちづくり</p> <p>② 子供から高齢者まで快適に暮らせる地域社会の形成</p> <p>③ 歩いて暮らせる生活空間づくり</p> <p>(3) 活力に満ち交流の盛んなにぎわいのある都市づくり</p> <p>① 魅力ある市街地空間づくり</p> <p>② 立地特性を活かした広域的な交流</p> <p>③ さまざまな人との交流</p> <p>④ 地域経済の活性化</p> <p>(4) 地域資源を活かし愛着と誇りが持てる都市づくり</p> <p>① 魅力ある地域資源の保全・活用・継承</p> <p>② 農村環境の維持・向上</p> <p>③ 計画的に整備された都市施設の有効活用</p>

(5) 多様な主体の協働による市民が輝く都市づくり

- ① 市民や団体等の参画
- ② 千曲の応援団づくり
- ③ 行政による協働の仕組みの検討や支援
- ④ 広域的な連携による公共施設の利用促進と効率的な運用

将来都市構造図



凡例(軸等)	
	…高速道路
	…主要道路(地域連絡軸)
	…河川
	…北陸新幹線
	…JR在来線
	…民営鉄道
	…広域連絡軸
	…都市連絡軸
	…地点間軸
	…里山の軸
	…水の軸

凡例(エリア等)	
	…行政界
	…都市ゾーン
	…農業集落共生ゾーン
	…自然環境保全ゾーン
	…拠点連携エリア
	…中心拠点
	…地域/生活拠点
	…広域交流拠点
	…産業拠点
	…観光文化交流拠点

(3) 千曲市立地適正化計画 (平成 29 年 3 月策定) 【改定中】

<p>都市構造上の課題</p>	<p>①人口の減少、市街地の低密度化への対応 ②高齢化に向けた医療・福祉機能の充実 ③少子化に向けた子育て支援機能の充実と再配置 ④公共交通の維持対策 ⑤安全・安心な都市の構築</p>
<p>立地適正化計画におけるまちづくり方針</p>	<p>I コンパクトな市街地の形成 (人口減少社会に対応したまとまりのある市街地の形成) II まとまりのある都市機能・都市施設の形成 (生活サービス施設の徒歩圏内への立地) III 公共交通ネットワークによる利便性の確保 (鉄道、バスなど公共交通を用いた拠点間ネットワーク) IV 千曲市の活力を高める新たな核づくり</p>
<p>都市機能誘導区域及び居住誘導区域</p>	<p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 千曲市・都市計画区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 用途地域 鉄道駅 北陸新幹線 JR線/井線 しなの鉄道 <p>屋代駅周辺地区</p> <p>稲荷山地区</p> <p>戸倉・上山田温泉地区</p> <p>戸倉駅周辺地区</p>

(4) 長野県住生活基本計画（令和3年度～令和12年度）

基本理念	育まれた資源を次世代に住み継ぎ、持続可能な地域共生社会をめざして													
住生活の目標	<p>(目標1) 脱炭素社会に向け環境や健康にやさしく安全な住まいづくり</p> <p>(目標2) 多様な変化やニーズに応じた住まいの選択</p> <p>(目標3) ひらかれ、つながり、ささえあう暮らしの実現</p> <p>(目標4) 誰もが安心して暮らせる住まいの提供</p> <p>(目標5) 地域経済を支える住生活関連産業の発展</p>													
基本的な施策	<p>2-1 移住・二地域居住の推進</p> <p>2 移住者が行う住宅リフォームの支援等</p> <p>・空き家バンクの利用促進や、移住者が行う住宅リフォームの支援等により、空き家の有効活用を図るとともに、移住・二地域居住を推進します。</p> <p>【指標2-1】</p> <table border="1" data-bbox="427 728 1412 922"> <thead> <tr> <th data-bbox="427 728 754 779"></th> <th data-bbox="754 728 1082 779">令和2年度現状値</th> <th data-bbox="1082 728 1412 779">令和12年度目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="427 779 754 922">移住・定住促進の取組を記載した空家等対策計画を策定した市町村の割合</td> <td data-bbox="754 779 1082 922">66.2 %</td> <td data-bbox="1082 779 1412 922">80 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>2-3 住まいの適切な維持管理と空き家の活用</p> <p>1 既存住宅の維持管理と品質・魅力の向上</p> <p>・所有者の責務として住宅が適切に維持管理される社会気運の醸成に努めます。</p> <p>・既存住宅の品質や魅力の向上を図るため、良質なりフォームに関する情報提供を進めます。</p> <p>・他用途への転換やリノベーション等を推進し、空き家の有効活用を図ります。</p> <p>・伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や活用を図ります。</p> <p>2 急増する空き家の活用・除却の促進</p> <p>・市町村や関係団体等との連携を深め、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する相談体制や、空き家の所有者等の情報の収集、開示方法の充実を図ります。</p> <p>・住宅地全体の活力と安全性の向上を図るため、防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置等により除却が推進するよう市町村を支援します。</p> <p>・アスベストによる健康被害を防止するため、建物解体時等の適正処理を徹底します。</p> <p>【指標2-3】</p> <table border="1" data-bbox="427 1787 1412 2027"> <thead> <tr> <th data-bbox="427 1787 754 1883"></th> <th data-bbox="754 1787 1082 1883">平成27年度～ 令和2年度現状値</th> <th data-bbox="1082 1787 1412 1883">令和3年度～ 令和12年度目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="427 1883 754 2027">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</td> <td data-bbox="754 1883 1082 2027">1,177 物件</td> <td data-bbox="1082 1883 1412 2027">2,500 物件</td> </tr> </tbody> </table>			令和2年度現状値	令和12年度目標値	移住・定住促進の取組を記載した空家等対策計画を策定した市町村の割合	66.2 %	80 %		平成27年度～ 令和2年度現状値	令和3年度～ 令和12年度目標値	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	1,177 物件	2,500 物件
	令和2年度現状値	令和12年度目標値												
移住・定住促進の取組を記載した空家等対策計画を策定した市町村の割合	66.2 %	80 %												
	平成27年度～ 令和2年度現状値	令和3年度～ 令和12年度目標値												
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	1,177 物件	2,500 物件												

2-4 既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大

5 まちなかにある良質な空き家の有効活用

- ・地域の中心市街地にある良質な空き家（一定の耐震性能や断熱性能等を有するストック）を選別し流通を促進することにより、コンパクトシティ形成に寄与するまちなか居住を推進します。

【指標 2-4】

	平成 30 年度現状値	令和 12 年度目標値
住宅取得のうち中古住宅 を取得した者の割合	13.2%	20%

4 空き家の現状

(1) 空き家数の推移

住宅・土地統計調査による本市の空き家数は、平成 15（2003）年に 2,760 戸でしたが、平成 30（2018）年には 4,530 戸に増加しています。空き家率も 12.1%から 17.1%に 5 ポイント増加しています。

また、二次的住宅を除いた空き家率も、平成 15（2003）年に 11.5%でしたが、平成 30（2018）年には 16.1%に増加しています。

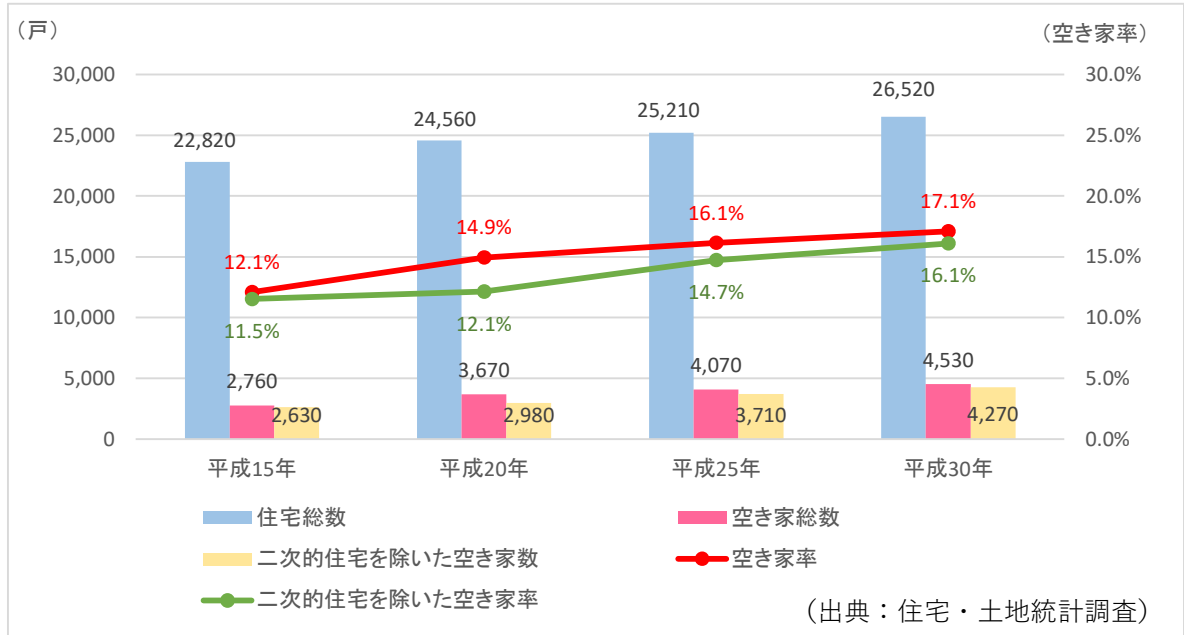


図 千曲市の空き家数・空き家率の推移

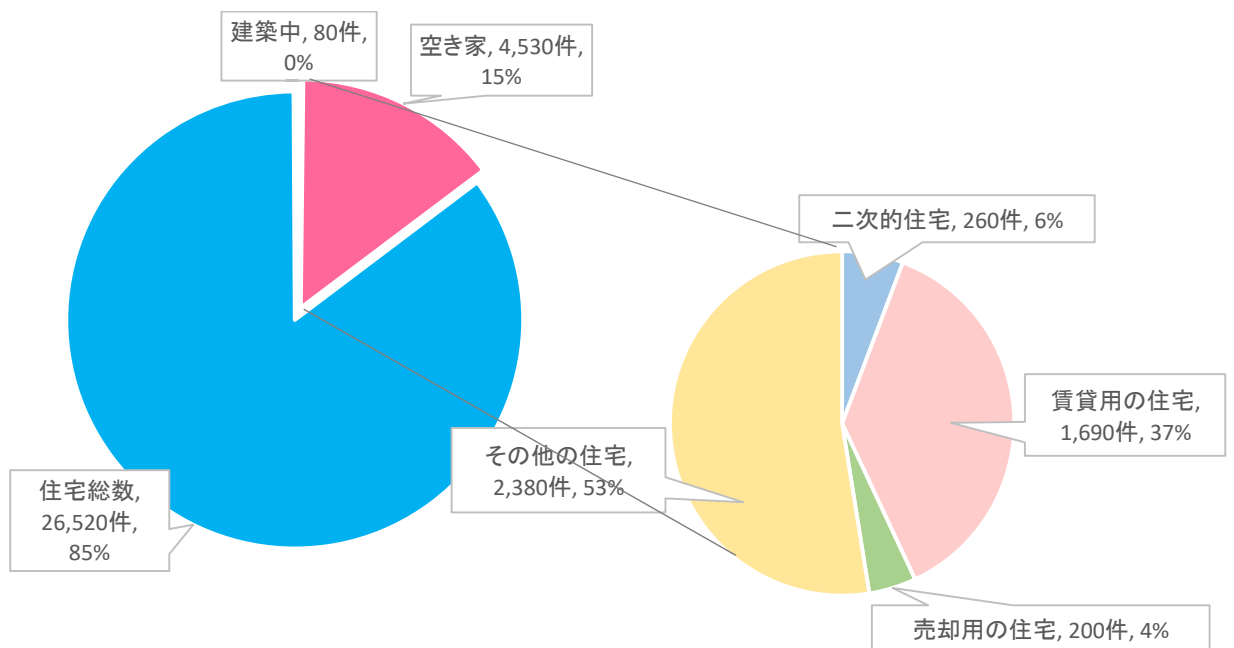


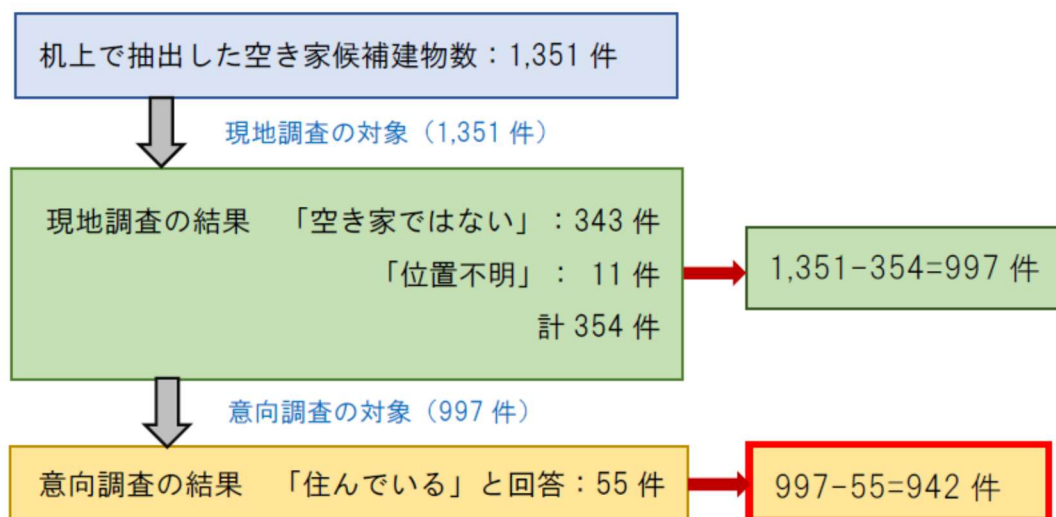
図 種類別空き家数

(2) 令和3年度空き家実態調査

「令和3年度空き家実態調査」は、市内の空き家の現況と所有者の意向を把握し、空き家の活用及び老朽化した空き家に対する措置に向けた基礎資料とすることを目的として実施しました。

①空き家の把握

机上調査による抽出、現地調査、所有者意向調査の結果から、942件を空き家として把握しました。



②空き家の老朽度・危険度ランク別戸数

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。

表 ランク別の判定内容

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)	

現地調査の結果抽出された 997 件のうち「住んでいる」と回答があった 55 件を除く 942 件についてのランク別の件数は以下に示すとおりです。最も多かったのは「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」の B ランクが約 7 割を占め、次いで「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」の C ランクが 23.2%となっています。

【老朽度・危険度のランク】

ランク	件数	率
A	29	3.1%
B	645	68.5%
C	219	23.2%
D	47	5.0%
判定不能	2	0.2%
計	942	100.0%

③地区別の空き家の状況

地区別の空き家件数は、八幡地区が 138 件（14.6%）で最も多く、以下、戸倉地区が 117 件（12.4%）、上山田地区 104 件（11.0%）の順となっています。

最も老朽化が進んでいる、D ランクの空き家は 47 件あり、上山田地区に 10 件、桑原地区に 8 件立地しています。

C ランクの空き家は、八幡地区、上山田地区、更級地区、戸倉地区に多く分布しています。

表 地区別空き家件数

地区名		空き家件数		老朽度の判定								
		件数	割合	A	率	B	率	C	率	D	率	判定不能
更埴	屋代	78	8.3%	1	3.4%	70	10.9%	5	2.3%	2	4.3%	0
	雨宮	42	4.5%	0	0.0%	32	5.0%	8	3.7%	2	4.3%	0
	森	30	3.2%	1	3.4%	17	2.6%	7	3.2%	5	10.6%	0
	倉科	37	3.9%	4	13.8%	19	2.9%	13	5.9%	1	2.1%	0
	埴生	87	9.2%	6	20.7%	72	11.2%	7	3.2%	2	4.3%	0
	稻荷山	67	7.1%	1	3.4%	43	6.7%	22	10.0%	1	2.1%	0
	桑原	73	7.7%	10	34.5%	41	6.4%	14	6.4%	8	17.0%	0
戸倉	八幡	138	14.6%	4	13.8%	93	14.4%	36	16.4%	5	10.6%	0
	戸倉	117	12.4%	2	6.9%	85	13.2%	26	11.9%	4	8.5%	0
	更級	91	9.7%	0	0.0%	57	8.8%	31	14.2%	3	6.4%	0
上山田	五加	57	6.1%	0	0.0%	41	6.4%	13	5.9%	3	6.4%	0
	上山田	104	11.0%	0	0.0%	59	9.1%	33	15.1%	10	21.3%	2
	上山田温泉	21	2.2%	0	0.0%	16	2.5%	4	1.8%	1	2.1%	0
全体		942	100.0%	29		645		219		47		2

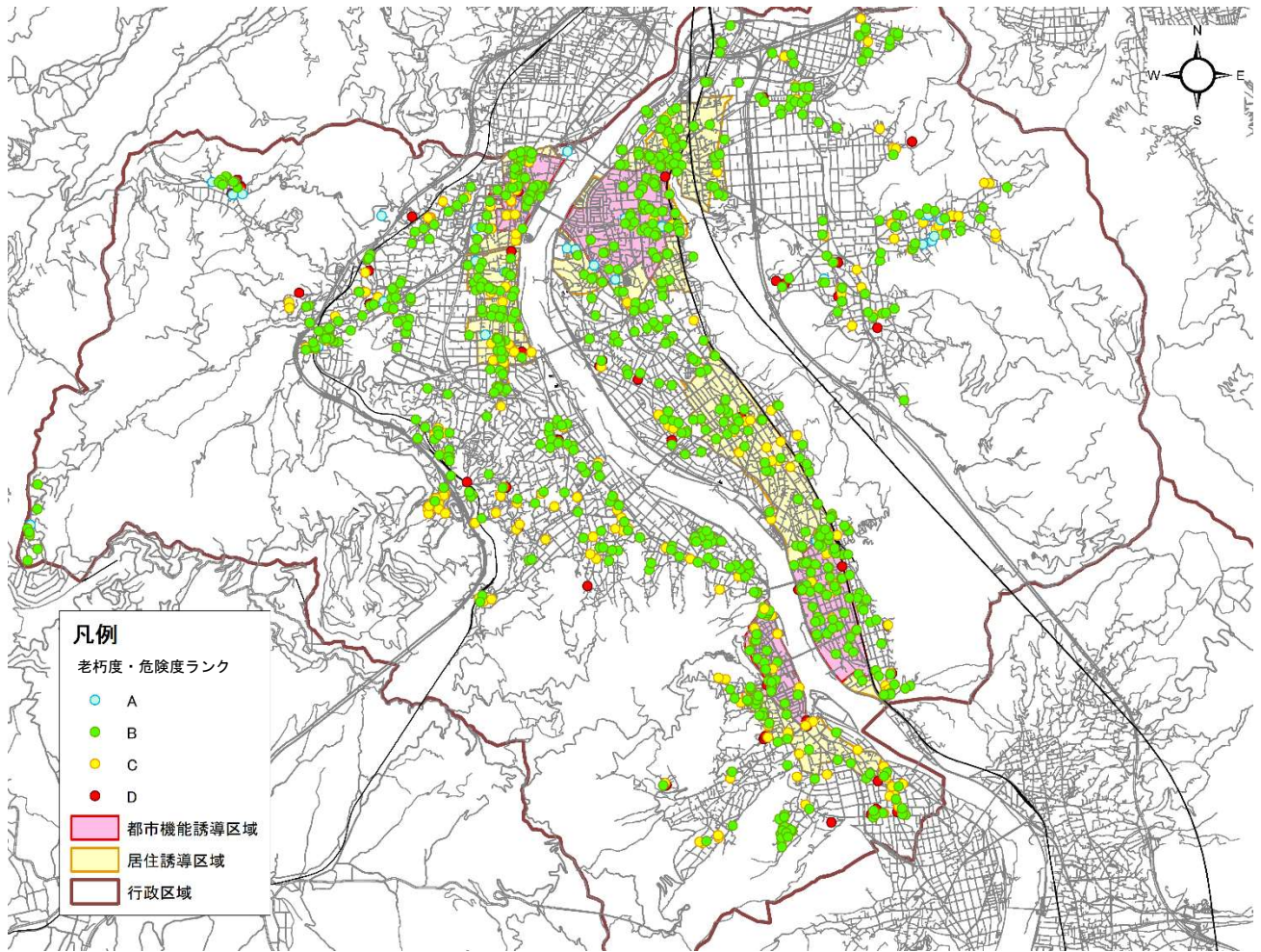
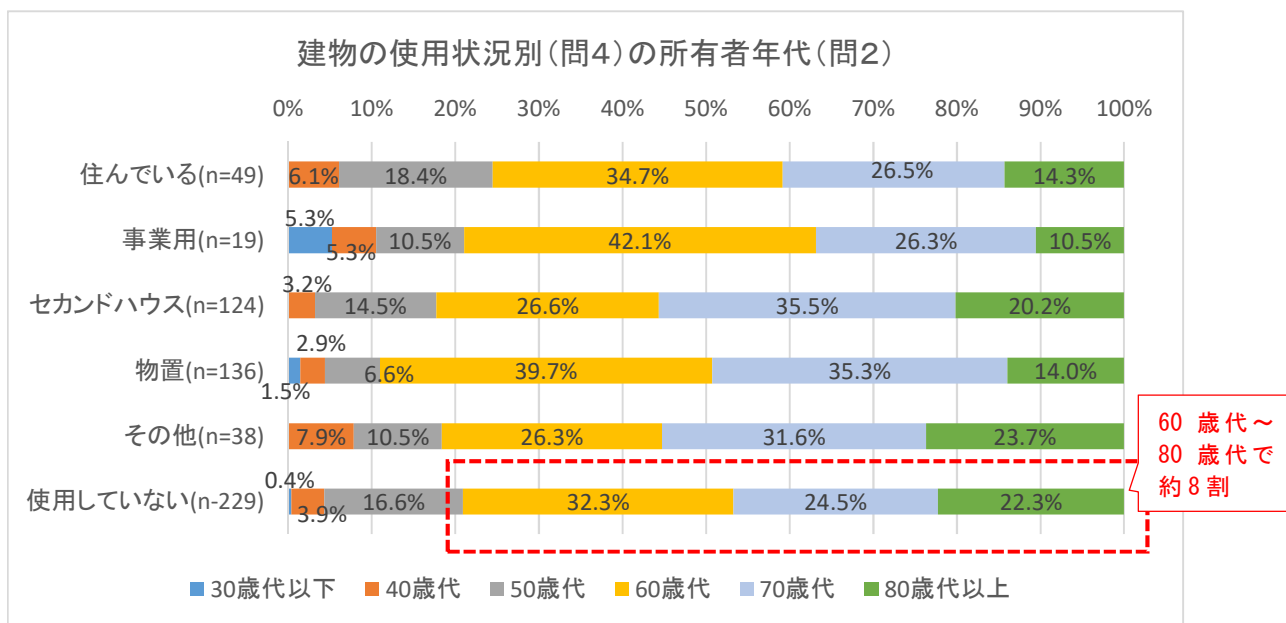


図 老朽度・危険度ランク別の空き家分布図

④空き家所有者意向調査

ア) 空き家所有者の年代

建物の使用状況と所有者の年代との関係を見ると、「使用していない」と回答した方のうち60歳代、70歳代、80歳代以上の合計が79.1%となっているため、空き家対策は高齢者にもわかりやすい発信を行うとともに、早い段階からの対策が必要です。



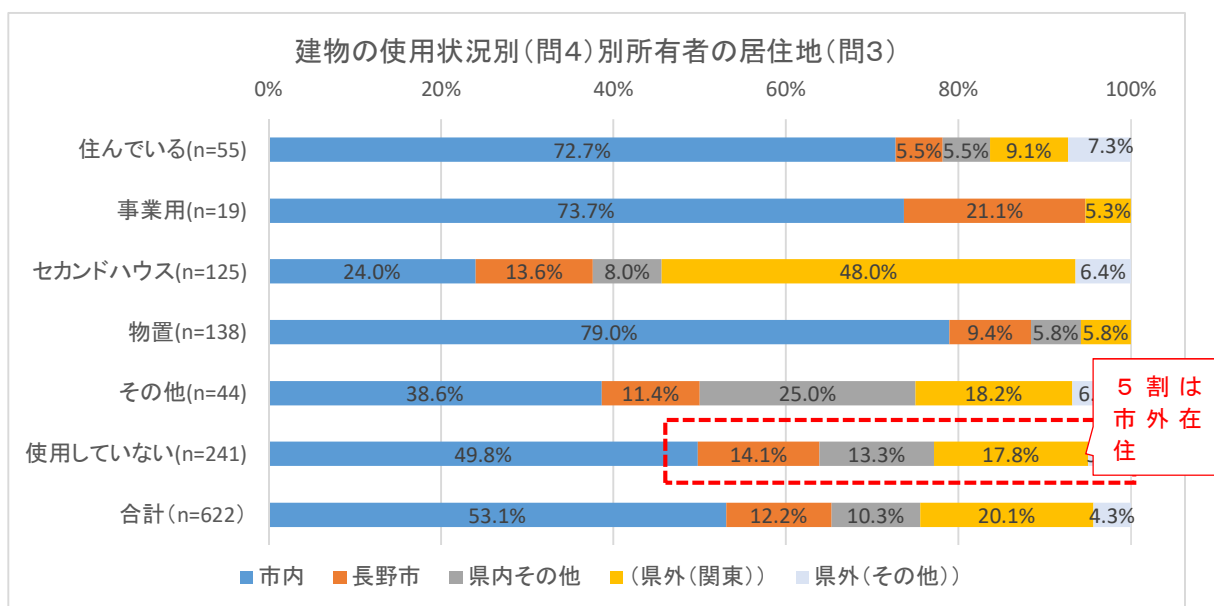
※年代不明(相続者未定、法人所有等を除く)

○本調査は現地調査の結果「空き家ではない」と判定された以外の建物 926 件(※)を対象とし、回答のあった 648 件の回答結果を踏まえて整理しています。しかし建物の使用状況に関する設問をみると「居住・使用していない(空き家・空き店舗等である)」とする回答が 243 件あり、これが実質的な空き家と認識されます。

※「空き家ではない」と判定された以外の建物が全部で 997 件でしたが、送付先の精査等をした結果、926 件を対象とし、アンケートを実施しました。

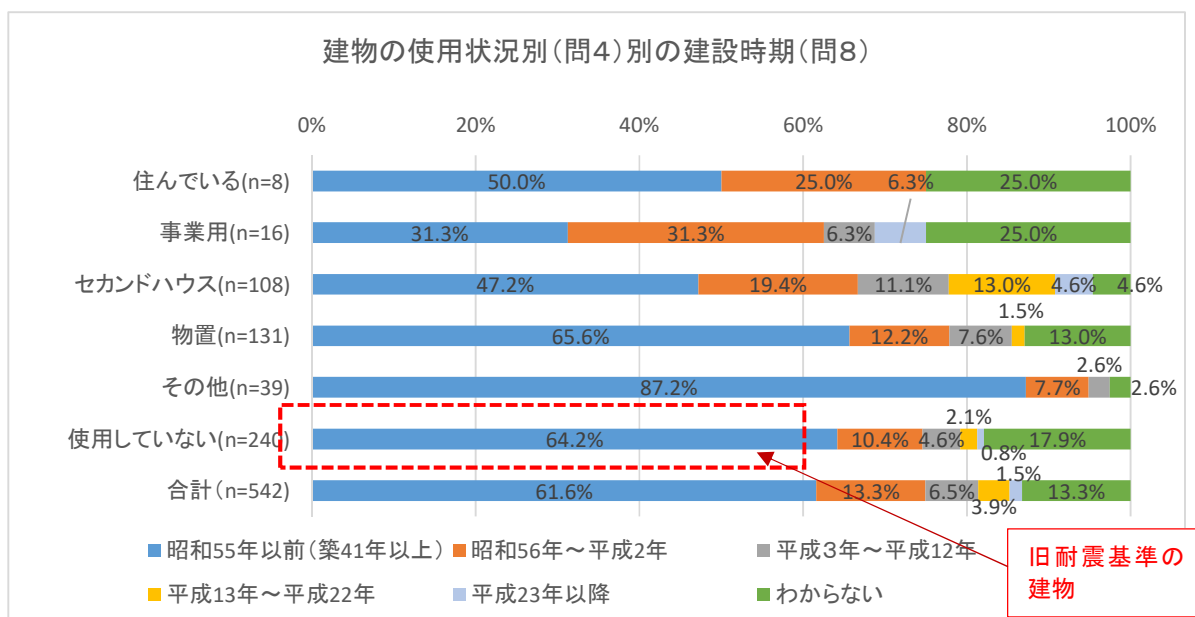
イ) 空き家所有者の所在地

建物の使用状況と所有者の居住地との関係を見ると、「使用していない」と回答した方のうち市外居住者の割合がほぼ半数を占めているため、市で行う空き家対策については市外居住者でも把握できるような発信方法が必要です。



ウ) 空き家の老朽化

空き家の建物の使用状況と建設時期の関係を見ると、「使用していない」と回答した方のうち、昭和55(1980)年以前(築41年以上)が64.2%となっています。これらは旧耐震基準の建物であり、特定空家等の予備軍となることが想定されます。物置やセカンドハウスなど何らかの利用が図られている建物も老朽化が進行しています。利用されなくなり実質的な空き家になる前に早めの対応を促すことで特定空家等の発生抑制に努める必要があります。



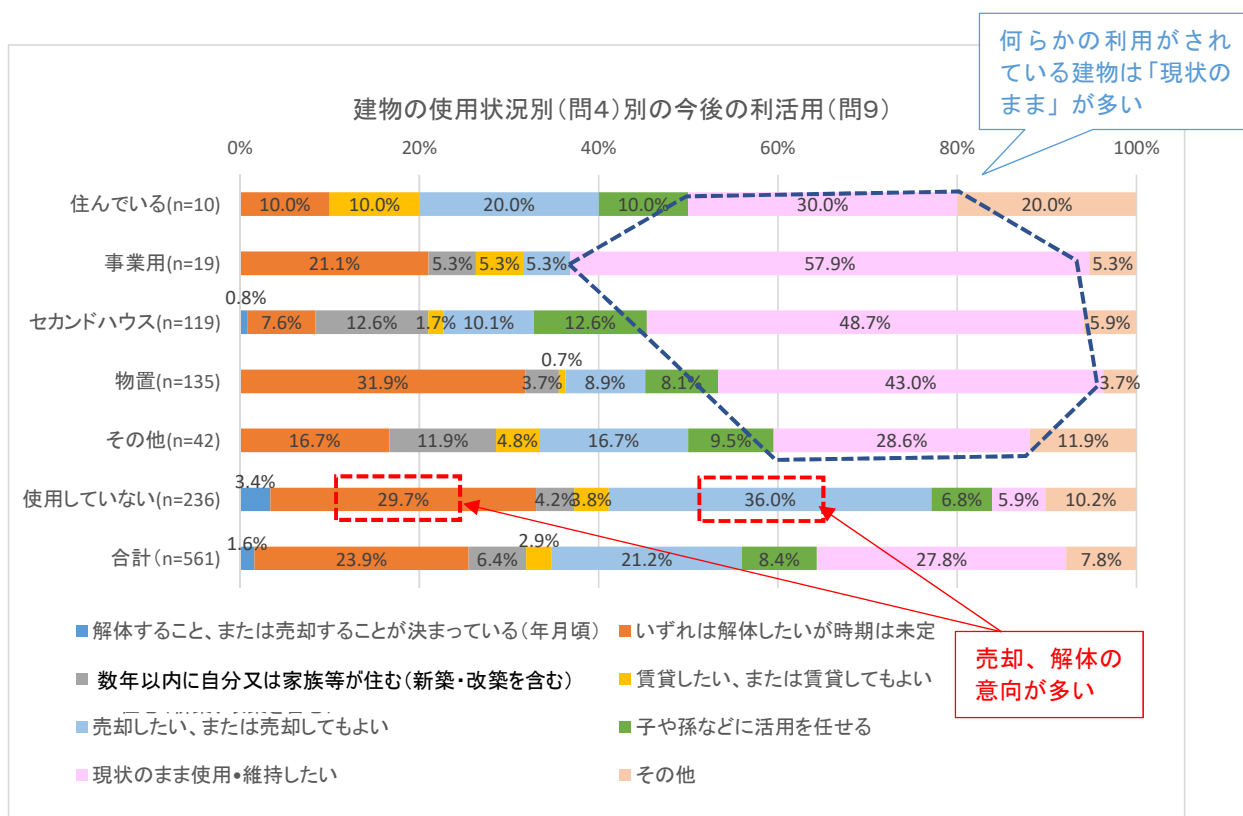
エ) 空き家の処分の方向性

建物の使用状況と今後の利活用の意向との関係を見ると、全体としては「現状のまま使用・維持したい」の割合が最も多くなっていますが、使用状況別にみるとそれらはセカンドハウスや物置など、何らかの利用が図られている場合となっています。

利用状況が「使用していない」と回答した方の内訳をみると、「売却したい、または売却してもよい」(36.0%)、「いずれは解体したいが時期は未定」(29.7%)の順となっています。

現在利用されていて、現状のままの使用・維持したいという意向を持っている所有者に対しても、売却や解体等の意向が発生した場合の手続き等についての周知は必要であると思われます。

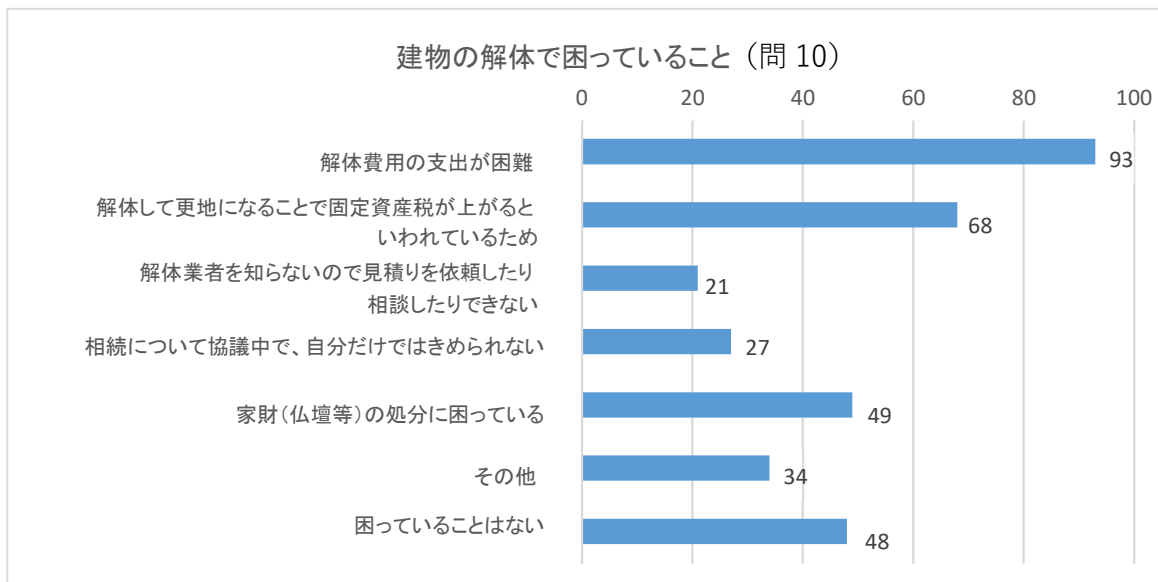
また、空き家バンク登録の可能性があると思われる「賃貸したい、または賃貸してもよい」は、全体で2.9%にとどまっています。



オ) 解体に向けた問題点

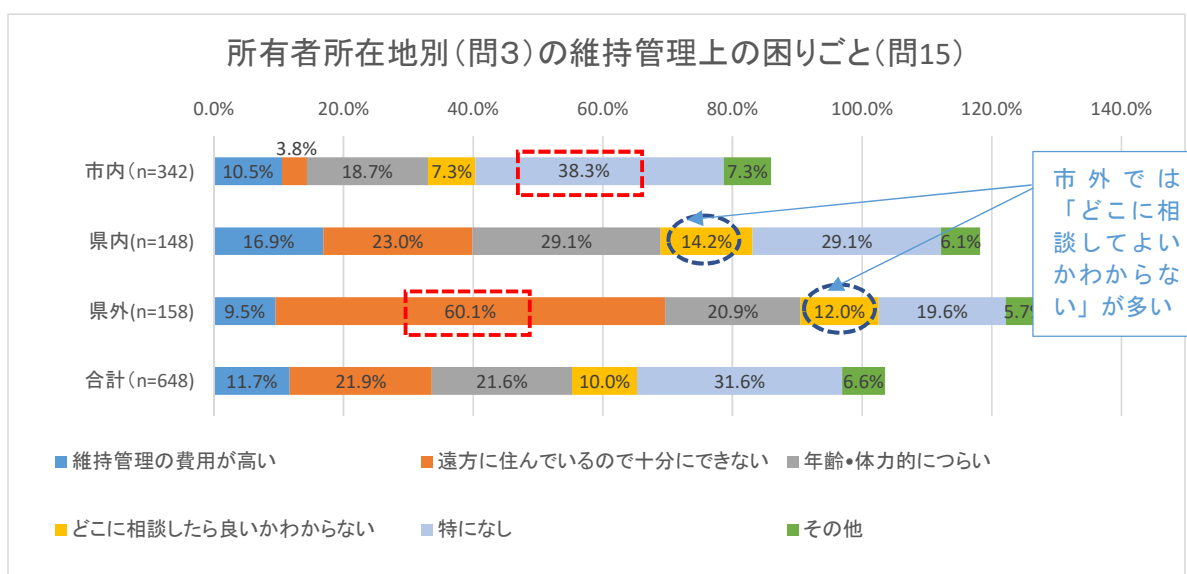
解体の意向がある方を中心に困っていることを聞いた設問では、「解体費用の支出」が最も多く、以下、「更地化に伴う固定資産税の増額」、「家財の処分」の順となっています。

その他では、「車両が入らないため解体が困難」など敷地への接道がネックになっているケースも見られました。



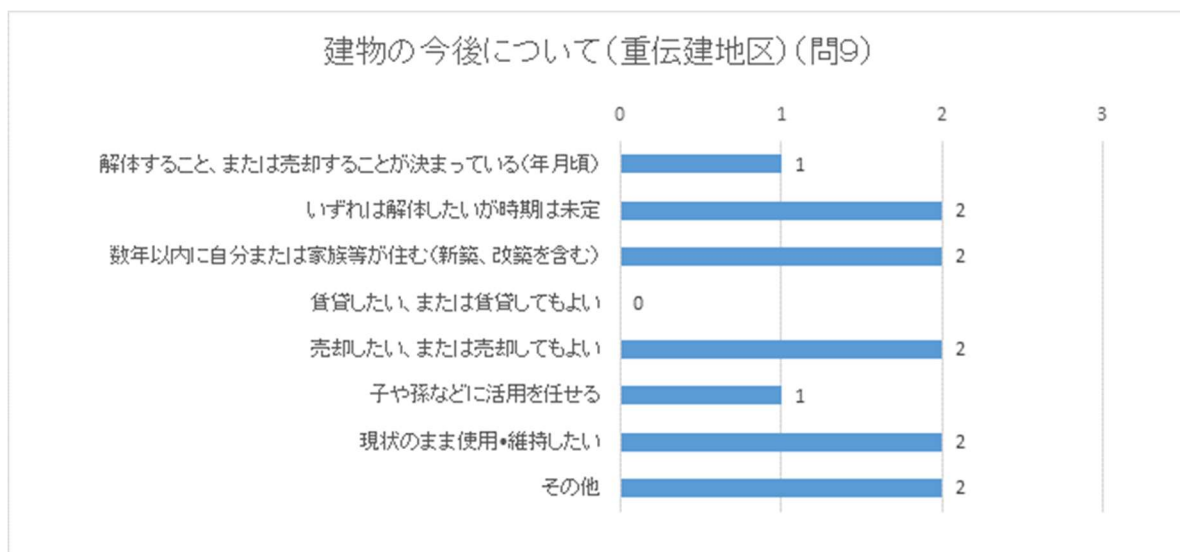
カ) 維持管理上の困りごと

所有者が市内の場合は「特になし」の割合が最も多くなっていますが、県外では「遠方に住んでいるので十分にできない」の割合が最も多くなっています。また、県内、県外とも、「どこに相談したら良いかわからない」の割合が市内を上回っていることから、市外の方にもわかりやすい相談窓口の周知が求められます。



キ) 稲荷山重要伝統的建造物群保存地区（以下、「重伝建地区」）内の空き家

回答があった 648 件のうち、12 件は重伝建地区内の建物です。重伝建地区内空き家所有者の今後の利活用についての回答は以下のようになっています。



また、建物の維持管理についての困っていることとして、以下の意見がありました。

- ・稲荷山で重伝建のとき登録してしまった。しかし地震で倒壊の可能性高いとの判定でている建物。もう住むこともなく、壁など穴が開いて相当傷んでいる。隣家に迷惑をかけたりしないうちに解体する外ないが、費用等の問題もあるし、重伝建とのかね合いで手続きなどもわからない。困っている。
- ・買手が無い。長屋の為解体に問題有り。
- ・市の文化財として登録されているので勝手にできないため。
- ・処分に向けての準備が必要。
- ・老朽化しているため、隣家の状況に合わせる。
- ・建物は傷みがはげしく、地震で倒壊寸前。解体の他ない状態だが、重伝建とのからみで困っている。

重伝建地区内の空き家は、法の規制等により解体が安易にできないことや、耐震性の問題や老朽化の進行などがみられるため、相談体制の拡充等の取組みが必要です。

5 空家等対策の進捗状況

(1) 空家等対策への取組み状況（実績）

現行の千曲市空家等対策計画の中で掲げられている各種施策の令和3年度までの取組み状況は以下に示すとおりです。

取組項目	具体的事業	実施実績（平成29年度～令和3年度）					所管課																		
千曲市空き家バンク事業	「千曲市空き家バンクリフォーム補助金」の実施	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R元</th> <th>R2</th> <th colspan="2">R3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>リフォーム</td> <td>0件</td> <td>2件</td> <td colspan="2">2件</td> </tr> <tr> <td>家財処分</td> <td>0件</td> <td>3件</td> <td colspan="2">1件</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和元年度施行</p>						R元	R2	R3		リフォーム	0件	2件	2件		家財処分	0件	3件	1件		建設課			
		R元	R2	R3																					
リフォーム	0件	2件	2件																						
家財処分	0件	3件	1件																						
	空き家バンク事業の促進	(次頁参照)					建設課																		
移住・定住・独立支援	千曲市伝統的建造物群保存事業補助金	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>1件</td> <td>1件</td> <td>3件</td> <td>3件</td> <td>2件</td> </tr> </tbody> </table> <p>※平成27年度施行（建物修理のみ、空家以外の建物含む）</p>						H29	H30	R1	R2	R3		1件	1件	3件	3件	2件	歴史文化財センター						
	H29	H30	R1	R2	R3																				
	1件	1件	3件	3件	2件																				
商業地域と稲荷山重要伝統的建造物群内の商店街空き店舗等活用事業	改修費補助及び家賃補助	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>改修</td> <td>4件</td> <td>3件</td> <td>2件</td> <td>3件</td> <td>2件</td> </tr> <tr> <td>地代・家賃</td> <td>2件</td> <td>1件</td> <td>1件</td> <td>0件</td> <td>0件</td> </tr> </tbody> </table> <p>【改修費補助内容】 対象地域の施設改修に要する経費に2分の1を乗じた額を助成金として交付、上限100万円（新規開業者は150万円）</p> <p>【家賃補助内容】 年間支払額に4分の1を乗じて得た額以内、20万円を限度に1年間交付</p> <p>※その他詳細要件あり。</p>						H29	H30	R1	R2	R3	改修	4件	3件	2件	3件	2件	地代・家賃	2件	1件	1件	0件	0件	産業振興課
	H29	H30	R1	R2	R3																				
改修	4件	3件	2件	3件	2件																				
地代・家賃	2件	1件	1件	0件	0件																				
空き家の適正管理	特定空家の確認、指定、措置	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>認定・指導</td> <td>0件</td> <td>0件</td> <td>0件</td> <td>5件</td> <td>0件</td> </tr> <tr> <td>解体</td> <td>0件</td> <td>0件</td> <td>0件</td> <td>0件</td> <td>1件</td> </tr> </tbody> </table> <p>※「解体」は特定空家等所有者が実施</p>					項目	H29	H30	R1	R2	R3	認定・指導	0件	0件	0件	5件	0件	解体	0件	0件	0件	0件	1件	建設課
項目	H29	H30	R1	R2	R3																				
認定・指導	0件	0件	0件	5件	0件																				
解体	0件	0件	0件	0件	1件																				
空き家問題に対する意識の醸成	出前講座、空家等対策セミナーの開催	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空家等対策セミナー</td> <td>0件</td> <td>1件</td> <td>1件</td> <td>0件</td> <td>0件</td> </tr> </tbody> </table>					項目	H29	H30	R1	R2	R3	空家等対策セミナー	0件	1件	1件	0件	0件	建設課						
項目	H29	H30	R1	R2	R3																				
空家等対策セミナー	0件	1件	1件	0件	0件																				

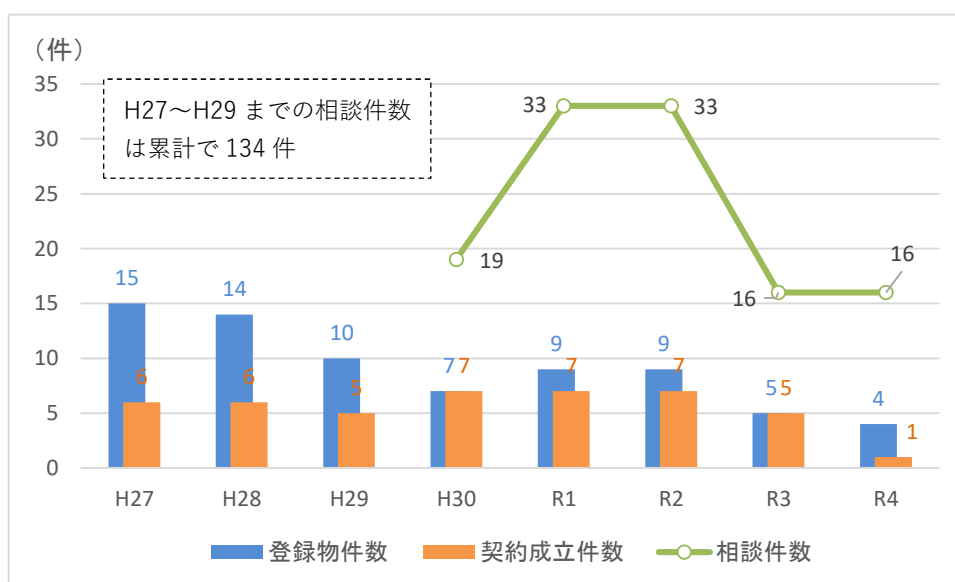
(2) 空き家バンクの運営状況

空き家バンクの運営状況（相談件数（物件所有者による登録に対する相談）、登録物件数、契約成立件数）を以下に示します。平成 27（2015）年から令和 4（2022）年 10 月末までの累計では、相談件数は 251 件、登録物件数は 73 件、契約成立件数は 44 件となっています。

平成 30（2018）年度から令和 3（2021）年度までの 4 年間の平均は、相談件数が 25.3 件、登録物件数が 7.5 件、契約成立件数が 6.5 件となります。

契約成立件数 44 件における契約者の所在地をみると、市内在住者が約半数を占め、県内では長野市が 9 件で最も多くなっています。また、県外では、東京など近県居住者の契約となっています。

相談はしたものの、登録に至らなかったケースをみると、相続登記が行われていなかったケースが比較的多く見られます。「千曲市空家等対策協議会」に参画されている司法書士、宅地建物取引士等の専門家とも連携を図りながら、空き家物件の流通を促進していくことが重要といえます。



※令和 4 年は 9 月末現在

図 空き家バンクの相談件数・登録物件数・契約成立件数の推移

表 空き家バンク契約者の所在地別件数

契約者所在地		件数	割合
市内		23	52.3%
県内	長野市	9	20.5%
	上田市	2	4.5%
	塩尻市	1	2.3%
	東御市	1	2.3%
	安曇野市	1	2.3%
	坂城町	2	4.5%
	計	16	36.4%
県外	東京都	2	4.5%
	山梨県	1	2.3%
	愛知県	1	2.3%
	新潟県	1	2.3%
	計	5	11.4%
合計		44	100.0%

6 課題のまとめ

〈千曲市空家等対策計画（H30～R4）の体系〉

〈所有者アンケートの傾向分析からみた課題〉

目標1 市民協働による管理不全な空家等の発生抑制

- (1) 空き家所有者への対応
 - ア) 早急な所有者等の把握と情報管理
 - イ) 所有者による適正な管理の徹底
 - ウ) 自主的な改善や除却等の促進
 - エ) 空き家所有者への意識啓発
- (2) 所有者情報の把握
- (3) 利活用を進める団体等の発掘、育成
- (4) 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導
- (5) 周知啓発
 - ア) 住民への情報提供
 - イ) 相続生前対策
 - ウ) 相続登記の促進
- (6) 有害獣対策
 - ア) 修繕等の支援
 - イ) 空き家パトロール

〈ワンストップ相談窓口機能の充実〉

- ・売却や解体、賃貸としての活用の際にネックになっている事案についての相談窓口が必要
- ・県内、県外とも、「どこに相談したら良いかわからない」の割合が市内を上回っていることから、市外の方にもわかりやすい相談窓口の周知

- ・重伝建地区内の空き家について建物の改修等にかかる規制への対応方策の検討や相談体制の構築

- ・高齢者にもわかりやすい空家等対策の発信
- ・早い段階からの空家等対策検討を促進する。
- ・市で行う空家等対策については市外居住者でも把握できるような発信方法が必要
- ・現在利用されていて、現状のままの使用・維持したいという意向を持っている所有者に対しても、売却や解体等の意向が発生した場合の手続き等についての周知は必要

目標2 空家等の適正管理による安全・安心の住環境

- (1) 空家等の調査
- (2) 特定空家等に対する措置

目標3 空き家等の有効活用による地域活力の維持向上

- (1) 空家等活用に向けた体制づくり
- (2) 空き家バンク
- (3) 空家等対策の協働対策
 - ア) 協働管理体制
 - イ) 安全措置
 - ウ) 空家の民間管理サービス等との連携
- (4) 空家等の有効活用対策
- (5) 除却後の跡地利用

- ・利用されなくなり実質的な空家等となる前に早めの対応の促進による特定空家等の発生抑制

- ・解体費用への助成や税制面での支援措置などについて検討する必要がある。

- ・未接道の空き家については、周辺の土地利用状況も踏まえた一体的なまちづくり（地区計画等）の検討

第3章 空家等に関する対策の基本的な方針

1 目的

本計画は、市民の安全で安心な居住環境の形成に向けた重要な課題となっている空き家問題に対し、本市が実施する空家等対策の方向性に関する基本的な考え方を定め、空家等の対策を推進することを目的とします。

2 基本理念

空家等対策は、空家法第3条において、空家等の所有者等が第一義的な責任を有しており、適切な管理に努めるものとするのが明記されています。

本市では、あくまで所有者の責任範囲で空き家対策に対処することを前提としつつ、高齢化、相続問題、人口の流出入及び経済的諸事情等により空き家問題が発生していることなどを踏まえ対策を講ずる必要があります。

本計画の基本理念は、空き家を地域社会全体の振興政策にも繋がる問題として捉え、市民、区・自治会、専門家団体などにおける協働と連携による取組を展開し、安心安全な地域社会の確保と地域活力の維持向上に資する対策を図ることと位置づけます。

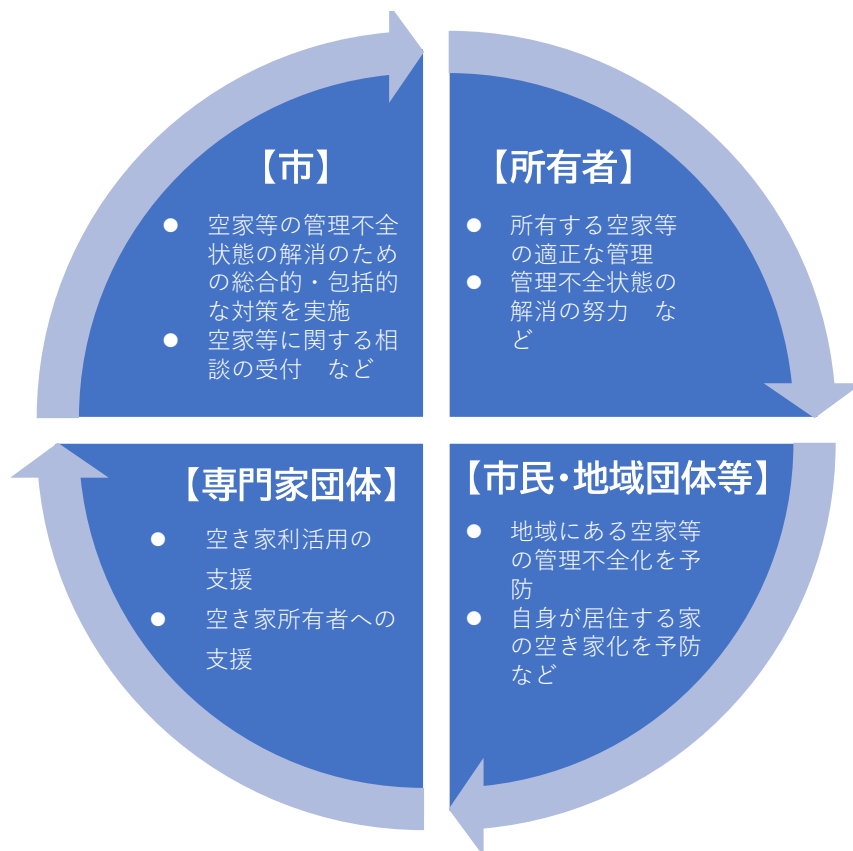


図 基本理念の概念図

3 基本方針

(1) 管理不全な空家等の発生抑制

空家等の対策に関わる問題の深刻化を防ぐために、空家等の監視体制を構築するなど、問題となる空家等を発生させないために必要な措置を講じます。

管理不全な空家等の発生を抑制するためには、空家等となる前兆の情報を察知し、所有者への管理責任の意識啓発と、相談体制などの整備により管理不全な空家等の発生を抑制します。

(2) 空家等の適正管理の促進

空き家問題が深刻化し、地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼさないようにするため、所有者等により適切に管理されるよう必要な措置を講じます。

市は、空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して助言・指導、勧告、命令等を行います。

(3) 空き家の有効活用

空き家を有効活用するために、空き家に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、地域活力の維持・向上に資する空き家対策を講じます。

地域の活力を維持・向上させるために、空き家の流通を促し、利活用や建替えを含め、中古住宅市場への流通を促進します。

4 計画の目標

空家等対策は、所有者の責任において対処すべき問題であることを基本に置きつつ、市、市民、コミュニティ、事業者、NPO等の活動団体が連携し、地域の立地条件などを踏まえてその対応策を講ずることが必要です。

また市は、所有者に対して管理意識の向上と所有者としての責任について、意識啓発を進め、空き家の適正な管理と活用を図ります。

目標1 市民協働による管理不全な空家等の発生抑制

管理不全な空家等は周辺環境への悪影響が懸念され、多くの問題が発生することから、管理不全な空家等の発生を抑制し、千曲市の良好な自然環境と都市環境が調和し、市民が快適に暮らせる住環境を維持します。

目標2 空家等の適正管理による安全・安心の住環境

管理不全な空家等は、火災発生防止や防犯対策の観点から、協働で空家等の適切な管理体制を構築し、安全で安心して暮らせる住環境の維持・確保を図るとともに、老朽化により危険な空家等の除却を誘導します。

目標3 空き家の有効活用による地域活力の維持向上

市が空き家の情報を管理し、相談体制を整備することにより、適切な管理、利活用を促進するなど、活気のみなぎるまちづくりに資する空き家対策を推進します。

また、高齢社会の日常的な生活環境を考慮した空き家の有効利用と、空き地の利用などを含め、地域活力の維持向上を図ります。

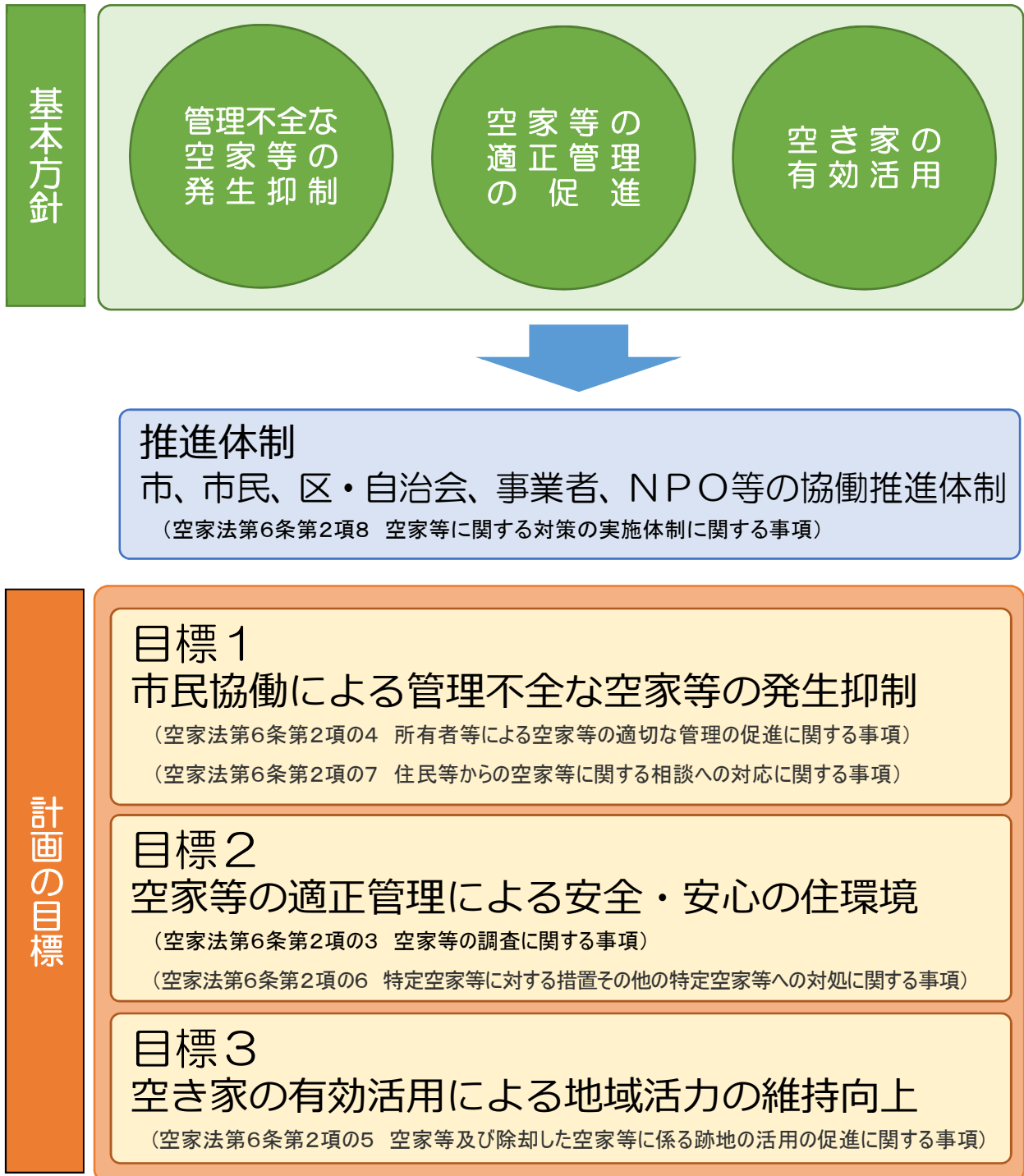


図 計画基本方針と計画の目標

5 空き家施策の体系

基本的な考え方：住宅（空き家）の段階に応じた取組みを実施していきます



〈体制の構築〉

- ・庁内横断的な情報共有体制の構築
- ・犯罪・火災等への連携対応（警察署、消防）
- ・千曲市空家等対策協議会の運営支援及び民間事業との連携（弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会、宅建協会、建築士会）
- ・市民団体等

第4章 空き家施策の展開

1 市民協働による管理不全な空家等の発生抑制(目標1)

(1) 空家等の発生抑制

①相談窓口の強化【建設課】

空家等の発生前や初期段階において、相続生前対策、相続登記、活用相談等について、関係課や司法書士会と連携を図りながら相談窓口機能の強化を行います。

相続が発生するタイミングに併せ、各種手続書類を利用した情報発信を行います。

②空き家問題の啓発【建設課】

市ホームページ及び広報誌等を通じた市民への情報発信や、出前講座、空き家対策セミナーの実施により、空き家問題の啓発活動を推進します。

③居住可能な住宅への支援（耐震改修の促進）【建設課】

耐震診断等に対する補助や、県事業の周知を図るとともに、空き家バンクの活用を促進します。

④ふるさと納税の返礼品における空き家関連サービスの提供【ふるさと振興課】

ふるさと納税の返礼品として、「空き家の外回り点検サービス」、「庭のお手入れサービス」などの、空き家の管理に関するサービスを提供する品目を登録し、遠隔地に居住する方への空き家管理の支援を目指します。

⑤空家等及び空家等所有者の把握【建設課】

区・自治会と連携し、空家等の発生状況の把握に努めます。また、空家等の状況を踏まえながら、固定資産税情報を活用した所有者情報の把握により、適切な対応を図ります。

●目標指標

	令和3年度	令和9年度	備考
広報誌への空き家情報掲載回数	1回/年	2回/年	

	令和3年度	令和9年度	備考
空き家活用セミナーの開催数	0件/年	2件/年	

2 空家等の適正管理による安全・安心の住環境(目標2)

(1) 空家等の早期把握

①空家等及び空家等所有者の把握【建設課】

区・自治会と連携し、空家等の発生状況の把握に努めます。また、空家等の状況を踏まえながら、固定資産税情報を活用した所有者情報の把握により、適切な対応を図ります。

②所有者の死亡に伴う空き家の届出制度の運用【建設課】

空家等所有者が死亡した際の届出手続き等について、他自治体の事例を参考に検討していきます。

③相続財産管理人の申立制度の活用【建設課】【債権管理課】

相続人が不存在の空家等については、相続財産管理人の申立制度の適切な活用を図ります。

●目標指標

	令和3年度	令和9年度	備考
相続財産管理人の申立件数	6件	13件	累計

(2) 管理不全の解消

①空き家の修繕等支援【建設課】【歴史文化財センター】

「千曲市在住者空き家バンクリフォーム補助金」、「千曲市移住定住者空き家バンクリフォーム補助金」の活用により、空き家の修繕支援を推進します。

また、重伝建地区内の空き家について建物の改修等にかかる規制への対応方策の検討や相談体制の構築を図るとともに、「千曲市伝統的建造物群保存事業補助金」の活用による重伝建地区での修繕の補助を実施します。

②特定空家等に対する措置【建設課】

空家法及び「『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(ガイドライン)」に基づき特定空家等への対処を実施していきます。(詳細はP41「第5章4 特定空家等に対する措置」を参照)

③空き家管理に向けた連携体制の構築【建設課】

地域コミュニティや、協議会に参画している専門家や関係機関等と連携しながら、空き家の管理に向けた体制を構築していきます。

④法令の制定による対策の継続【建設課】

「千曲市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家等対策を継続的に推進します。

⑤有害獣対策の推進【農林課】

空き家が適正に管理されず、建物の欠損や雑草が繁茂している場合に有害獣（タヌキ・キツネ・ハクビシン等）の棲家となり、周辺の住宅地や農地にも出没し被害を及ぼすおそれがあるため、箱わなの貸出等の支援を行います。

⑥空き家管理業者の紹介【建設課】

遠隔地居住者や高齢者などの空き家管理が困難な所有者向けに、協議会とも連携しながら、管理業者を紹介するなどの対策を検討します。

⑦相続財産管理人の申立制度の活用【建設課】【債権管理課】

相続人が不存在の管理不全な空家等については、相続財産管理人の申立制度の活用により管理不全の解消を図ります。

●目標指標

	令和3年度	令和9年度	備考
千曲市在住者空き家バンク リフォーム補助金交付件数	-	20件	累計

	令和3年度	令和9年度	備考
特定空家等件数	4件	0件	

	令和3年度	令和9年度	備考
苦情受付件数	85件／年	60件／年	

3 空き家の有効活用による地域活力の維持向上(目標3)

(1) 空き家の利活用促進

①空き家バンクの運営及び活用【建設課】【ふるさと振興課】【産業振興課】

現在運用されている空き家バンク事業の活用促進を図ります。また、関係課との連携により、移住希望者や移住セミナー等の参加者に対し、市内企業の雇用（求人）情報と併せて空き家情報を発信するなど、周知徹底を図ります。

②移住の受け皿としての活用【建設課】【ふるさと振興課】

「千曲市移住定住者空き家バンクリフォーム補助金」の活用により、移住・定住者へのリフォーム支援を推進します。また、現存する空き家のリフォーム等による、お試し移住の受け皿としての活用を検討します。

③空き家所有者と利用希望者のマッチング【建設課】

「空き家コーディネーター」による、空き家や遊休不動産の所有者と、NPO や区・自治会などの利用希望者のマッチングを行い、活用につなげることで、地域の活性化につなげます。

④稲荷山重要伝統的建造物群保存地区での活用【歴史文化財センター】【都市計画課】

「千曲市伝統的建造物群保存事業補助金」を活用し、建物に対する修繕補助を推進するとともに、利用目的転用の場合には各種規制緩和により、空き家の利用促進を図ります。

⑤商業地域と稲荷山重要伝統的建造物群内の空き店舗等活用事業の推進【産業振興課】

商業地域においては商業活動の地域誘導を、稲荷山重要伝統的建造物群内においては空き店舗活用の動機となることを目的として、空き店舗の活用に対する補助事業・支援制度を推進します。

⑥空き建物活用事業（工場等）の推進【産業振興課】

新たな工場等の用地確保が困難な状況にあって、市内企業の業務拡大や、市外企業の市内進出の一助とするため、助成制度を推進し、市内の空き建物の工場等としての活用を促進します。

⑦福祉・児童福祉施設等への空き家の活用【高齢福祉課】【生涯学習課】【福祉課】【建設課】

福祉系事業者等からの「グループホーム」や「福祉施設等としての利活用」のニーズを踏まえつつ、関係課とも連携を図りながら空き家の活用を検討します。

⑧利活用を進める団体等の発掘、育成【建設課】

他自治体の事例を参考に、例えばシェアハウスなど新しいライフスタイルに適応した活用を目指す団体等の発掘、育成を行い、新たな活用方策について検討していきます。

●目標指標

	令和3年度	令和9年度末	備考
空き家バンク活用による契約成立件数	43件	91件	累計

	令和3年度	令和9年度	備考
千曲市移住定住者空き家バンクリフォーム補助金交付件数	-	10件	累計

	令和3年度	令和9年度	備考
千曲市伝統的建造物群保存事業補助金交付件数	14件	27件	累計

	令和3年度	令和9年度	備考
重伝建内の建築基準法の 規制緩和	-	完了	

(2) 除却の促進

①解体への支援【建設課】

「千曲市空き家等解体・跡地利活用促進事業補助金」の活用により、建物解体を促進します。

②未接道宅地への対応【建設課】【都市計画課】

接道条件が不良な街区に立地する空き家については、関係課との連携により、段階的な対応を検討していきます。

●目標指標

	令和3年度	令和9年度	備考
千曲市空き家等解体・ 跡地利活用促進事業 補助金活用件数	0件 (制度なし)	20件	累計

(3) 跡地の活用

①跡地活用の推進（跡地利活用事業）【建設課】

「千曲市空き家等解体・跡地利活用促進事業補助金」の活用により跡地の利活用を促進します。

②オープンスペース、コミュニティ防災としての活用【建設課】

ポケットパークや地域交流施設などのほか、周辺状況を考慮のうえ災害時の一時避難所や延焼防止のためのオープンスペース等の活用を検討します。また、コミュニティ防災の拠点として防災資材・機材置場やコミュニティ備蓄庫等への活用を検討します。

③民間活用の促進【建設課】

所有者による取壊しを促すとともに、取壊し後の土地の活用を推進するなど、空家等の放置解消により民間活用を促進します。

④譲渡所得特別控除【建設課】【税務課】

空き家発生を抑制するための措置として、空き家の譲渡所得において3,000万円特別控除の制度について周知を図ります。

●目標指標

	令和3年度	令和9年度	備考
千曲市空き家等解体・ 跡地利活用促進事業 補助金活用件数	0件 (制度なし)	1件/年	

第5章 計画の推進に向けて

空家等対策は、所有者の責任において対処すべき問題であることを基本に置つつ、市、所有者等、地域・民間団体等が連携し、地域の立地条件などを踏まえてその対応策を講じていきます。

様々な要因を抱える空き家問題は、本市をはじめ関係する民間団体相互の連絡調整や連携が必要なことから、空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握し、対策を実施する体制を構築します。

1 庁内連携による多面的な対応

多面的な問題をはらむ空き家問題の解決のための庁内連携を推進します。

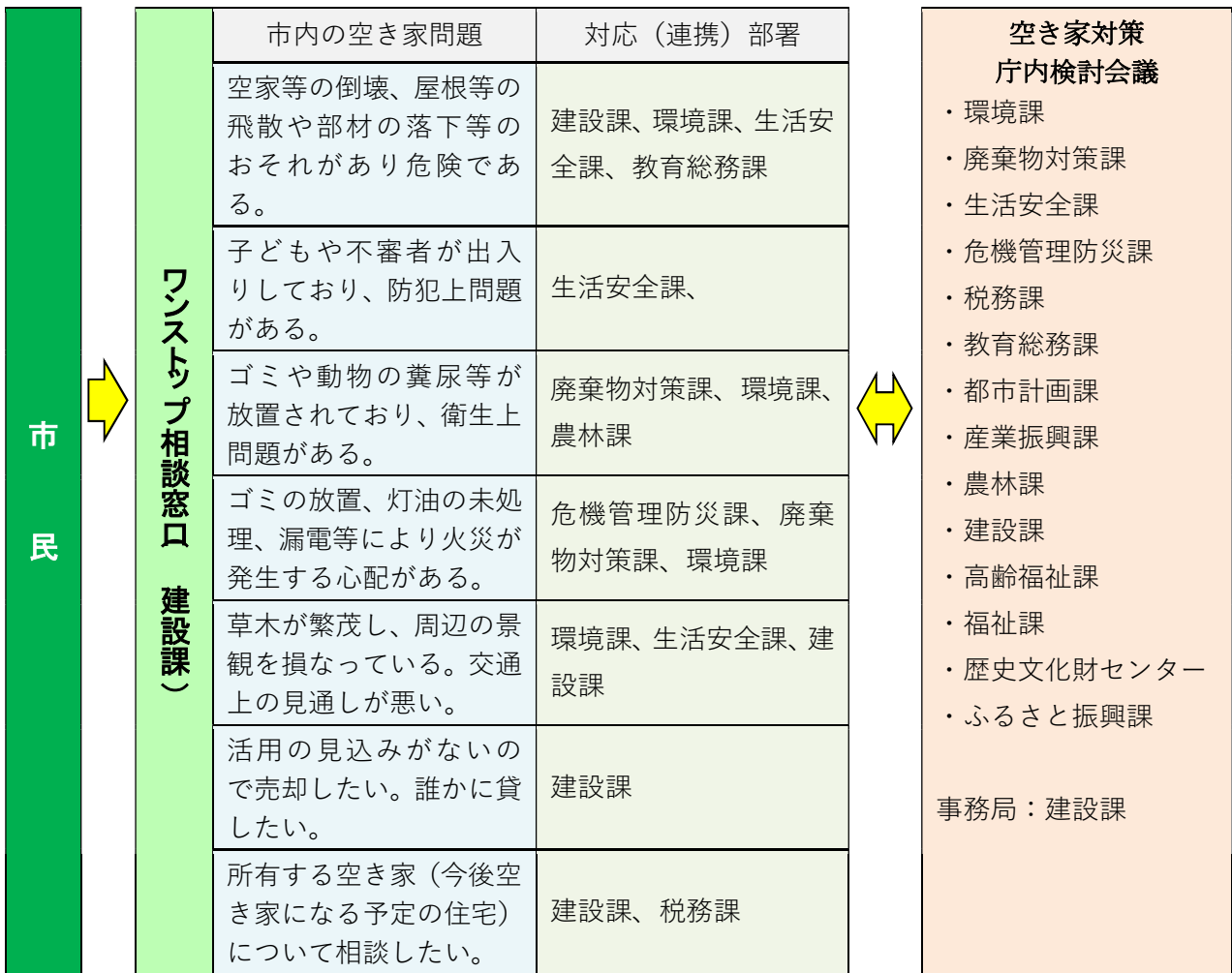
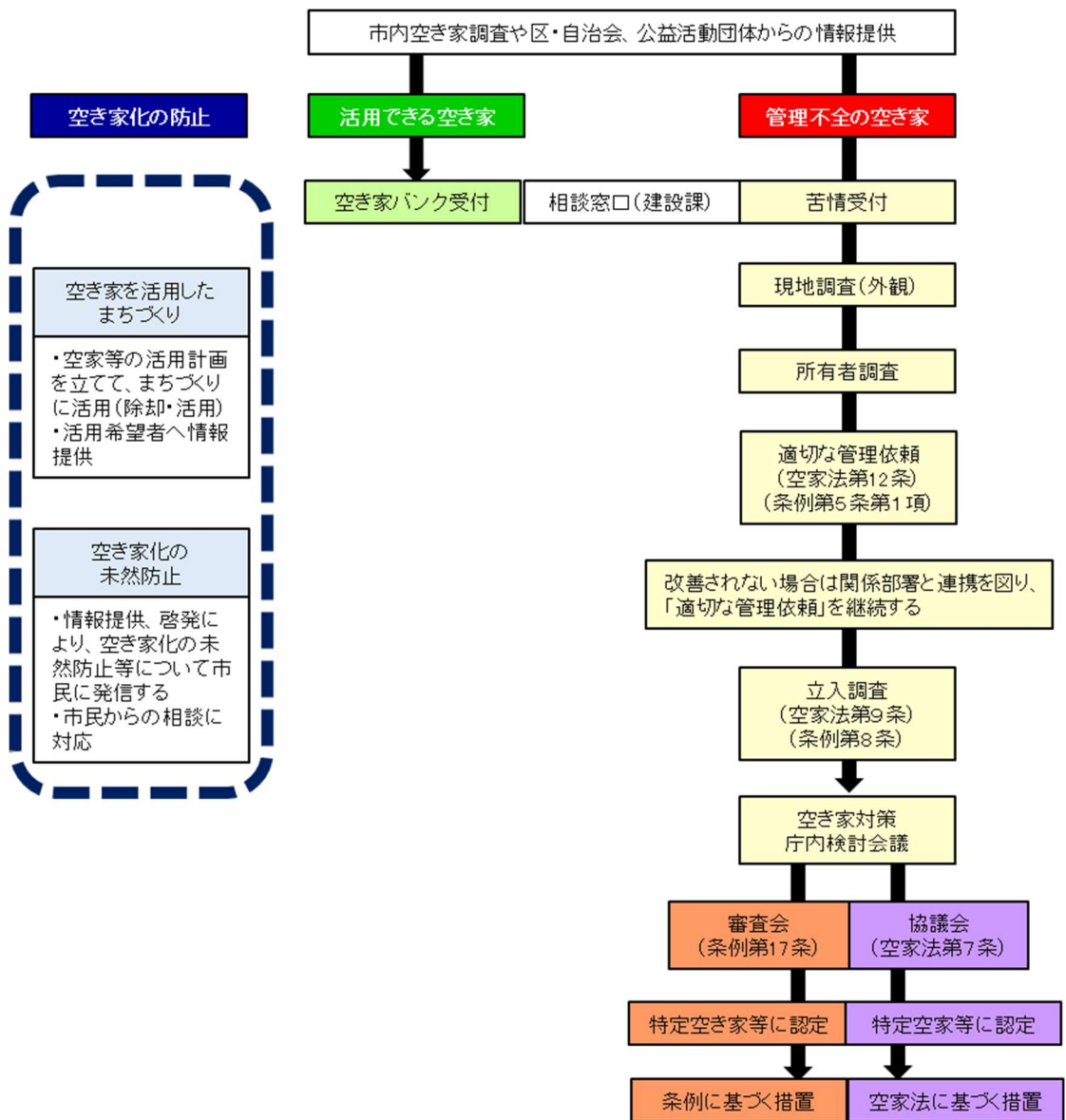


図 庁内の連携体制

* 空き家問題（今後空き家になる予定の住宅含む）は、行政組織内の多くの部署に関連する複合的な問題であることから、それぞれに関連する問題の側面を捉え、関連する部署を集めた庁内検討会議で検討していくことによって、問題の一体的な解決を図ることが可能となる。

2 千曲市の空家等対策フロー

千曲市の空家等対策を次の事務フローに沿って進めていきます。



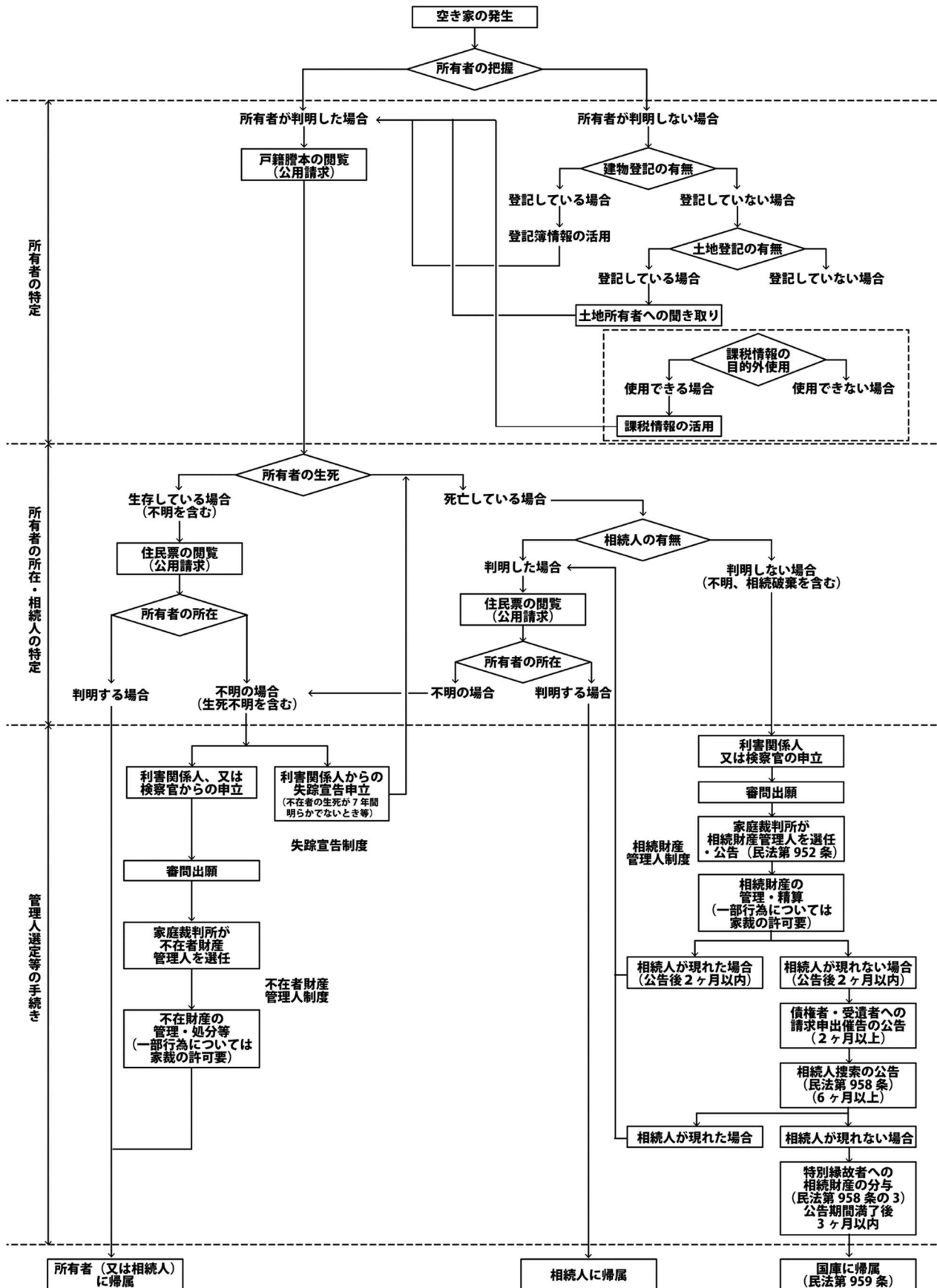
※詳細の措置の内容については、
P44「図 空家法と条例の関係」を参照

図 千曲市の空き家対策フロー

3 空家等所有者の特定及び所有者情報の把握

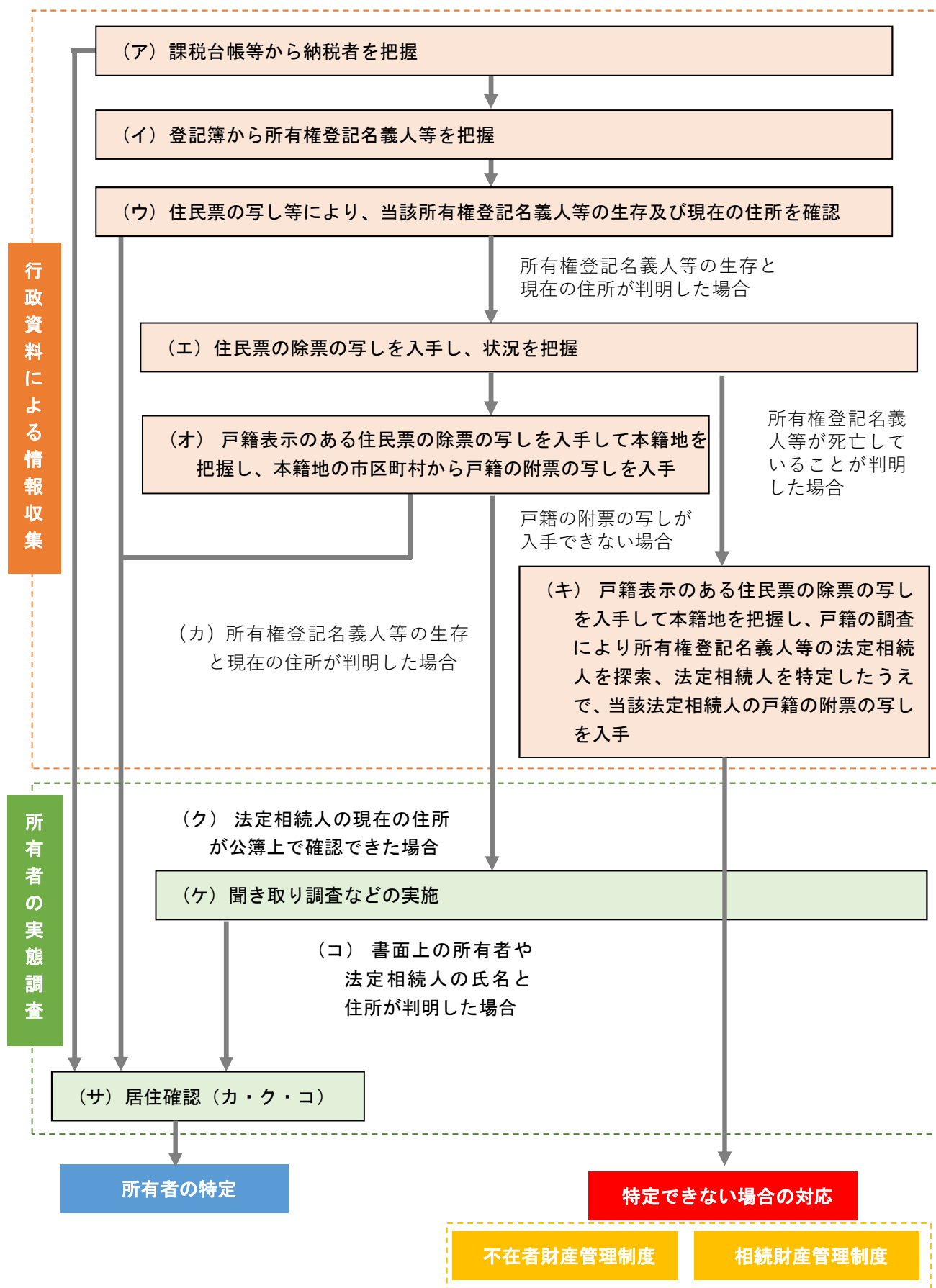
(1) 空家等所有者の特定

空家等所有者の特定については、以下のフローに基づいて行います。



(2) 所有者情報の把握

空家等の所有者情報の把握の流れは以下に示すとおりです。



4 特定空家等と特定空き家等に対する措置

(1) 特定空家等に対する措置とその他の特定空家等への対処

市は、市内の空家等のうち、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため、特定空家等を対象に優先して措置を行います。措置については、「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（ガイドライン）に基づき実施します。措置については以下のとおりです。

①「特定空家等」の判断の参考となる基準

- ア) 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
- イ) 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
- ウ) 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
- エ) 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

※ 上記ア)～エ)の具体的な判断基準は、別紙「特定空家等に関する具体的な判断基準（『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（ガイドライン）（平成27年5月26日国土交通省公表）抜粋）」とする。

②「措置の対象」の判断の参考となる基準

- ア) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- イ) 悪影響の程度と危険性の切迫性

③判定調査

ア) 1次調査

1次調査は、既に把握している現地写真等情報から机上調査で行います。

この段階で、現地調査の必要があるかどうか確認を行い、「1次調査票」に記載する。調査の必要ありと判断された空家等は2次調査（現地調査）を行うこととし、調査物件概要や敷地立ち入りの必要性等を「1次調査票」に記載します。

イ) 2次調査

2次調査は、実際に現地で行います。

この調査について、敷地内への立ち入りは原則行わず、接道等からの外観調査とします。

なお、判断を行う際には、必要に応じて担当職員も同行し、調査を行うものとします。「2次調査票」に従い、「①『特定空家等』の判断の参考となる基準」で示したア)～エ)の事項を各項目で判断し、判断が困難な場合には写真撮影を行い、検討します。

ウ) 総合判定結果

特定空家等の判断基準とするボーダーラインについては、「①『特定空家等』の判断の参考となる基準」で示したア)は50%、イ)～エ)は70%とする。判断ランクは、「特定空家等」「特定空家等予備軍」「空家等」の3ランクに区分します。

※なお、特定空家等判定の詳細については、別途マニュアル等により定めます。

エ) 追加調査

特定空家等予備軍の中で「①『特定空家等』の判断の参考となる基準」で示したア)はボーダーラインより5%低い点数(45%)までは、必要に応じて追加調査（立ち入り調査）を

行います。立ち入り調査を行うため、法律に基づき所有者へ通知を行います。追加調査により市内で検討し、特定空家等に認定する場合があります。

④措置の実施

ア) 助言・指導

市長は、空家法第 14 条第 1 項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

イ) 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家法第 14 条第 2 項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

ウ) 命令

ア 市長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めるときは、空家法第 14 条第 3 項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

イ 命令を実施する場合には、空家法第 14 条第 4 項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

エ) 行政代執行

ア 市長は、命令を行っても改善が見られない場合は、空家法第 14 条第 9 項の規定に基づき、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

イ この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

オ) 所有者不明の特定空家等について

市長は、過失がなく、所有者等を確知できない所有者不明の特定空家等について、法第 14 条第 10 項の規定に基づき、代執行を行うことができます。これにより代執行を行う場合、事前の公告等を行います。

カ) 税制上の措置について

市は、本章で掲げる「勧告」の対象となった特定空家等については、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置※から除外されることに留意し、所有者等に対して周知します。

※住宅用地の特例措置とは

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、税負担を軽減する特例措置があり、固定資産税、都市計画税が軽減される。

⑤その他

市は、ここに掲げる措置のほか必要な対処については、「千曲市空家等対策協議会」と協議した上で実施します。

(2) 特定空き家等へ措置

本市では、空家法に定めるもののほか、条例を制定し、空き家等の適正管理に関し必要な事項を独自に定めることにより、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図り、公共の福祉の増進を目指します。

この条例の特徴として、市長が、緊急に特定空き家等の管理不全状態を回避する必要があると認めるときは、当該特定空き家等の所有者等の同意を得て、回避するために必要な最低限度の措置をとることができます。

また、市長はこの措置を講じた時は、その費用を当該特定空き家等の所有者等から徴収することができます。

(3) 空家法と条例の関係

空家法と条例の関係は次頁に示します。

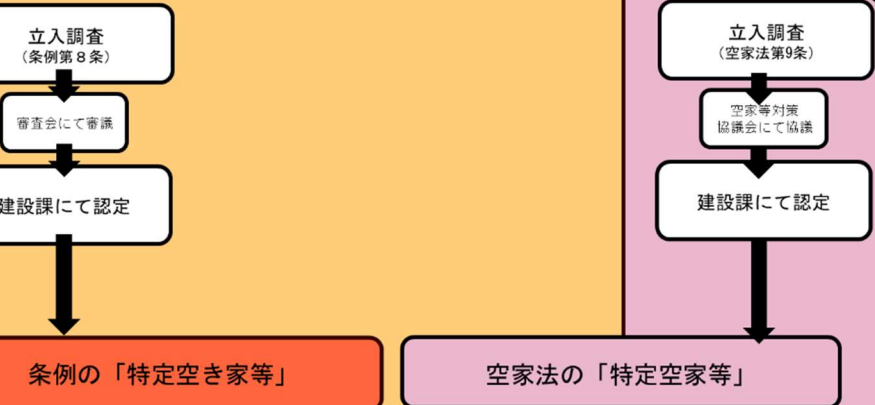
空家法の「空家等」

対象：建築基準法に定義する「建築物又はこれらに付随する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するもの）
 使用状況：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（概ね1年程度）

条例の「空き家等」

対象：戸建て住宅、併用住宅

管理不全の状態



※措置を講じている間に急を要する状態になった場合は、本人の同意を得た後、「緊急安全措置」を行うことが可能。

固定資産税の住宅用地特例がはずれる。

命令に違反した者 過料50万円以下。

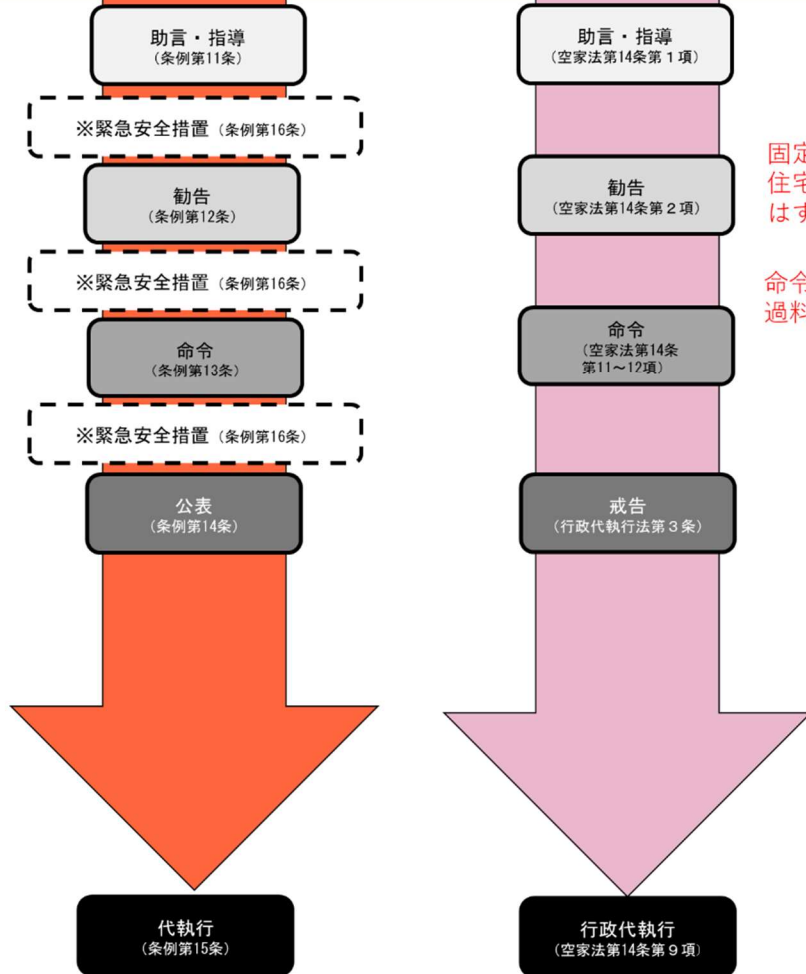


図 空家法と条例の関係

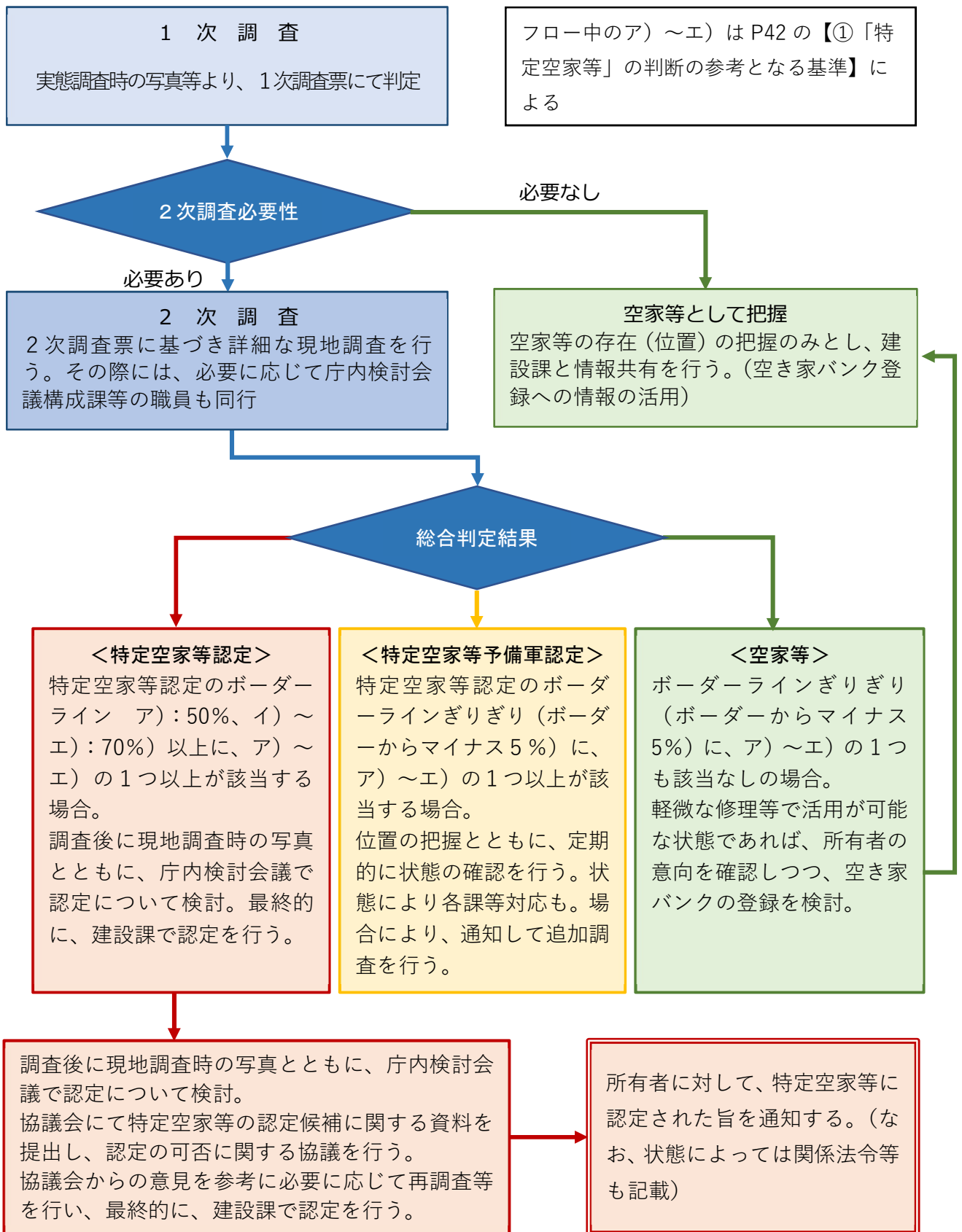


図 特定空家等認定調査の流れ

資料：「小諸市特定空家等判断基準マニュアル」のフロー図を参考に作成

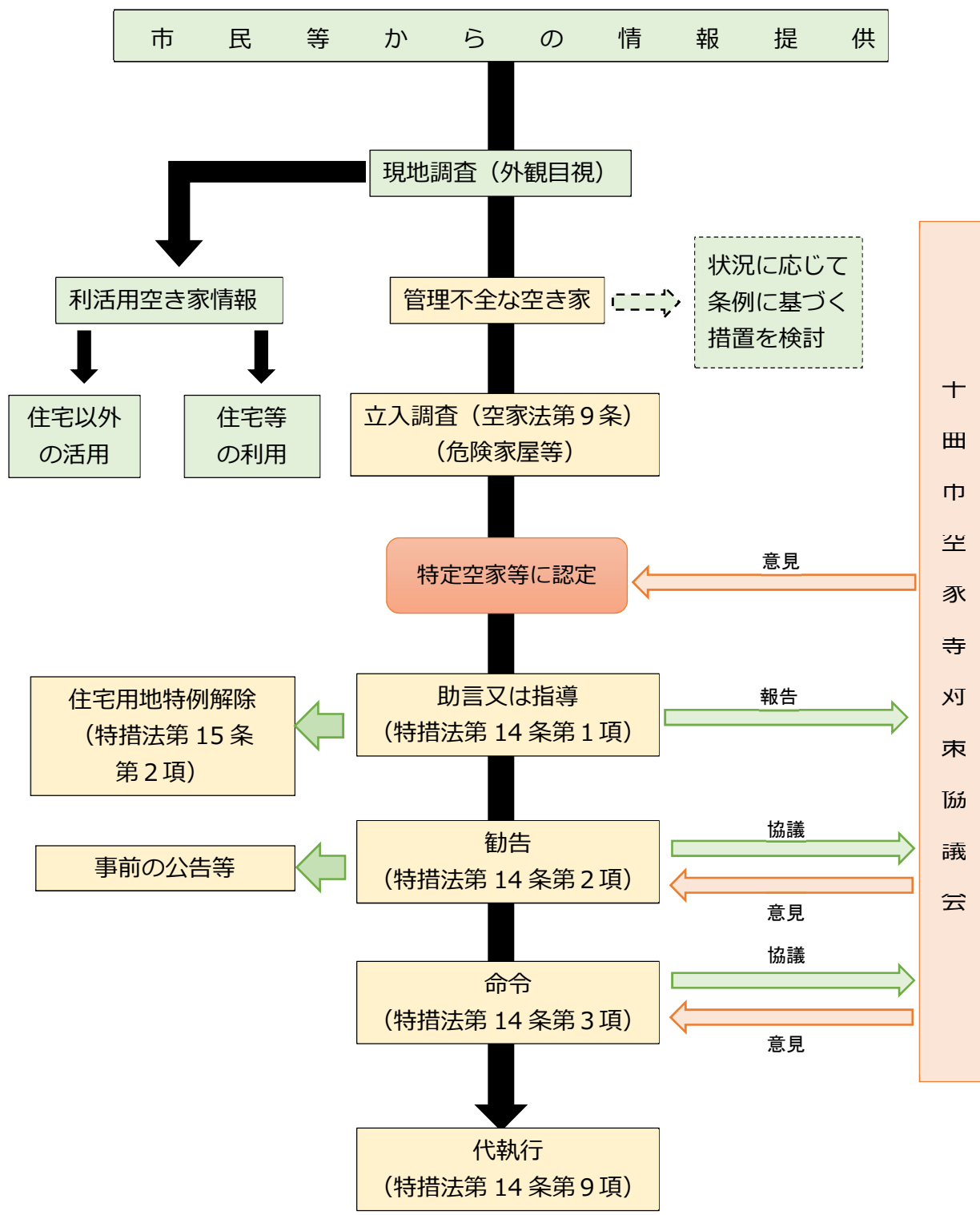


図 特定空家等認定と措置の流れ

5 千曲市空家等対策協議会

(1) 趣旨

空家法第7条第1項の規定に基づき設置する千曲市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。

空家法第7条に基づく協議会

法第7条において、「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。」と規定されている。

市町村による同条に基づく協議会の組織は義務ではないが、協議会を設けることで、地域の実情をくみ取ることや専門性、公平性が高められ、地域をあげて空家等対策に取り組むことが期待されている。

また、法第5条による基本指針では、「協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として」次のような取組を行うこととされている。

- ① 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断
 - ② 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立ち入り調査の方針
 - ③ 特定空家等に対する措置の方針
- などに関する協議

(2) 所掌事務

協議会は、次に掲げる事務を所掌するものとします。

(ア) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に係る協議に関する
こと。

(イ) 前号に掲げるもののほか、法第2条第1項に規定する空家等の対策に必要と認められる事
項に関すること。

(3) 構成

協議会は、委員15人以内をもって組織します。

委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱した者とします。

(ア) 市区長会から推薦を受けた者その他地域住民を代表する者

(イ) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

(ウ) (ア)(イ)に掲げるもののほか、特に市長が必要と認めた者

(4) 担当部署の設置

協議会の庶務は、建設部建設課において処理します。

6 専門家団体など関係機関との連携

(1) 弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続等に向けた連携体制を確保します。

(2) 宅地建物取引業協会

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等に向けた連携を図ります。

(3) 建築士会

空家等の解体や改修の相談及び対応等に向けた連携を図ります。

(4) 警察

市民の安全確保のための対応等に向けた連携を図ります。

(5) 消防

火災予防や防災対策に向けた連携を図ります。

7 市民・地域団体等と協働した取組

空家等の問題を地域の課題として認識し、市民や地域の協力を得て空き家・空き地情報を収集するなど、市と地域とが協働し、空家等の実態把握に努めます。

資料編

資料1 千曲市空家等対策協議会設置要綱

○千曲市空家等対策協議会設置要綱

平成 29 年 12 月 6 日

告示第 108 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき設置する千曲市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に係る協議に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、法第 2 条第 1 項に規定する空家等の対策に必要と認められる事項に関すること。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱した者とする。

- (1) 市区長会から推薦を受けた者その他地域住民を代表する者
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、特に市長が必要と認めた者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任を妨げない。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に、会長及び副会長を置く。

2 会長は市長をもって充て、会務を総理する。

3 副会長は、会長が指名する。

4 副会長は、会長を補佐し会長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議（以下この条において「会議」という。）は、会長が招集し、議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

4 会長は、必要に応じて、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第 7 条 協議会の庶務は、建設部建設課において処理する。

(補則)

第 8 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って別に定める。

附 則

この告示は、平成 29 年 12 月 6 日から施行する。

資料2 特定空家等判定基準(調査票)

(1) 1次調査票

		判定年月日		管理番号	
内容		判定			
①建築物	屋根（破損・変形）				
	外壁（破損・変形）				
	建物の傾斜				
	門・塀・看板等の破損				
②樹木・草木の繁茂					
③外壁への落書き等					
④敷地内のごみの放置					
⑤扉・窓等の開閉状況					
⑥写真の状況					
1次最終判定					

2次調査物件概要	
所在	千曲市
建物用途	
建物構造	
階数	
所有者	
敷地内の立入	

(2) 2次調査票

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

調査回数	第 回	2次調査票	調査日時	調査者名：	
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	点数	影響度 (タブから選択する)	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある	50		0
		基礎が破損又は変形している	50		0
	土台	土台に破損又は変形がある	30		0
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある	30		0
	柱	破損している	50		0
		傾斜している	50		0
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある	50		0
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある	10		0
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある	30		0
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある	10		0
	屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある	10		0
	門・塀	腐朽・破損等がある	50		0
擁壁	擁壁	クラックがある	30		0
		はらんできている	50		0
その他	隣接地への影響		50		0
	接道への影響		50		0
	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) にある		30		0
	耐震基準の新旧		30		0
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている		50		0

判定結果		評価点合計	0
特記事項	判定基準点		0
	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

調査回数	第 回	2次調査票	調査日時	調査者名：	
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	該当あれば○	影響度（タブから選択する）	評価点
建築物	鉄骨	吹き付け材等が飛散し暴露する可能性がある			0
	浄化槽又は排水口	浄化槽が放置、破損により汚物が流出している			0
		浄化槽や排水口から臭気が発生している			0
敷地	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている			0
		家電等の粗大ごみが放置されている			0
		廃材等が放置されている			0
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している			0
		ごみの放置、不法投棄によりねずみ、はえ等が発生している			0
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている				0

判定結果		評価点合計	0
特記事項		判定基準点	0
		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

調査回数	第 回	2次調査票	調査日時	調査者名：	
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	該当あれば○	影響度（タブから選択する）	評価点
建築物	外壁	落書き等がある			0
		外見上大きな傷みや汚れがある			0
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている			0
	屋根	破損、崩落している			0
	窓	窓ガラスが割れたままになっている			0
	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			0
	看板	破損、汚損している			0
	門扉	破損、歪み等がある			0
立木等	敷地内	外壁が腐で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある			0
		立木等で建物全体が覆われている			0
		草等が伸び、背丈が高い			0
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている			0
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている				0
	空家景観指定区域内にある				0
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている				0

判定結果		評価点合計	0
特記事項		判定基準点	0
		特定空家等判定（%）	

④その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

調査回数	第 回	2次調査票		調査日時	調査者名：	
④その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					管理番号：	
項目	箇所	内容	該当あれば○	影響度（タブから選択する）	評価点	
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している			0	
		立木の葉等が繁茂している			0	
		立木が腐食し倒木の恐れがある			0	
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる			0	
		糞尿その他の汚物で臭気が発生している			0	
		侵入の痕跡がある			0	
	虫	はえ等が発生している			0	
防災等	建物	門扉が施錠されていない			0	
		窓ガラス等が破損している			0	
	敷地	敷地内に可燃物が積まれている			0	
		敷地内にガスボンベが放置されている			0	
		枯草・伐採した枝等が放置されている			0	
敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる			0			
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている			0		

判定結果		評価点合計	0
特記事項	判定基準点		0
	特定空家等判定（%）		

(3) 総合判定表

調査回数	第 回	調査日時	調査者名
総合判定結果			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		
特定空家判定（%）	評価点合計	判定基準点

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		
特定空家判定（%）	評価点合計	判定基準点

③適正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		
特定空家判定（%）	評価点合計	判定基準点

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		
特定空家判定（%）	評価点合計	判定基準点

そのほか特記事項

該当番号：	<input type="checkbox"/> ①	<input type="checkbox"/> ②	<input type="checkbox"/> ③	<input type="checkbox"/> ④	<input type="checkbox"/> 該当なし
<input type="checkbox"/> 特定空家等	<input type="checkbox"/> 特定空家予備軍	<input type="checkbox"/> 空家等			
判定者：	Ⓜ	検査・承認：	Ⓜ		

資料3 令和3年度千曲市空き家実態調査(別冊資料)