

第3期

駒ヶ根市空家等対策計画

(案)

令和8年4月

駒ヶ根市

目 次

第1章 計画の目的と位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・1～3

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
 - (1) 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
 - (2) 概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
 - (3) 本計画と持続可能な開発目標（SDGs）との関係・・・・・・・・・・3

第2章 空き家の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・4～14

- 1 空き家等実態調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
 - (1) 空き家数と推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
 - (2) 地域別空き家数及び空き家率の状況・・・・・・・・・・5
- 2 これまでの主な取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
 - (1) 空き家発生の抑制（空き家化の予防）・・・・・・・・・・6
 - (2) 空き家等の流通・活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
 - (3) 管理不全な空き家状態の防止・解消・・・・・・・・・・8
- 3 成果の検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
- 4 課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
 - (1) 人口減少と空き家件数の増加・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
 - (2) 広範囲に分布する空き家・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
 - (3) 建物の状態、周辺への悪影響度による対応・・・・・・・・・・10
 - (4) コンパクトな市街地の形成・整備への空き家の影響・・・・・・・・・・14

第3章 空き家対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・15～34

- 1 空き家の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・15
- 2 空き家対策の対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
- 3 空き家対策の取組方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
 - (1) 空き家発生の抑制（空き家化の予防）・・・・・・・・・・16

(2)	空き家の流通・活用促進	16
(3)	管理不全な空き家状態の防止・解消	16
4	空き家の状態の変化に伴う施策	17
5	空き家相談の具体的なフロー	18
6	実態調査フロー	19
7	空き家情報のデータベース化	20
8	計画推進の体制	21
(1)	所有者の協力	21
(2)	地域での空き家対策の検討と情報の共有	21
(3)	関係機関・民間事業者との連携	22
(4)	庁内の連携	23
(5)	他法令の連携	24
9	管理不全空家等、特定空家等の対応方針および判断基準	25
(1)	管理不全空家等の対応方針	25
(2)	管理不全空家等の判断基準の考え方	25
(3)	特定空家等の対応方針	25
(4)	特定空家等の判断基準の考え方	25
(5)	管理不全空家等および特定空家等の判断基準	26
ケース1	保安上危険に関して参考となる基準	26
(ア)	建築物等の倒壊	26
(イ)	擁壁の崩壊	27
(ウ)	部材等の落下	28
(エ)	部材等の飛散	29
ケース2	衛生上有害に関して参考となる基準	30
(ア)	石綿の飛散	30
(イ)	健康被害の誘発	30
ケース3	景観悪化に関して参考となる基準	31

ケース4	周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	32
(ア)	汚水等による悪臭の発生	32
(イ)	不法侵入の発生	32
(ウ)	落雷による通行障害等の発生	33
(エ)	立木等による破損・通行障害等の発生	33
(オ)	動物等による騒音の発生	33
(カ)	動物等の侵入等の発生	34

第4章 具体的な施策と達成目標・・・・・・・・・・・・・・35～40

1	具体的な施策と達成目標	35
(1)	空き家発生の抑制（空き家化の予防）	35
(2)	空き家の流通・活用促進	35
(3)	管理不全な空き家状態の防止・解消	38
2	計画の進行管理	40
3	空家等実態調査結果に基づく具体的取組スケジュール	40

第5章 資料編・・・・・・・・・・・・・・41～68

資料1	空家等実態調査	41
資料2	空家等実態調査結果	42～57
1	現地調査結果	42～45
(1)	空家等の管理状況	42
(2)	空家等となる原因	44
(3)	空家等の管理状況と所有者住所	44
2	意向調査結果	46～57
(1)	所有者等の年齢と世帯構成	46
(2)	住宅の使用状況と使用方法	47
(3)	住宅の利用頻度	48
(4)	空家等の建築時期	48
(5)	空家等になった時期	49

	(6) 空家等の状態	50
	(7) 空家等で困っている事	51
	(8) 空家等の維持管理	51
	(9) 維持管理を行っていない理由	52
	(10) 空家等の修繕予定	52
	(11) 空家等の利活用に必要な制度	53
	(12) 空家等の利活用方法	54
	(13) 空き家バンクへの興味、登録	55
資料3	空家等実態調査 現地調査票 (1)	58
資料4	空家等実態調査 現地調査票 (2)	59
資料5	空家等実態調査 現地調査票 (3)	60～61
資料6	空家等実態調査 意向調査票	62～68

※集計数値については、少数第2位を四捨五入しているため合計値が100%にならない場合がある。

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画策定の背景

全国的に、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加しています。

駒ヶ根市におきましても、人口がピークを過ぎて減少傾向にあり、今後も減少が続くと推計されています。一方、空き家の数は年々増加しており、今後さらに増加すると見込まれます。

駒ヶ根市では、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために、平成28年度に「駒ヶ根市空家等対策計画」、令和2年度に「第2期駒ヶ根市空家等対策計画」を策定し、平成29年度から令和7年度にかけて各施策に取り組んできました。

しかし、計画の策定以降も適切な管理が行われず、防災・衛生・景観等、市民の生活に少なからず影響を及ぼしている空き家が散見されます。また、働き方やライフスタイルの多様化を背景に「地方移住」への関心が高まる中、地域資源としての空き家の利活用が重要な課題となっています。

令和5年12月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(以下「法」という。)が施行され、一定の空き家の除却(解体)の促進や、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用、適切な管理の総合的な強化、空き家の所有者等の責務に関する内容が規定されました。

これらの課題や法改正を踏まえ、空き家対策をより一層推進する必要があることから、「第3期駒ヶ根市空家等対策計画」を策定します。

本計画における「空家等」と「空き家」の標記の違い

- ・空家特措法における「空家等」の定義に該当するものは、「空家等」と表記します。
- ・一般的な表現に関することについては、「空き家」と表記します。
- ・その他、法定・制度名称等については、公表されている正式名称に従って表記します。

2 計画の概要

(1) 基本理念

- (ア) 安心安全なまちを創ります。
- (イ) 美しく豊かな自然を次世代に伝える景観を創り守ります。
- (ウ) 空家等を有効な資源として捉え、利活用を促進します。

(2) 概要

(ア) 目的

空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、駒ヶ根市の基本的な取組や対策を示し、市民の安全で安心な生活の確保及び生活環境を保全することを目的とします。

(イ) 位置づけ

法第7条の規定をふまえたものとし、駒ヶ根市第5次総合計画を上位計画とし、他の関連する計画と整合を図った計画とします。

(ウ) 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

(年度)														
	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年
総合計画	駒ヶ根市第5次総合計画													
空家等 対策計画	前期計画				第3期駒ヶ根市空家等対策計画									
									▲5年を目処に見直し					



(3) 本計画と持続可能な開発目標（SDGs）との関係

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」において記載された2030年（令和12年）までの達成を目指す国際指標です。持続可能でより良い世界を実現するための17のゴール、169のターゲットが示されており、これらは、「経済」「社会」「環境」の持続可能な開発の3つの側面の調和を保つものです。

本計画と17の目標との関係性を明示し、本計画を推進することで、「駒ヶ根市第5次総合計画」に示されているSDGsの推進に向けた取り組みにもつなげていきます。

今ある空き家を資源ととらえ、これを有効活用しつつ、まちづくりに役立てていくことは、SDGsを構成する17のゴールのうち、「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つのゴールに関連しています。したがって、本計画を推進していくことでこれらの目標を達成し、持続可能でより良い社会の実現に寄与します。

表 SDGsと本計画との関連

関連するゴール	本計画での取り組み
 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> <p>空き家の発生抑制や適切な管理をはじめ、活用促進に努めるとともに、管理不全空家等及び特定空家等への適切な措置を講じ、良好な生活環境と安全・安心の確保に努めます。</p>
 <p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p>	<p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p> <p>空き家対策の推進にあたっては、所有者等はもとより、各分野の専門家をはじめとした多様な主体と連携し取り組みを推進します。</p>

第2章 空き家の現状と課題

1 空家等実態調査結果

(1) 空き家数と推移

令和7年度の調査結果では、平成28年度、令和2年度の調査結果と比べ管理不全の空き家（Bランク）は減少しており、これまでの改善・解消に向けた取組の成果と考えられます。反面、管理良好な空き家（Aランク）は令和2年度比で約1.4倍に、倒壊等の危険性が高い空き家（Cランク）は約1.7倍に増加しており、今後は改善・解消と併せて利活用に向けた取組の強化が望まれます。

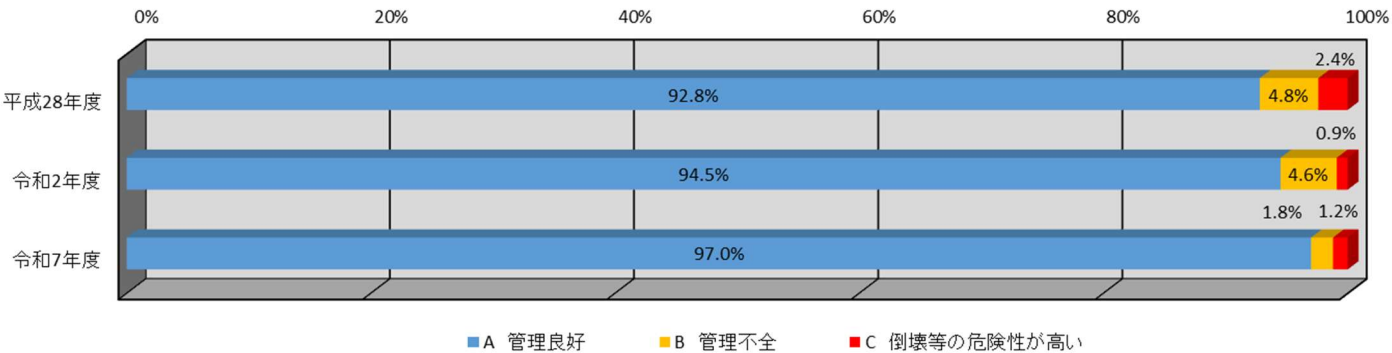
空き家数 平成28年度：207件、令和2年度：328件、令和7年度：433件

表一1 空家等の管理状況

単位：件

ランク	判定内容	可能性	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
			件数	比率	件数	比率	件数	比率
A	管理良好 一時的な草木の繁殖があるものも含む。小規模の修繕により再利用が可能	管理不全空家等可能性なし	192	92.8%	310	94.5%	420	97.0%
B	管理不全 一定の管理はされているが、草木の繁殖等があるもの。損傷が見られるが、当面の危険性はない	管理不全空家等可能性あり	10	4.8%	15	4.6%	8	1.8%
C	倒壊等の危険性が高い 管理されておらず、倒壊の危険性があるもの。今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が激しい	特定空家等可能性あり	5	2.4%	3	0.9%	5	1.2%
合計			207	100.0%	328	100.0%	433	100.0%

図一1 (1) 空家等の管理状況結果



● 調査結果について詳細は、第5章 資料編 資料2（P42～P57）参照

(2) 地域別空き家数及び空き家率の状況

令和7年度の空き家数を地域別にみると（表-2）、中心市街地である町2区が最も多く、次いで中沢区、福岡区で多くなっています。

次に、空き家率でみると（図-2）、町1区が最も高く、次いで中沢区、町3区、町4区が高くなっています。

空き家数、空き家率共に住宅総数が多い中心市街地で多くなっている傾向がみられ、この地域の空き家率は今後も高くなっていくことが予想されます。

中沢区では住宅密集率が低いなか空き家率が高くなっており、この傾向が続くと地域コミュニティ維持の困難化や防災・防犯上のリスク増加、景観・環境の悪化が懸念されます。

表-2 地域別の空き家数

地区名	ランク			総計
	A	B	C	
南割区	6			6
中割区	12	1		13
北割2区	13	1		14
北割1区	30			30
小町屋区	24			24
福岡区	40	2		42
市場割区	20	1		21
上赤須区	3		1	4
下平区	19			19
町1区	29			29
町2区	52			52
町3区	37	1		38
町4区	39	1		40
上穂町区	26	1		27
中沢区	47		4	51
東伊那区	23			23
総計	420	8	5	433

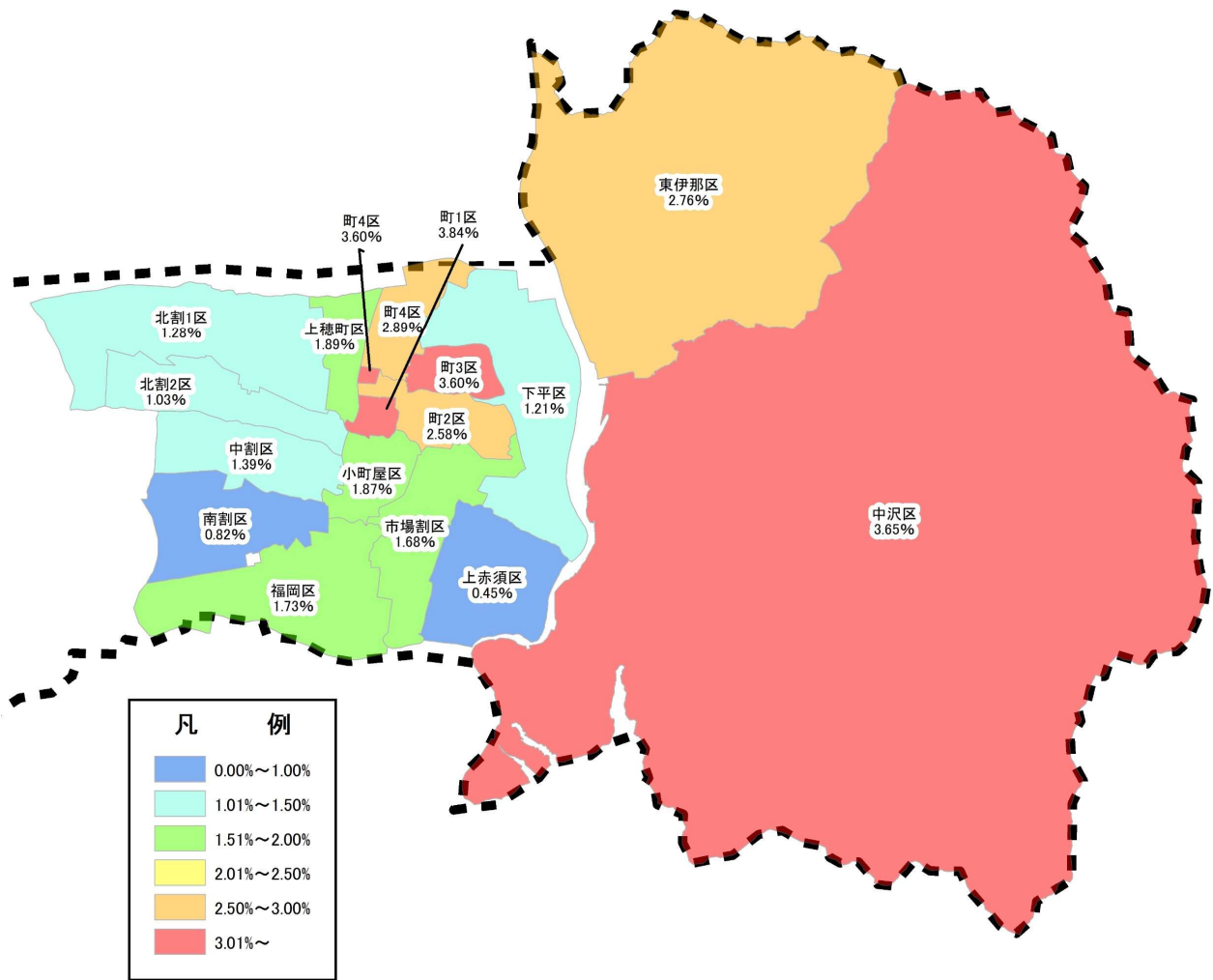


図-2 地域別の空き家率

2 これまでの主な取組

(1) 空き家発生の抑制（空き家化の予防）

(ア) 空き家情報小冊子及びチラシの作成・配布による広報の実施

- ・ 空き家小冊子：令和3年度～令和7年度全戸回覧。一部地域は全戸配布。
(約1800通)
- ・ 空き家啓発チラシ：令和6年度～納税通知書同封発送（約2400通）
- ・ 空き家小冊子及び啓発チラシを全空き家所有者へ郵送。

(イ) 相談窓口（都市計画課・企画振興課）における相談の実施

所有者等が抱える空き家に係る相談に随時応じています。相談内容によっては、庁内連携を図り、担当部署へつなげ、情報提供を行うなど、問題解決に寄り添ってきました。

(ウ) 空き家相談会の開催

毎年1回以上、完全予約制の空き家相談会を開催しています。事前に相談内容を聞き取り、内容に沿った専門家を派遣し、より踏み込んだ対応ができるようにしました。また、令和5年度からは企画振興課窓口にて、「ちょこっと空き家相談日」を設けました。相談は随時対応をしていますが、改めて相談するきっかけづくりを目的に開催しています。

- ・ 専門家対応の空き家相談会（年1～2回）
- ・ ちょこっと空き家相談日（令和5年度～毎月第1水曜日）

【空き家相談会受付数】

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
専門家空き家相談会	3	22	5	10	7
ちょこっと空き家相談日	—	—	—	8	6

※R7は、8月末時点の数字。

【空き家相談会の様子】



(エ) ふるさと納税返礼品に見守りサービスを継続

ふるさと納税返礼品として、見守りサービスを継続して行っています。

(オ) 解体費用シミュレーターの導入（令和7年度4月～）

いくつかの設問に答えると、建物の解体工事の概算費用がAIにより算出されるサービスを導入しました。空き家の将来を考えた時や、住んでいる家を空き家にしないために考えた時の参考となるよう、HP掲載、空き家冊子等へ掲載し市民の皆様にご案内しています。

(2) 空き家等の流通・活用促進

(ア) 「空き家バンク」・「信州駒ヶ根暮らし推進協議会」との連携

空き家バンクとは、空き家の売却・賃貸を希望する所有者から申し込みを受けて登録した空き家の情報を、移住及び定住等を目的として空き家の利用を希望する人に情報の提供を行う制度です。平成28年3月に調印した協定により、市は空き家の情報提供や連絡調整を行い、公益社団法人長野県宅地建物取引業協会南信支部伊南不動産組合が物件の売買、賃貸の代理や媒介をしています。

また、平成23年より「田舎暮らし駒ヶ根推進協議会」（現：信州駒ヶ根暮らし推進協議会）を設立し、官民一体となって移住の促進をしています。近年、「空き家バンク」に関心が高まっており、空き家が移住のキーポイントとなっています。

(イ) 空き家バンク登録物件に関する補助金等の創設

空き家の有効活用を促進し、空き家バンクへの物件登録推進促進を図るために、下記の補助制度を継続及び創設しました。

- ・片付け補助制度→平成31年度～継続
- ・空き家バンク改修補助金→令和5年度～創設
- ・空き家バンク成約奨励金→令和5年度～創設

【制度利用数】

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
片付け補助	9	9	12	14
改修補助	-	-	5	13
成約奨励金	-	-	13	19
空き家バンク登録件数	11	11	33	35
空き家バンク成約件数	9	8	16	19

(ウ) 地域おこし協力隊による重点地区空き家の掘り起し

市内でも空き家の増加率の高い中沢地区を重点的に、空き家の掘り起こしを実施。中沢地区の地域づくり委員会と協力し、空き家情報を収集。空き家所有者とコンタクトを取り、利活用の促進に取り組んでいます。

(エ) 信州駒ヶ根体感会

年に4回（春・夏・秋・冬）に移住検討者の方を対象に、季節のイベントと、空き物件巡りを実施。空き物件巡りでは空き家バンク登録物件を中心に、伊南不動産組合の方に立ち会っていただき内見をしています。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
参加者数	コロナによる開催休止		21組 38名	31組 49名

(3) 管理不全な空き家状態の防止・解消

(ア) B（管理不全）・C（倒壊等の危険性が高い）ランク空き家の解消

Bランクの空き家については、所有者への啓発（空き家情報小冊子等の送付、空き家相談会の案内等）や現況の連絡による改善を依頼してきました。その結果、15件中3件が解消されました。

Cランクの空き家については、法に基づく行政代執行により1件解消されました。

	令和2年度	令和7年度		
	総数	解消	調整中	経過観察
Bランク	15	3	3	9
Cランク	3	1	0	2

※ 経過観察中の物件は、倒壊しても危険性が極めて低い地域に所在している。

【Bランク空き家解消事例】

Before



After



3 成果の検証

第2期駒ヶ根市空き家等対策計画の成果について、令和2年度、令和7年度の実態調査結果を基に成果の検証を行う。

空き家の件数で比較すると328件から433件と105件増加しているが、空き家の新規増加が主な理由だと考えられる。

ランク別の増減について比較すると、適正管理の継続、流通・活用の促進を目指していたAランクの空き家では、継続192件と解消119件で、AランクからBランクに悪化した空き家は4件となっている。

また、解消を目的としていたB、Cランクの空き家では解消が6件で、継続4件と悪化2件と同じ結果となっている。

所有者の意向調査を行った結果、空き家等の維持管理を行っている人の割合が83.6%から78.9%に僅かに減少したが、維持管理を行っている人の割合は高く、適正管理の促進の成果であると考えられる。

空き家バンクについて、「条件によっては登録したい」が23.0%、「制度についてもっと詳しく知りたい」と回答した人が8.6%で、「すでに空き家バンクに登録している」は2.2%から8.6%に増加しており、流通・活用の促進に向けた情報発信を継続して行う必要がある。

第2期空き家等対策計画に基づいた取組は成果を上げていると思われるため、今後も現在行っている取組を継続する。

	平成28年度	令和2年度	令和7年度	継続	増減の内訳(令和2年度→令和7年度)					
					増加			減少		
					理由	件数	合計	理由	件数	合計
Aランク 適正管理の 継続 流通・活用 促進	192	310	420	192	令和7年度 新規増加	224	228	解消	119	123
					Bランク→Aランク	4		Aランク→Bランク	4	
Bランク 解消	10	15	8	2	令和7年度 新規増加	2	6	解消	5	7
					Aランク→Bランク	4		Bランク→Cランク	2	
Cランク 解消	5	3	5	2	令和7年度 新規増加	1	3	解消	1	1
					Bランク→Cランク	2				
合計	207	328	433		目的としていた結果		目的と反する結果			

● 調査結果について詳細は、第5章 資料編 資料2(P42～P57) 参照

4 課題

(1) 人口減少と空き家件数の増加

駒ヶ根市の人口は、平成20年（2008年）の34,662人をピークに減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究の推計（令和5年）によると、令和2年（2020年）32,202人（実測値）が10年後の令和12年（2030年）には29,907人、20年後の令和22年（2040年）27,667人、30年後の令和32年（2050年）25,286人になるとされている。（各年10月1日時点の推計値）

空き家の件数については、空家等実態調査結果から、平成28年度は207件、令和2年度は328件、令和7年度には433件と増加しており、少子高齢化や核家族化の進行、相続問題などの影響により、今後も空き家はさらに増加していくと考えられる。

⇒ 計画的かつ総合的な対応を行う必要がある。

(2) 広範囲に分布する空き家

平成28年度および令和2年度調査時には、中心市街地に空き家が多い傾向が見られるが、市内全域に空き家は点在していた。令和7年度調査でも同様の傾向が見受けられる。また地区別の件数の増減を比較すると、中心市街地から離れた地区でも増加が目立つ地区もあり、広範囲に空き家が分布していることがわかる。

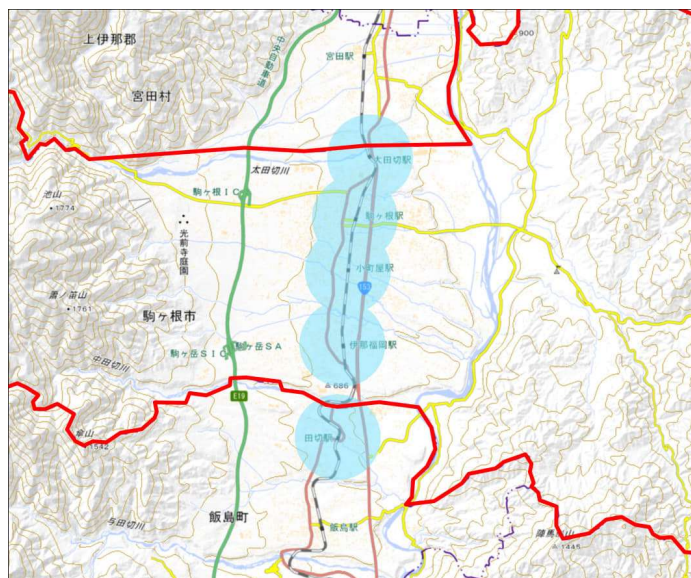
⇒ 広域的な対応を行う必要がある。

(3) 建物の状態、周辺への悪影響度による対応

駅や商業施設に近く、小規模な修繕により再利用が可能な空き家と、学校や避難所等の施設に近く、倒壊等の危険性の高い空き家では、求められる対応、優先度に違いがある。

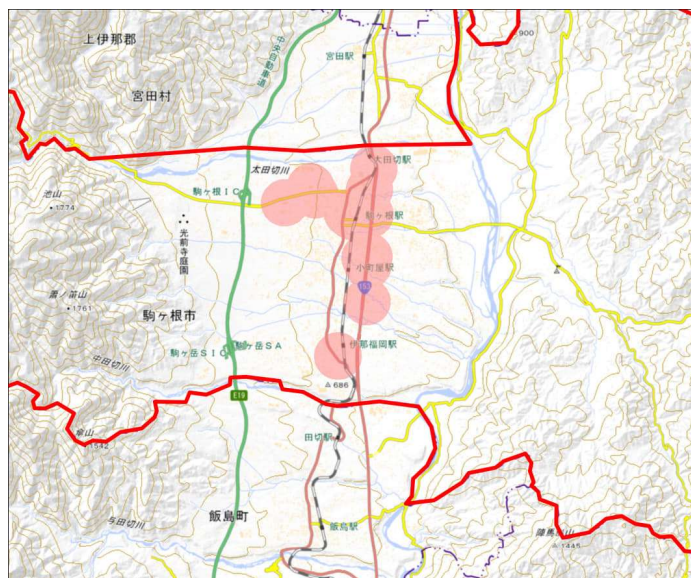
⇒ 建物の状態や家屋周辺の公共施設や商業施設、交通施設などの周辺状況に応じた対応が必要になる。

(ア) 駅から1km圏内



	調査年度	Aランク	Bランク	Cランク	合計
駅から1km圏内	令和2年度	173件	9件	1件	183件
	令和7年度	230件	5件	0件	235件

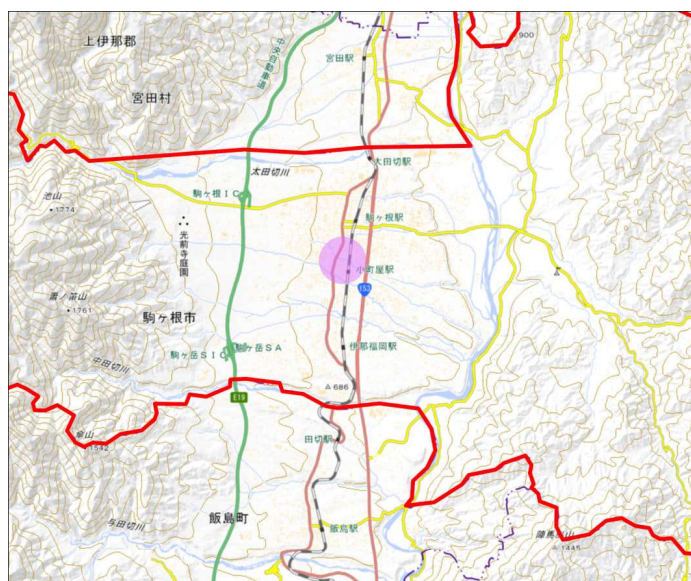
(イ) 商業施設※から500m圏内



	調査年度	Aランク	Bランク	Cランク	合計
商業施設から500m圏内	令和2年度	119件	5件	1件	125件
	令和7年度	168件	3件	1件	171件

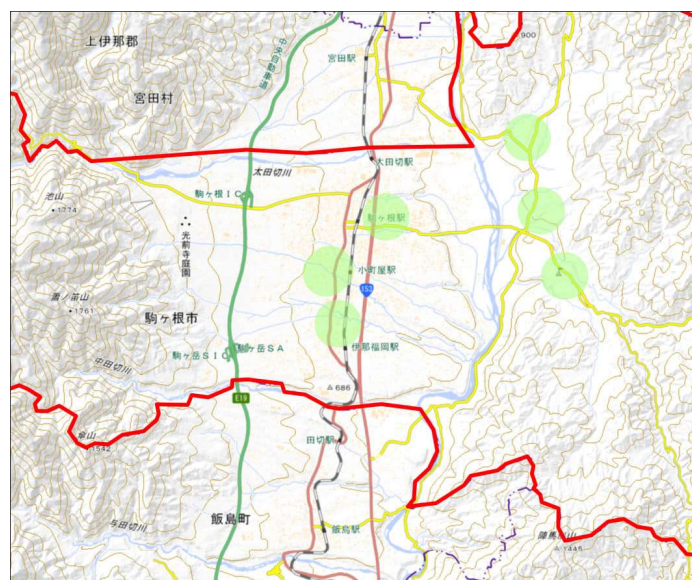
※大規模小売店舗立地法に基づく届出のある小売店

(ウ) 市役所から 500m 圏内



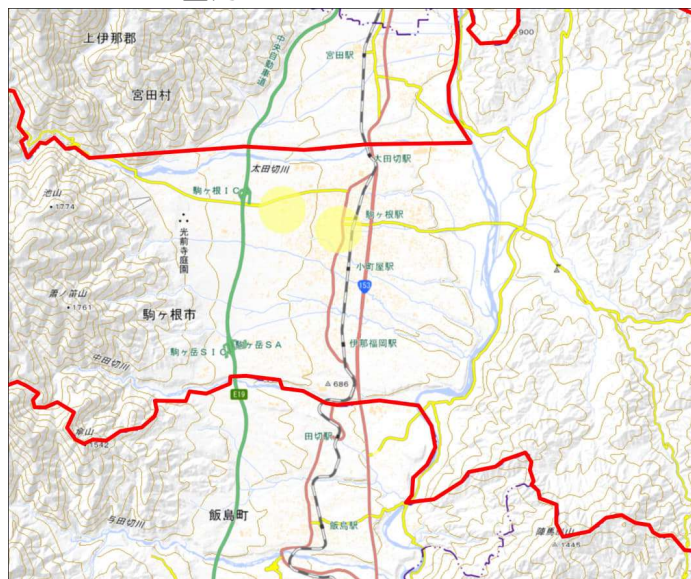
	調査年度	Aランク	Bランク	Cランク	合計
市役所から500m圏内	令和2年度	27件	3件	0件	30件
	令和7年度	27件	0件	0件	27件

(エ) 小中学校から 500m 圏内



	調査年度	Aランク	Bランク	Cランク	合計
小中学校から500m圏内	令和2年度	48件	5件	0件	53件
	令和7年度	59件	2件	0件	61件

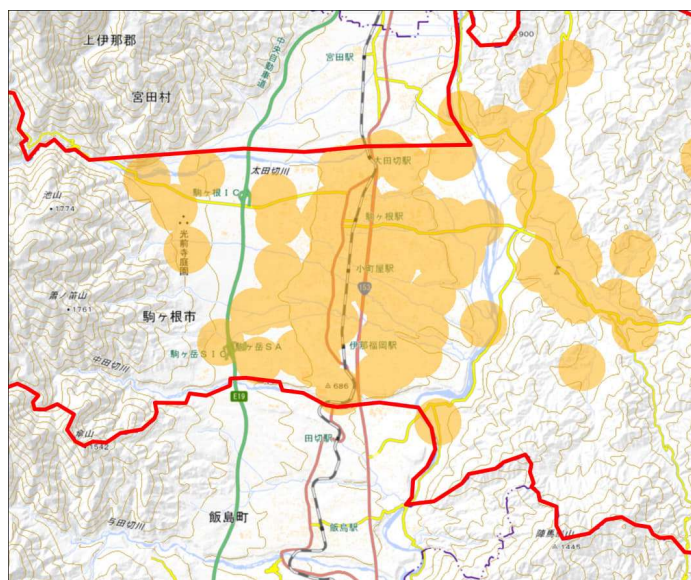
(オ) 総合病院※から 500m 圏内



	調査年度	Aランク	Bランク	Cランク	合計
総合病院から500m圏内	令和2年度	74件	2件	1件	77件
	令和7年度	93件	1件	0件	94件

※昭和伊南総合病院、前澤病院

(カ) 避難所※から 500m 圏内



	調査年度	Aランク	Bランク	Cランク	合計
避難所から500m圏内	令和2年度	294件	13件	1件	308件
	令和7年度	380件	8件	2件	390件

※平成31年3月 駒ヶ根市地域防災計画 避難場所

(4) コンパクトな市街地の形成・整備への空き家の影響

駒ヶ根市では、安全で魅力的なまちづくりとコンパクトシティ実現のための指針として、立地適正化計画を策定し、人口減少社会においても持続可能な都市経営を目指している。

しかしながら、中心市街地において空き家の増加傾向が続いており、立地適正化計画が目指すコンパクトな市街地形成に大きな影響を及ぼしている。

空き家は治安や景観の悪化、地域コミュニティの衰退を招き、居住や商業の誘導を阻害する要因となる。また、老朽化による倒壊や災害時の危険性も懸念され、再利用や除却の遅れが都市の集約化を妨げている。持続可能な市街地整備のためには、空き家の利活用や適切な管理を進める仕組みづくりが急務である。

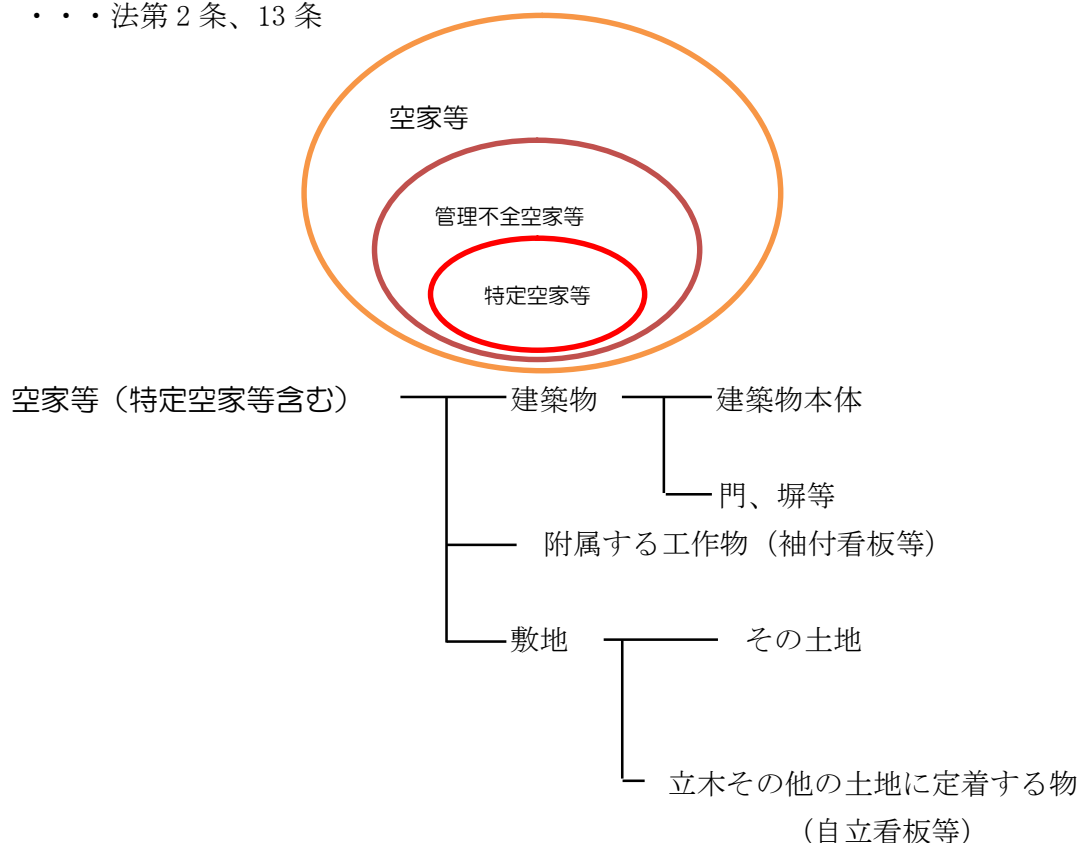
⇒ 立地適正化計画と連携し、居住誘導区域での空き家増加への対応が必要になる。

第3章 空き家対策の基本方針

1 空き家の定義

空き家の種類は、法に定める「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」

・・・法第2条、13条



「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みます。）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く。

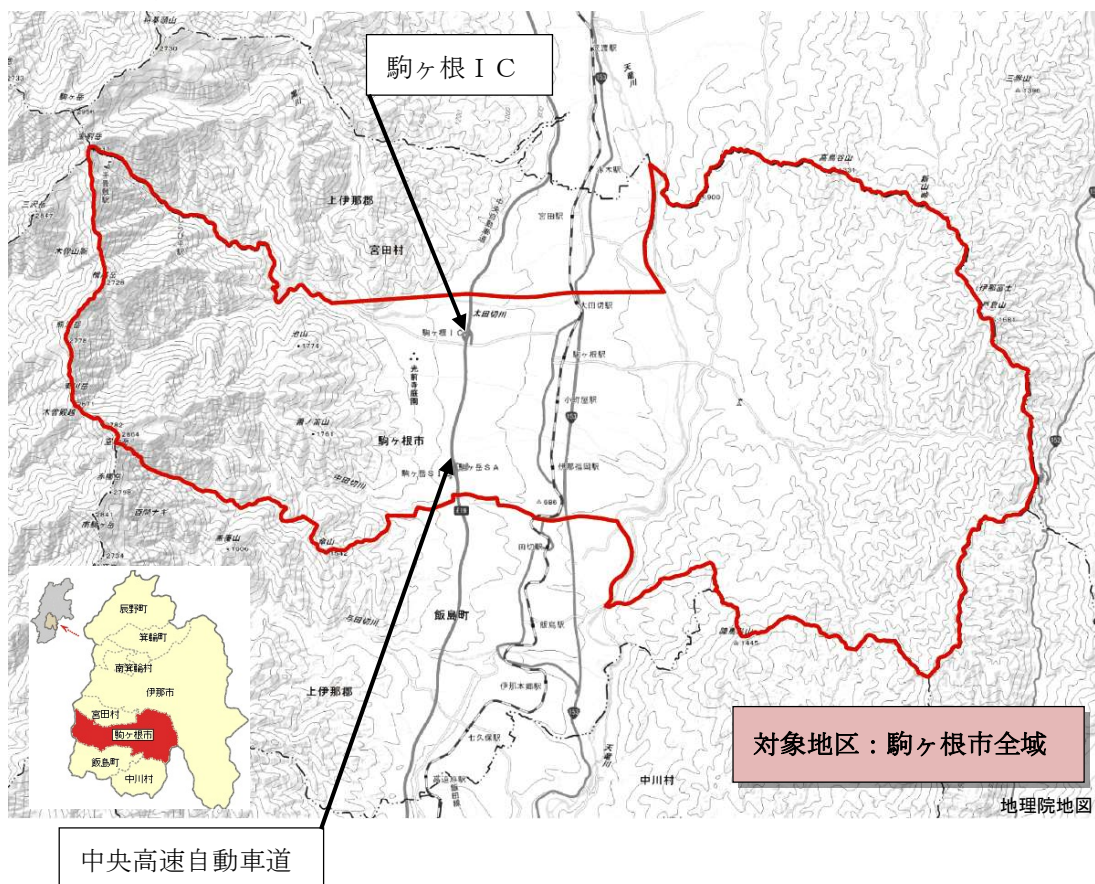
「管理不全空家等」とは、

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。

「特定空家等」とは、

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

2 空き家対策の対象地区



3 空き家対策の取組方針

(1) 空き家発生の抑制（空き家化の予防）

空き家が発生する前の予防策として、将来的に空き家になる可能性のある住宅をお持ちの皆様に向けて、空き家になったときのことを考え、空き家になる前から対策を考える取組を行います。

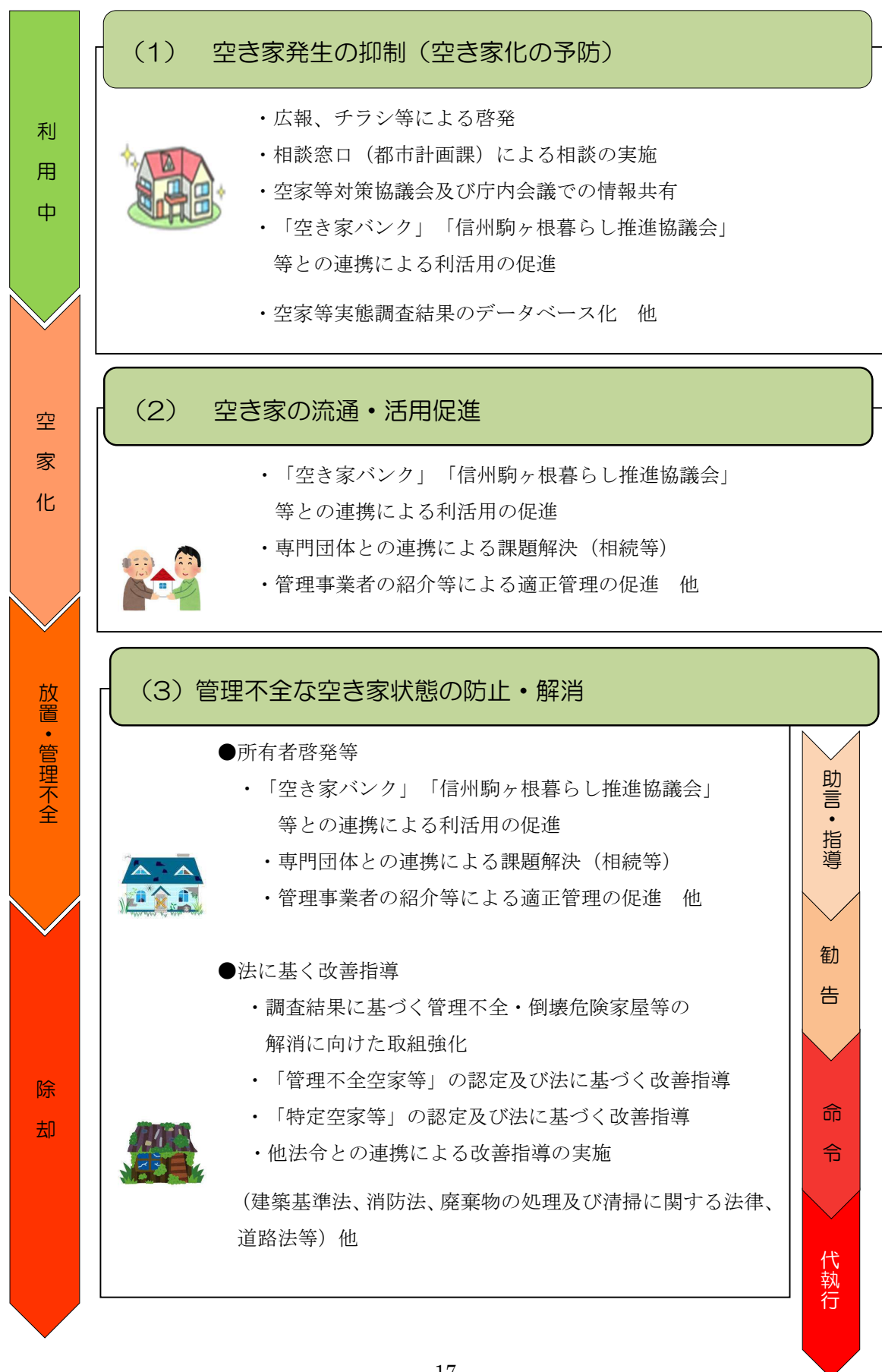
(2) 空き家の流通・活用促進

空家等実態調査の結果、ほとんどの空き家が管理されていることが分かりました。また、意向調査の結果から、空き家バンクの取組に対して関心を示していることが確認されており、所有者等、関係機関、民間企業と連携して空き家の利活用を推進する取組を行います。

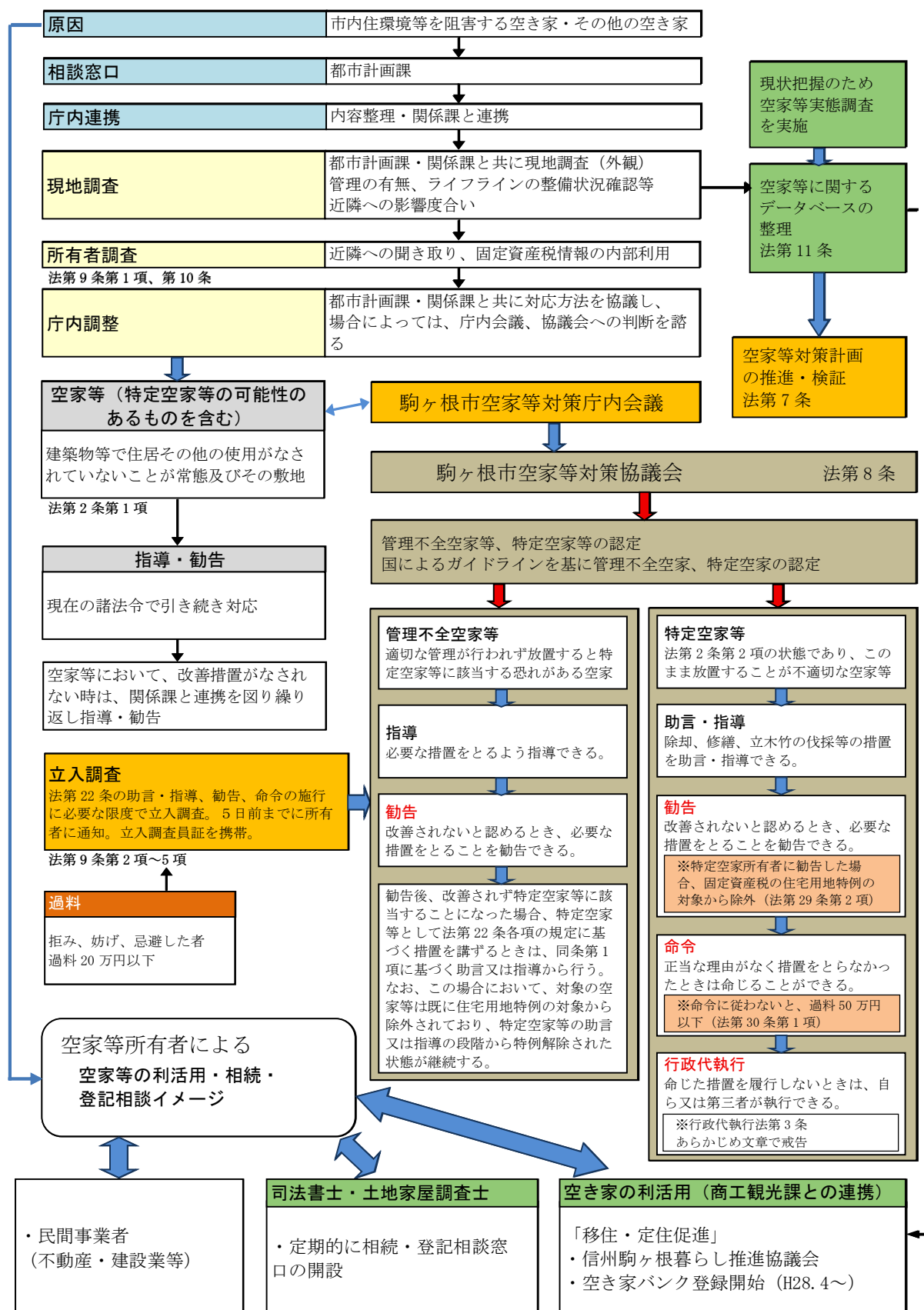
(3) 管理不全な空き家状態の防止・解消

空き家となってしまった後に、様々な理由で適切な管理をすることが出来なくなった空き家については、その段階に応じた対応を行い、解消に向けた取組を行います。

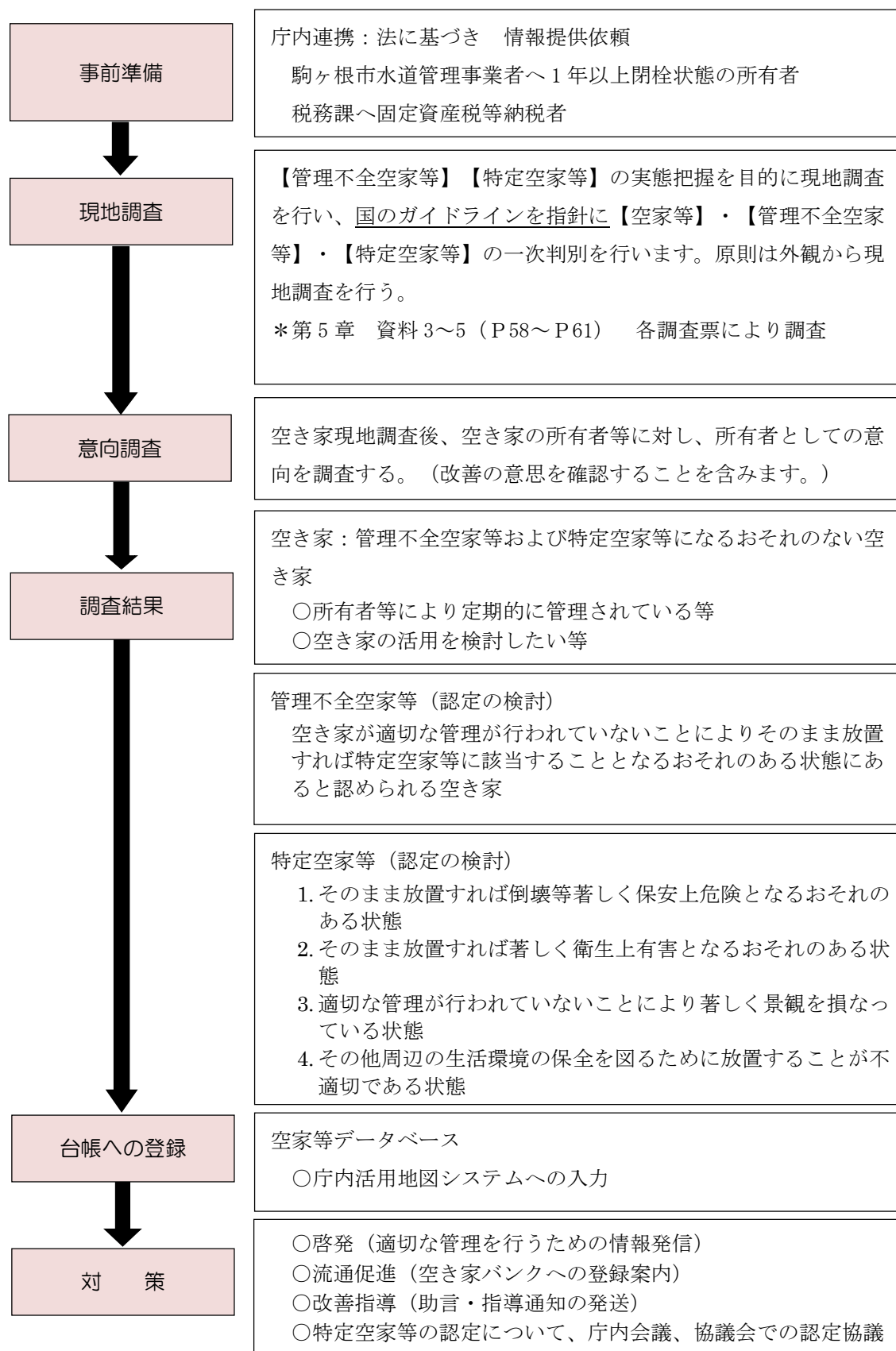
4 空き家の状態の変化に伴う施策



5 空き家相談の具体的なフロー



6 実態調査フロー



7 空き家情報のデータベース化

空き家の調査により取得した情報及び当該空家等対策にあたり必要な情報について、データベースを整備し、都市計画課において管理する。また、データベースの情報は、法の範囲内で庁内で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- 1) 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- 2) 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- 3) 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- 4) 所有者の意向調査
- 5) 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- 6) 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

所有者等が特定できない場合

- 所有者等不明（相続放棄含む）の確認
 - ・ 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
 - ・ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。
- 所有者等所在不明の確認
 - ・ 所有者等確認のため送付した郵便物等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知出来ない」と判断し、データベースに登録。

8 計画推進の体制

駒ヶ根市では、令和元年度に1件の特定空家等を認定しており、法に基づく措置を実施し、令和3年度に行政代執行により解消しました。

今後も特定空家等の可能性がある空家等を10年間の計画期間で指定し、具体的解消に向け以下の体制で取り組みます。

(1) 所有者の協力

この計画は、個人の財産である家屋等を対象としています。そのため、所有者の協力が不可欠です。また、法第5条には、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されています。この計画に基づく市の空き家対策について、所有者への周知・啓発を行い空き家対策の推進に取り組みます。

(2) 地域での空き家対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、所有者の高齢化や相続人の不在・遠方居住といった要因から、十分な管理が行われないケースが増えている。今後、こうした空き家問題は一層深刻化することが予想されるため、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であり、様々な連携が問題の解決には必要となります。



(3) 関係機関・民間事業者との連携

この計画に基づく事業は、「駒ヶ根市空家等対策協議会」をはじめとする関係機関や民間事業者と連携を図り、効率的かつ効果的に実施します。

(ア) 駒ヶ根市空家等対策協議会の設置、活動

第3期計画を策定するにあたり、法第8条（旧法第7条）に基づき、平成28年2月に設置した、駒ヶ根市空家等対策協議会の活動を継続します。

対象者	人数	所属団体
司法書士	1	長野県司法書士会 伊那支部
土地家屋調査士	1	長野県土地家屋調査士会 伊那支部
宅地建物取引業者	1	公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会 南信支部
建築士	1	公益社団法人 長野県建築士会 上伊那支部
建設業	1	駒ヶ根市建設業組合
駒ヶ根市市議会議員	1	駒ヶ根市議会
地区役員	1	区長会
警察職員	1	駒ヶ根警察署
消防職員	1	上伊那広域消防本部 伊南北消防署
社会福祉士	1	社会福祉法人 駒ヶ根市社会福祉協議会
県担当部局職員	1	伊那建設事務所 建築課
市長	1	
合計人数	12	
協議会では、		
・ 空き家が管理不全空家等、特定空家等に該当するか否かの判断		
・ 空き家の調査及び管理不全空家等、特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針		
・ 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場		

(イ) 専門家団体との連携・協力体制の維持

第1期計画で整えた、専門家団体との連携・協力体制を引き続き維持します。

各団体	内容
長野県司法書士会	・ 相続登記手続き、財産管理手続き
長野県土地家屋調査士会	・ 土地、建物表題部変更手続き
公益社団法人長野県宅地建物取引業協会	・ 利活用相談、空き家バンクへの協力
公益社団法人長野県建築士会	・ 空き家の修繕、改善計画相談
駒ヶ根建設業組合	・ 空き家の解体、改修相談
長野県解体工事業協会	・ 空き家の解体相談
長野県弁護士会	・ 空き家の法的手続き相談

(4) 庁内の連携

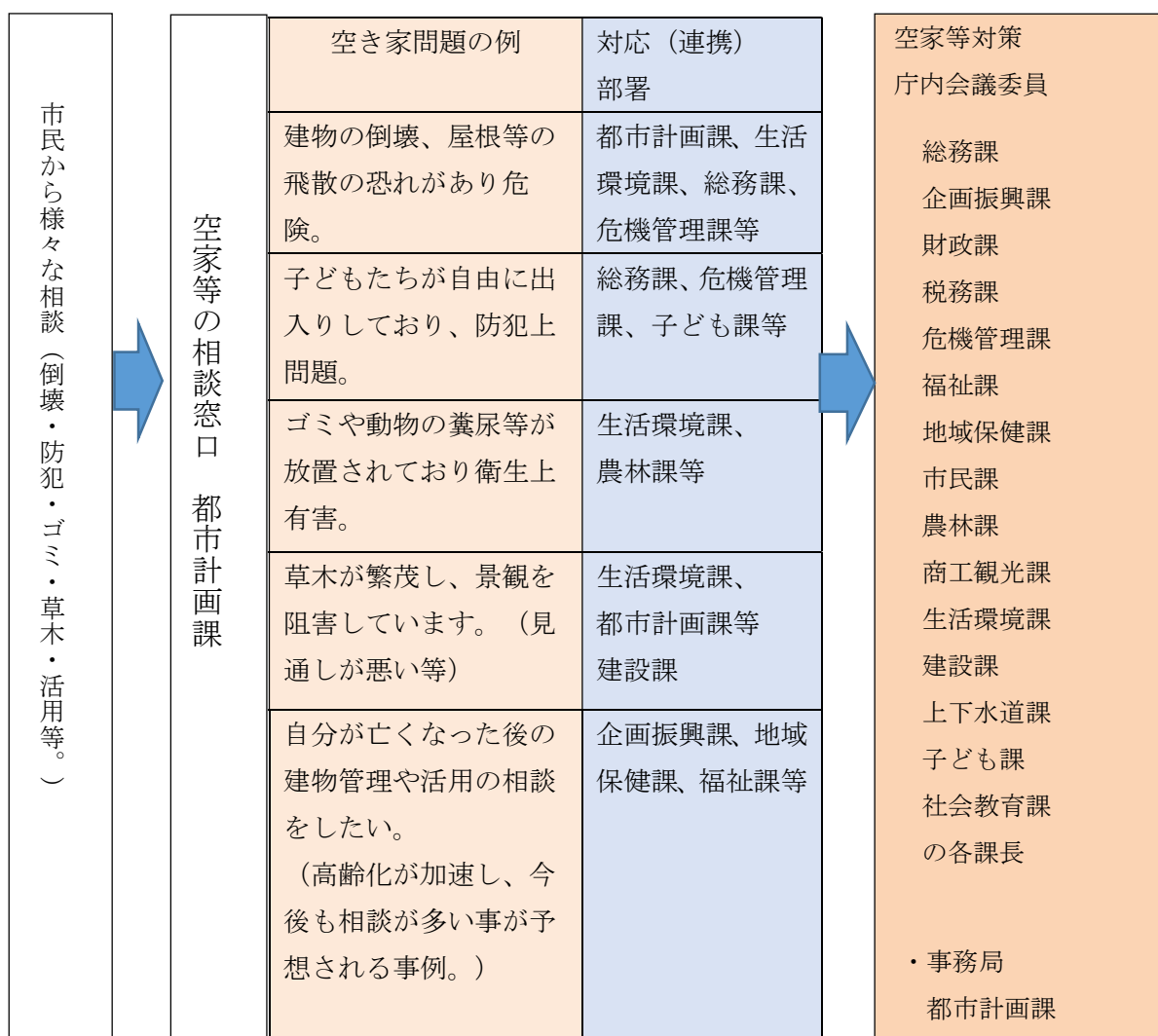
空き家に関する諸問題は、実際には庁内の複数の部署が関係するケースが少なくありません。「駒ヶ根市空家等庁内会議」を有効に活用することにより、関係部署がお互いの情報を共有し、連携して取り組むことで、早期の解決を図ります。

(ア) 相談窓口の継続（都市計画課）（H27.6 設置）

(イ) 駒ヶ根市空家等対策庁内会議の継続（H28.1 設置）

空き家対策を効果的かつ効率的に実施を続けるためには、空き家の調査、確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むために整備した体制を維持・継続することが重要です。

空き家対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制を整えるため設置した、「駒ヶ根市空家等対策庁内会議」を維持する。



(5) 他法令の連携

空き家対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空き家の情報について、内部部局で共有し、連携を図ります。

法・条例	条項	内容
民法	第 233 条	竹木の枝の切除及び根の切取り
	第 717 条	土地の工作物等の占有者及び所有者の責任
建築基準法	第 8 条	維持保全
	第 9・10 条	違反建築物に対し、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。一定規模以上の事務所であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物への、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合命令できる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 5 条	清潔の保持等 管理する土地又は建築物の清潔を保つように努めなければならない。
	第 19 条の 7	ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
消防法	第 2 章	火災の予防
	第 3 条	火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
道路法	第 44 条	交通に危険を及ぼす恐れがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
災害対策基本法	第 62 条第 1 項 第 64 条第 2 項	消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、応急措置の実施の支障となるものの除去等の必要な措置をとることができる。

9 管理不全空家等、特定空家等の対応方針および判断基準

(1) 管理不全空家等の対応方針

管理不全空家等と認められる場合は、早期に必要な措置をとるよう指導するなど、特定空家等に移行しないよう適切な管理を促します。

所有者等による管理状態に改善が見られない場合には、管理不全土地建物管理制度^{※1}を活用して、管理人により管理不全状態を解消することを検討します。

所有者等が不明の場合は、財産管理人制度^{※2}を活用し財産管理人による適切な管理もしくは処分されることを検討します。

※1 管理不全土地建物管理制度とは、所有者等による管理が適切に行われなかったために荒廃・老朽化等している土地（建物）に対して、利害関係者が裁判所に請求すれば、条件を満たした場合、選任された管理人により当該土地（建物）の管理ができる制度です。誰を管理人に選任するかは裁判所が決めますが、事案に応じて弁護士や司法書士、土地家屋調査士などが選任されることが想定されます。

※2 財産管理人制度とは、誰も管理処分ができない「所有者等がいない財産（相続財産及び不在者財産）」に対して、財産管理の必要性を利害関係人が裁判所に申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる制度です。「財産の管理」には土地の任意売却や建物の解体といった処分行為も含まれます。財産管理人は、通常、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断されているようです。場合によっては、弁護士、司法書士などの専門職が選ばれることもあります。

(2) 管理不全空家等の判断基準の考え方

駒ヶ根市では、国で統一的に示された、法の基本指針及び「管理不全空家等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）」を判断基準とします。

(3) 特定空家等の対応方針

特に早急に解消を図る必要があるような、危険性の高いものについて、特定空家等と扱い、解消するための指導を優先し行っていく。

(4) 特定空家等の判断基準の考え方

駒ヶ根市では、国で統一的に示された、法の基本指針及び「管理不全空家等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）」を判断基準とします。

(5) 管理不全空家等および特定空家等の判断基準

ケース1 保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

(ア) 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

1) 建築物

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・ 雨水浸入の痕跡 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
<p>(備考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ・ 傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 	

2) 門、塀、屋外階段等

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

3) 立木

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
<p>(備考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下（ウ）3）及び（エ）2）において同様とする。 	

（イ） 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
<p>(備考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月国土交通省）が参考にできる。 	

(ウ) 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(備考) <ul style="list-style-type: none"> 既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。 	

2) 軒、バルコニーその他の突出物

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 	<ul style="list-style-type: none"> 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
(備考) <ul style="list-style-type: none"> 既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。 	

3) 立木の枝

管理不全空家等	特定空家等
・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
(備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。	

(工) 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

1) 屋根ふき材、外装材、看板等

管理不全空家等	特定空家等
・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

2) 立木の枝

管理不全空家等	特定空家等
・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
(備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

ケース2 衛生上有害に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

（ア） 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（イ） 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

1) 汚水等

管理不全空家等	特定空家等
・排水設備の破損等	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

2) 害虫等

管理不全空家等	特定空家等
・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

3) 動物の糞尿等

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

ケース3 景観悪化に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
<p>(備考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 	

ケース4 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

（ア） 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

（イ） 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・開口部等の破損等 	<ul style="list-style-type: none"> ・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

(ウ) 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等 	<ul style="list-style-type: none"> ・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
<p>(備考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。 	

(エ) 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

(オ) 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等

(力) 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

管理不全空家等	特定空家等
・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

第4章 具体的な施策と達成目標

1 具体的な施策と達成目標

(1) 空き家発生の抑制（空き家化の予防）

令和2年度から令和7年度でAランク空き家は、1.35倍に増加しました。

駒ヶ根市の人口推計から見込まれる人口減少状況から空家の増加傾向は今後も続くと考えられます。

第1期、第2期に引き続き、市民へ空き家の実態を広く周知するとともに、新たに空き家予備軍への働きかけなどの空き家増加の抑制施策を強化し、空き家の増加率を現在の水準に抑えます。

(ア) 広報、チラシ等による啓発

空き家情報小冊子「あなたの空き家大丈夫ですか？」を継続作成し活用していきます。第3期空家等実態調査により判明した空き家所有者等へ送付することで、適正管理を呼びかけていきます。

広報誌、CATVを活用した広報を実施します。

(イ) 相談窓口（都市計画課）における相談の実施

引き続き、所有者等が抱える空き家に係る相談に随時応じていきます。相談内容によっては、庁内連携により担当部署へつなぐ、情報提供を行うなど、問題解決に寄り添っていきます。

(ウ) 空き家相談会の開催による空き家バンク登録の促進

空家等対策協議会や空き家バンク等との連携による空き家相談会を開催し、空き家予備軍を含めた様々な空き家問題の早期解決につなげます。

(エ) 相続登記の啓発

令和6年4月1日に改正された不動産登記法により相続登記の申請が義務化されたことの周知および相続登記の呼びかけを行います。所有者不明空き家の増加抑制を図り、空き家問題の早期解決につなげます。

目標1【Aランク空き家増加の抑制】

	平成28年度	令和2年度	現状値	目標値
			令和7年度	令和17年度
増加率	—	1.61倍	1.35倍	1.35倍

(2) 空き家の流通・活用促進

意向調査結果から、売却を希望する空き家所有者が比較的多く、管理状態が良好な空き家所有者ほど空き家バンクへの登録を考えていることが伺えます。また、近年の働き方改革やテレワークの普及といった社会の変化により、働き盛り世代においても都市部から地方への移住を選択する動きが広がっており、今後さらなる需要の高まりが考えられます。

本計画では、空き家相談会の回数を増やすことにより、空き家バンク登録数の増加を図ることで、空き家の流通・活用の促進につなげるとともに、働き方の多様化やライフスタイルの変化に伴う「地方移住」の需要拡大への対応を図ります。

(ア) 「空き家バンク」・「信州駒ヶ根暮らし推進協議会」との連携

空き家バンクと信州駒ヶ根暮らし推進協議会との連携により、移住希望者や地域住民に対し、空き家情報の提供や利活用の相談・マッチングを強化します。さらに、地域資源としての空き家の活用促進を通じ、移住定住の推進や地域活性化を図ります。

(イ) 「空き家バンク」の積極的な情報発信

市のホームページ、広報紙を活用して空き家バンクの情報発信を強化します。一方、空き家所有者等が市外に居住している場合も多いため、固定資産税納税通知書に空き家の啓発チラシを同封するなど、市外の所有者等への周知・啓発を検討していきます。

また、令和7年度の実態調査で判明した空き家所有者に空き家バンクのパンフレットを送付します。

(ウ) 空き家相談会の開催による空き家バンク登録の促進（再掲）

空家等対策協議会との連携による空き家相談会の開催回数を増やすことで、空き家バンクの登録数の増加につなげます。

目標2【空き家相談会による空き家バンク申請数の増加】

	令和元年度	現状値	目標値
		令和6年度	令和17年度
空き家相談会の開催	1回／年	12回／年	13回／年
空き家バンク申請件数	5件／年	35件／年	40件／年

(工) 補助制度の活用による流通促進

空き家の有効活用促進のために創設された以下の支援制度を継続し、周知・広報活動を行います。新たに移住者が空き家バンク登録物件の購入をする際の補助や空き家バンク登録物件の改修、片付けに係る経費の一部を補助することで、空き家バンクの物件登録促進および成約促進を図ります。

(1) 駒ヶ根市空き家片づけ事業補助制度

空き家の有効活用促進のため、空き家バンク登録物件の片付けに係る経費の一部を補助します。

(2) 駒ヶ根市空き家バンク成約奨励金

空き家の有効活用を促進し、空き家バンクへの物件登録推進を図るため、空き家バンク登録物件の売買・賃貸借契約が成立した所有者の方に奨励金をお渡しします。

(3) 駒ヶ根市空き家バンク改修補助金

空き家の有効活用促進のため、空き家バンク登録物件の改修に係る経費の一部を補助します。

(才) 空き家の活用促進に係る制度の検討

(1) 「空家等活用促進区域」の検討

空家等活用促進区域は、地域の実情に応じて空き家等の活用を特に推進する区域を定め、居住や交流拠点、地域活性化に資する利活用を促す制度です。区域を明確にすることで、住環境の改善、地域コミュニティの再生、移住・定住の促進につなげることを目的としています。駒ヶ根市においても、人口動態や地域特性を踏まえ、空家等活用促進区域の指定の必要性や効果について検討を進めます。

(2) 「空家等管理活用支援法人指定」の検討

空家等管理活用支援法人は、空き家の所有者や利用希望者に対して、管理・利活用に関する専門的な相談や支援を行う法人を市町村が指定できる制度です。所有者の管理不安を軽減するとともに、利活用につながるマッチングを促進し、地域における空き家対策の推進を図ります。駒ヶ根市においても、地域団体や民間事業者との連携可能性を踏まえ、空家等管理活用支援法人の指定導入に向けた検討を行います。

(3) 「老朽危険空家等の解体補助制度」の検討

法の規定に基づき、管理不全空家等又は特定空家等に認定された空き家またはこれに付属する工作物について、空き家等を除却する措置を講ずる方に対して、助成の要件を満たす場合にその費用の一部を助成する制度の導入を検討します。

(3) 管理不全な空き家状態の防止・解消

B（管理不全）ランク空き家及びC（倒壊等の危険性が高い）ランク空き家の解消に向けた取り組みにより、第1期は60%、第2期は33%の解消につなげることができました。

第3期では、第2期に引き続き所有者への啓発等の取り組みを強化し、また法に基づく措置の実施により、Bランク空き家は70%、Cランク空き家は20%の解消を目指します。

(ア) 空き家の適切な管理の促進

空き家の所有者等には、空き家を適切に管理することの必要性や、管理不全空家等が引き起こす様々な問題、管理方法、相談窓口などの情報を早期に市から提供し、所有者等が自発的に適切な管理をすることを促します。

高齢などのため自分で管理することが困難な方には、民間事業者が提供する空き家の管理サービスの紹介を行います。

また、遠方に住んでいる方には、ふるさと納税の返礼品として「駒ヶ根市伊南シルバー人材センター」が行う空き家（空き地）管理サービスの紹介を行います。

(イ) B（管理不全）・C（倒壊等の危険性が高い）ランク空き家の解消

Bランクの空き家については、所有者に対し、適切な管理を促す指導を行います。指導による改善が見られないときは、法に基づき必要な措置をとることを勧告します。

Cランクの空き家5件の内1件については、主要道路沿線に位置していることから、防災及び景観等への影響を及ぼす恐れがあり、対策が必要なことから、法に基づく改善指導を繰り返し実施します。

また、特定空き家等に指定された空き家については、早期に具体的措置を進めます。

なお、5件の内4件は、集落や道路から離れ、山中にあることから、前述の影響を及ぼす恐れが低いため、以下の目標値とします。

目標3【管理不全空き家の解消】

	平成28年度調査	令和2年度までの実績	令和2年度調査	令和7年度までの実績	令和7年調査	令和17年調査
	当初数		当初数		当初数	目標値
Bランク空き家数	10件	10件のうち 6件の解消 60%の解消	15件	15件のうち 9件の解消 60%の解消 (目標70%)	8件	70%の解消
Cランク空き家数	5件	5件のうち 3件の解消 60%の解消	3件	3件のうち 1件の解消 33%の解消 (目標70%)	5件	20%の解消

2 計画の進行管理

この計画に基づく各施策について、定期的に効果を検証し、適宜見直しを行います。
また、計画の最終年度には、市内の空き家の状況を改めて調査し、その成果を検証します。

3 空家等実態調査結果に基づく具体的取組スケジュール

令和 7 年度	第 3 期 計画期間									
	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	令和 13 年度	令和 14 年度	令和 15 年度	令和 16 年度	令和 17 年度
・ 計画策定等 ・ 関係団体連携	●空家 等対策 協議会 ●空き 家バン ク連携									●空家 等実態 調査実 施 ●成果 の検証
Aランク										
適正管理の 継続 流通・活用促 進	<div>・ 「空き家バンク」「信州駒ヶ根暮らし駒ヶ根推進協議会」等との連携による利活用促進</div> <div>・ 「空き家バンク」等の利活用促進に関する積極的な情報発信</div> <div>・ 専門家団体との連携による課題解決（相続等）</div> <div>・ 管理事業者等の紹介等による適正管理の促進</div>									
Bランク										
解消	<div>・ 所有者への啓発</div> <div>・ 環境改善指導（繰り返し実施）</div>				対象空 家等の 解消の 検証	<div>・ 所有者への啓発</div> <div>・ 環境改善指導（繰り返し実施）</div>				対象空 家等の 解消の 検証
Cランク										
解消	<div>・ 特定空家等の指定</div> <div>・ 法に基づく改善指導</div>			代執行 等 具体的 措置	対象空 家等の 解消の 検証	<div>・ 特定空家等の指定</div> <div>・ 法に基づく改善指導</div>			代執行 等 具体的 措置	対象空 家等の 解消の 検証

資料 1 空家等実態調査

(1) 調査概要

業務背景	<p>平成 24 年度調査、平成 28 年度調査、令和 2 年度調査空き家及び令和 7 年 1 月時点 1 年以上閉栓している建物について、固定資産税情報と照らし合わせ、地域内の安全確保、防災上及び活用の観点から、調査した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査対象：現在居住及び活用していない建物 ・調査対象外：物置や農作業場等で活用されている建物 ・所有者が不明である建物についても含む。
業務目的	<p>空き家の発生予防・活用・適正管理等の総合的な空家等対策の検討資料とし、今後の空き家及び特定空家等の対策に活用するため空き家の現地調査及び所有者等への意向調査を実施し、駒ヶ根市の空き家の分布傾向や実態把握を行った。</p>
準拠する法令	<p>仕様書による他、次の関係法令、諸規則等を準拠</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号） 2) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号） 3) 「管理不全空家等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) 4) 『地方公共団体における空家調査の手引き』（国土交通省住宅局） 5) 駒ヶ根市財務規則及び諸規則 6) 個人情報保護法 7) その他の関係法令及び通達等
調査内容	<p>【空家等現地調査】</p> <p>現地調査とは、空き家想定分布図をもとに空き家の場所を確認し、外観目視による現地調査を「地方公共団体における空家調査の手引き」、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に準拠し、現地調査票をもとに空き家の特定を行った。なお、現地調査票は資料編を参照。</p> <p>【空家等意向調査】</p> <p>空家等現地調査後、空き家の所有者等に対し、所有者としての意向を調査</p> <p>（改善の意思を確認することを含む。）</p>
調査対象範囲	市内全域 852 戸 空家等 433 戸

資料2 空家等実態調査結果

1 現地調査結果

(1) 空家等の管理状況

平成28年度、令和2年度の調査結果と比べ管理不全の空き家（Bランク）、倒壊等の危険性が高い空き家（Cランク）は共に減少している。

また、管理良好な空き家（Aランク）は令和2年度比で約1.4倍に増加しており、樹木等の繁茂等があるものもある。

表1 空家等の管理状況（単位：件）

ランク	判定内容	可能性	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
			件数	比率	件数	比率	件数	比率
A	管理良好 一時的な草木の繁殖があるものも含む。小規模の修繕により再利用が可能	管理不全空家等可能性なし	192	92.8%	310	94.5%	420	97.0%
B	管理不全 一定の管理はされているが、草木の繁殖等があるもの。損傷が見られるが、当面の危険性はない	管理不全空家等可能性あり	10	4.8%	15	4.6%	8	1.8%
C	倒壊等の危険性が高い 管理されておらず、倒壊の危険性があるもの。今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が激しい	特定空家等可能性あり	5	2.4%	3	0.9%	5	1.2%
合計			207	100.0%	328	100.0%	433	100.0%

図1 空家等の管理状況結果

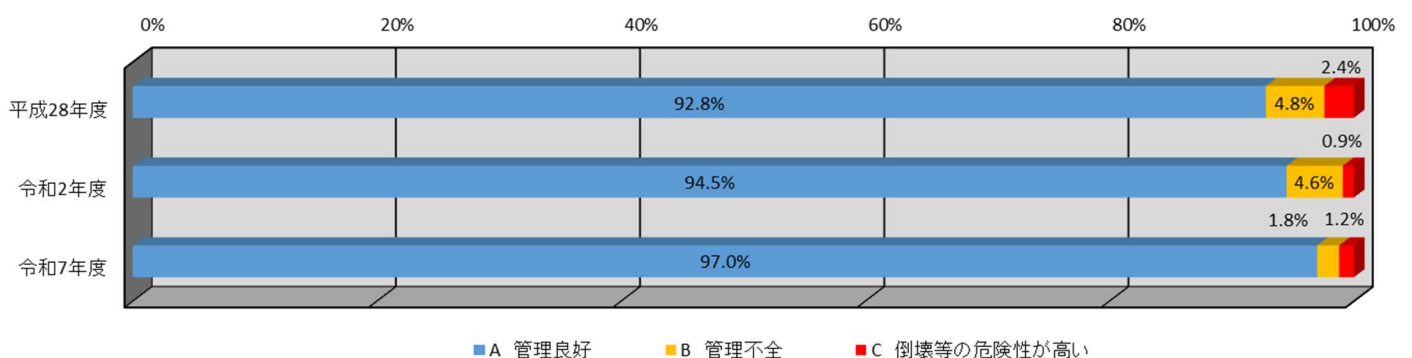
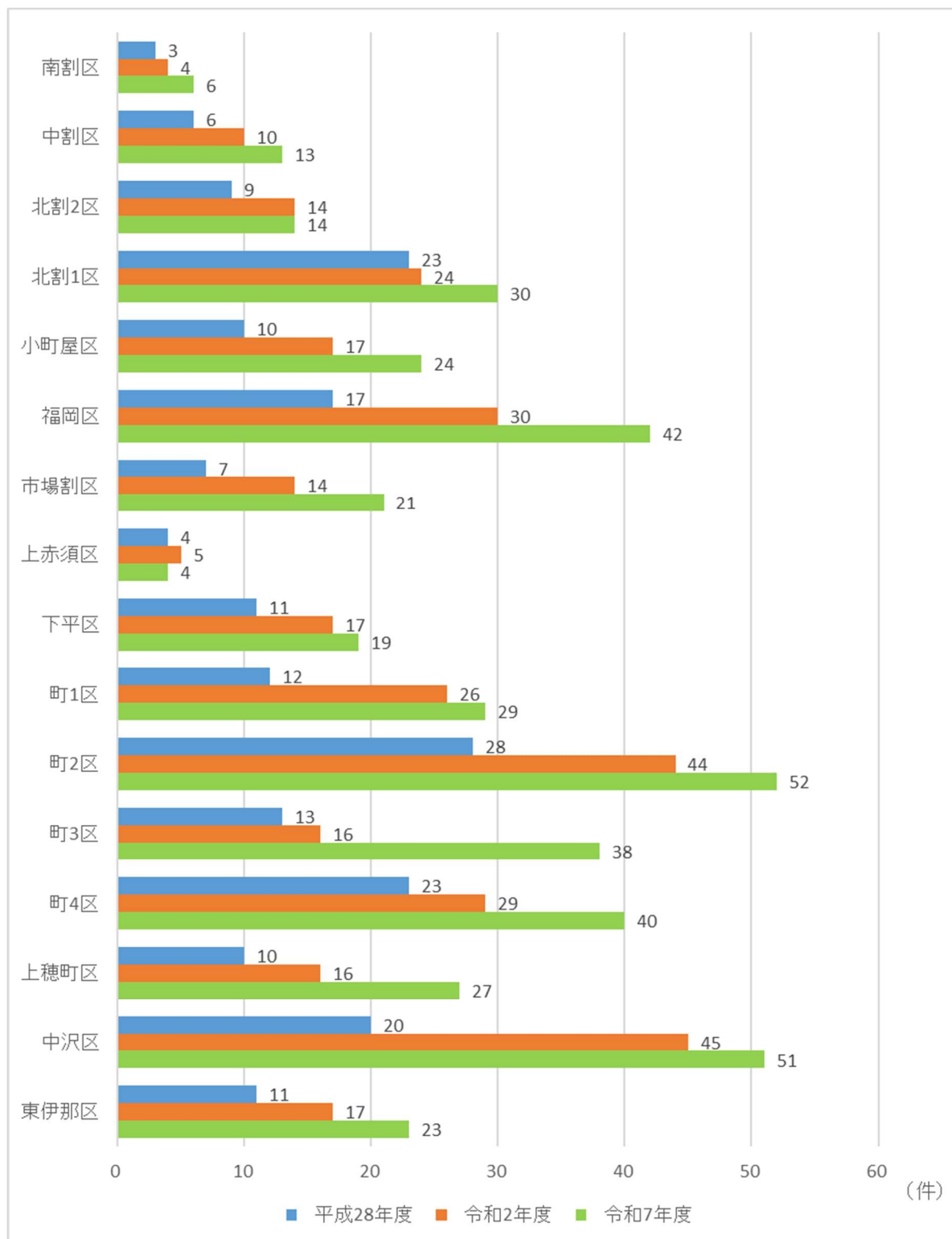


図2-1 行政区別空家等の数（単位：件）



(2) 空家等となる原因

空家等になった原因としては居住者が死亡した後、これらを使う者がなく空家等となっている場合が多く、相続等をした人もお墓参りや里帰りに一次的に利用するため取り壊しや賃貸・売却用にしなためと推測されます。

また、居住者が長期入院や施設入所、長期出張などで長期不在、居住者の高齢化により、子などの親族宅へ転居、あるいは、他の場所に新築など移転後も建物の取り壊しや売却などを行わず、空家等となっている事例もあります。

表2 空家等に至った理由（単位：件）

空家に至った理由	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
居住者が死亡したため	18	26.1%	43	30.9%	50	30.7%
別の住居へ転居したため	14	20.3%	40	28.8%	42	25.8%
居住者が施設・病院へ入所・入院したため	5	7.2%	16	11.5%	22	13.5%
賃借人などの入居者が退去したため	10	14.5%	10	7.2%	14	8.6%
売却用に取得したが、購入者が見つからないため	2	2.9%	2	1.4%	5	3.1%
居住用に取得したが入居していないため	1	1.4%	5	3.6%	1	0.6%
居住者が長期の出張や転勤をしたため	1	1.4%	1	0.7%	1	0.6%
相続により取得したが入居していないため	5	7.2%				
税制上の理由で取壊しを控えているため	3	4.3%				
普段は利用していないため（別荘・セカンドハウスとして利用）	2	2.9%				
子などの住居へ転居したため	1	1.4%				
建替え・増改築・修繕のため一時的に退去しているため	0	0.0%				
その他	6	8.7%	17	12.2%	17	10.4%
未回答	1	1.4%	5	3.6%	11	6.7%
計	69	100.0%	139	100.0%	163	100.0%

(3) 空家等の管理状況と所有者住所

空家等の所有者の住所は市内が60.8%、市外が37.1%であるが、管理が適切でないB、Cランクでは、市内72.7%、市外等が18.2%と市内の比率が高い、また不明の比率は1.6%で、所有者が不明の建物は、建物危険度や樹木の繁殖が進む傾向にある。

表3 ランク別の所有者住所（単位：件）

区分・住所	市内	県内	県外	不明	弁護士物件	合計
A	132	26	32	1	1	192
B	4	4	2	0	0	10
C	3	0	2	0	0	5
平成28年 計	139	30	36	1	1	207
A	179	55	56	20	0	310
B	11	0	1	3	0	15
C	3	0	0	0	0	3
令和2年 計	193	55	57	23	0	328
A	252	80	83	6	0	421
B	6	1	1	0	0	8
C	4	0	0	1	0	5
令和7年 計	262	81	84	7	0	434

図4-1空家等の所有者住所（平成28年度） 図4-2空家等の所有者住所（令和2年度）

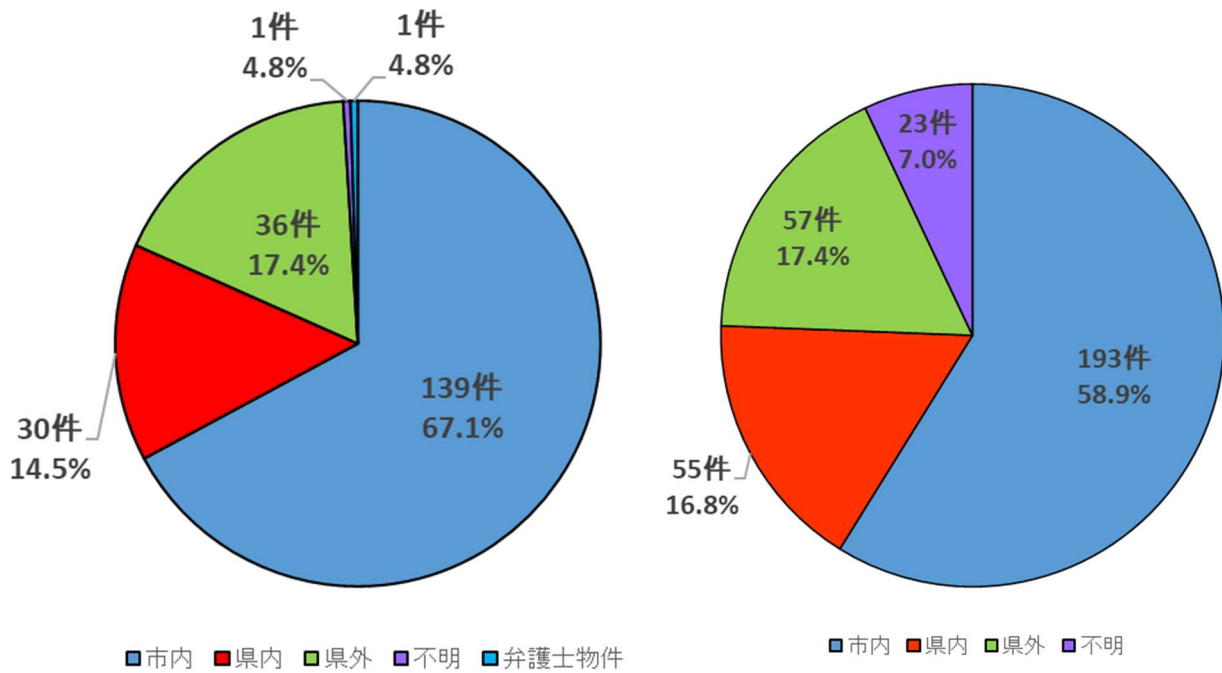
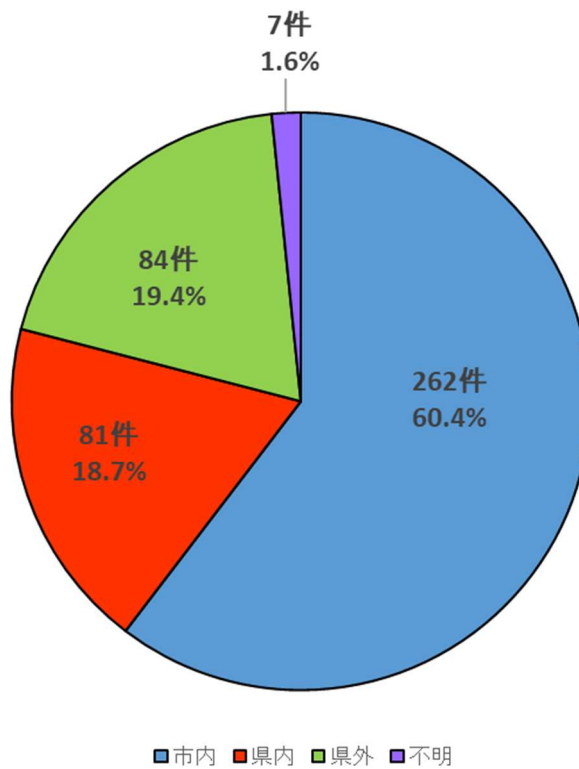


図4-3空家等の所有者住所（令和7年度）



2意向調査結果

(1) 所有者等の年齢と世帯構成

回答があった方の年齢については、70歳代が29.1%と最も多かった。世帯構成については、2世代世帯（親と子の世帯）が30.8%と最も多かった。

所有者の年齢の変化を見ると高齢化が進んでいることが分かる。

表4-1 所有者等の年齢と世帯構成（平成28年度）（単位：人）

年齢	世帯構成						計
	単身世帯	夫婦のみ世帯	2世代世帯 （親と子の世帯）	3世代世帯 （祖父母と親と子など）	その他	未回答	
20～29歳	0	0	0	0	0	0	0
30～39歳	0	0	0	0	0	0	0
40～49歳	1	0	2	0	0	0	3
50～59歳	1	1	11	3	0	0	16
60～64歳	4	4	4	1	0	0	13
65～69歳	2	5	4	1	0	0	12
70～74歳	4	4	2	2	0	1	13
75歳以上	5	7	7	1	1	2	23
未回答	0	0	0	0	0	9	9
計	17	21	30	8	1	12	89

表4-2 所有者等の年齢と世帯構成（令和2年度）（単位：人）

年齢	世帯構成						計
	単身世帯	夫婦のみ世帯	2世代世帯 （親と子の世帯）	3世代世帯 （祖父母と親と子など）	その他	未回答	
20～29歳	0	0	0	0	0	0	0
30～39歳	0	0	4	1	3	0	8
40～49歳	1	1	3	2	2	0	9
50～59歳	1	1	11	2	2	0	17
60～69歳	6	12	13	4	1	0	36
70～79歳	4	18	9	7	5	0	43
80歳以上	15	7	9	0	4	0	35
未回答	0	0	0	0	7	2	9
計	27	39	49	16	24	2	157

表4-3 所有者等の年齢と世帯構成（令和7年度）（単位：人）

年齢	世帯構成						計
	単身世帯	夫婦のみ世帯	2世代世帯 （親と子の世帯）	3世代世帯 （祖父母と親と子など）	その他	未回答	
20～29歳	0	0	0	0	0	0	0
30～39歳	0	0	0	1	1	0	2
40～49歳	3	3	4	0	0	0	10
50～59歳	3	5	9	4	2	2	25
60～69歳	9	13	19	0	2	0	43
70～79歳	13	22	16	1	1	1	54
80歳以上	11	10	12	5	2	5	45
未回答	0	0	0	0	3	6	9
計	39	53	60	11	11	14	188

（2） 住宅の使用状況と使用方法

使用状況と使用方法として回答が多かったのは「空家になっている」で45.7%、「倉庫、物置として利用している」が22.9%であり、「現在は使用していないが、将来は使用する予定でいる」の6.4%を含むと、回答があった建物の内、75.0%が現在は人の居住がない。

表5 住宅の使用状況と使用方法（単位：件）

住宅の使用方法	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
空家になっている			77	44.5%	86	45.7%
倉庫、物置として利用している※	15	33.3%	41	23.7%	43	22.9%
自宅として使用している	6	13.3%	8	4.6%	12	6.4%
帰省時に使用している			8	4.6%	10	5.3%
現在は使用していないが、将来は使用する予定でいる			2	1.2%	10	5.3%
週末や休暇時に使用している	12	26.7%	8	4.6%	6	3.2%
賃貸住宅として貸し出している	2	4.4%	9	5.2%	2	1.1%
その他	9	20.0%	14	8.1%	13	6.9%
未回答	1	2.2%	6	3.5%	6	3.2%
計	45	100.0%	173	100.0%	188	100.0%

※平成28年調査時の「住まいは他にあり、住宅以外の目的で使用している」を含む

(3) 住宅の利用頻度

住宅を利用頻度として多かったのは「使用していない」39.4%で、次いで「1年に数回」16.0%であった。住宅の使用状況と使用方法と比較してみると、空家になってはいるが、何らかの使用をしていると回答しているが見受けられる。

表6 住宅の利用頻度（単位：件）

住宅の利用頻度	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
使用していない			57	36.8%	74	39.4%
1年に数回	9	64.3%	21	13.5%	30	16.0%
常時使用している	18	128.6%	15	9.7%	18	9.6%
2～3ヵ月に1回	5	35.7%	9	5.8%	16	8.5%
月に1回以上	5	35.7%	23	14.8%	15	8.0%
週に1回以上	2	14.3%	9	5.8%	9	4.8%
数年に1回	2	14.3%	4	2.6%	4	2.1%
その他	3	21.4%	6	3.9%	3	1.6%
未回答	2	14.3%	11	7.1%	19	10.1%
計	14	100.0%	155	100.0%	188	100.0%

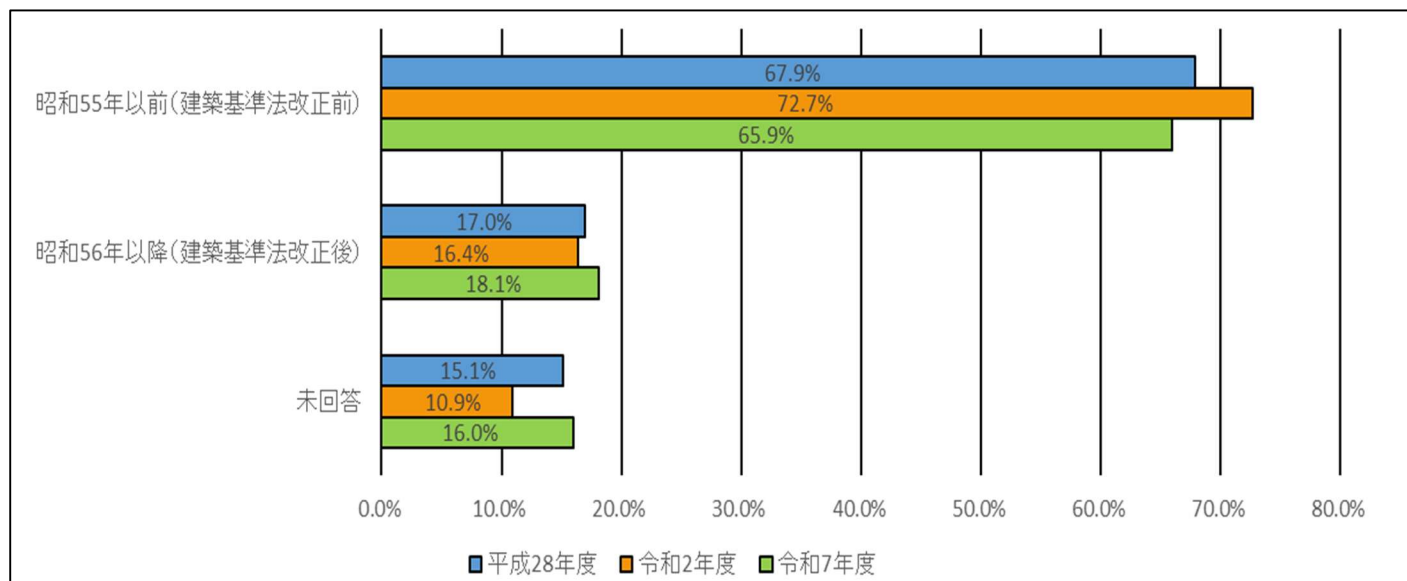
(4) 空家等の建築時期

空家等の建築時期を見ると、昭和56年の建築基準法改正前に建てられた建物が多く、65.9%を占めている。

表7 空家等の建築時期（単位：件）

空家等の建築時期	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
昭和24年以前 (1949年以前)	36	67.9%	15	11.7%	17	11.8%
昭和25～42年 (1950～1967年)			28	21.9%	29	20.1%
昭和43～昭和55年 (1968～1980年)			50	39.1%	49	34.0%
昭和56年～平成11年 (1981年～1999年)	9	17.0%	20	15.6%	24	16.7%
平成12年～(2000年)			1	0.8%	2	1.4%
未回答	8	15.1%	14	10.9%	23	16.0%
計	53	100.0%	128	100.0%	144	100.0%

図5 空家等の建築時期（単位：％）



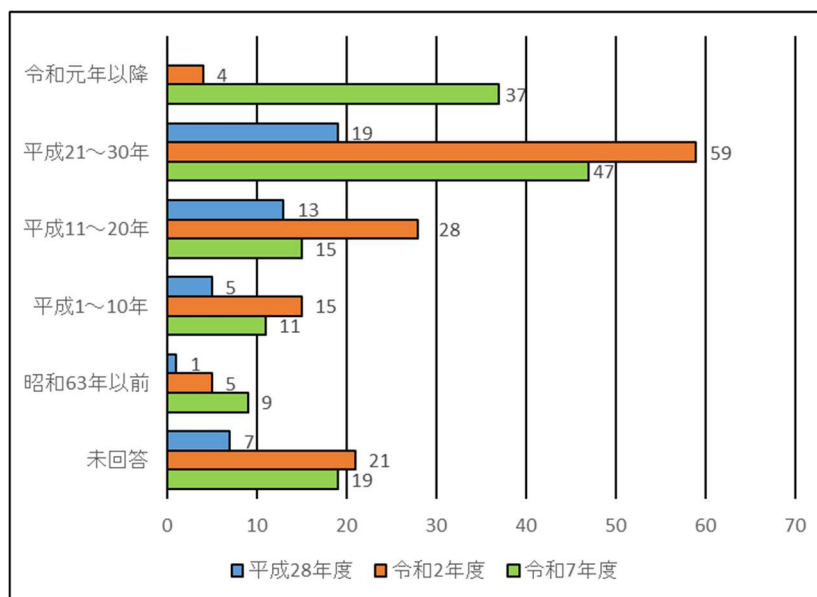
(5) 空家等になった時期

空家等になった時期を分析した結果、「平成21～30年」33.3%、「令和元年以降」25.7%、「平成11年～20年」11.8%、「平成1年～10年」8.3%、「昭和63年以前」6.3%であった。平成20年以降に空家になった建物が約6割あり、空家の新規発生が顕著である。

表8 空家等になった時期（単位：件）

空家になった時期	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
令和元年以降			4	3.0%	37	25.7%
平成21～30年			59	44.7%	48	33.3%
平成11～20年	13	28.9%	28	21.2%	17	11.8%
平成1～10年	5	11.1%	15	11.4%	12	8.3%
昭和63年以前	1	2.2%	5	3.8%	9	6.3%
未回答	7	15.6%	21	15.9%	21	14.6%
計	45	100.0%	132	100.0%	144	100.0%

図6 空家等になった時期（単位：件）



(1)、(2)、(4)、(5)より、建築基準法改正前の住宅に住んでいた高齢者の死亡や施設等への入所、離れた所に住んでいた家族との同居等の理由により、空家等になっていると推測できます。また高齢者の単身、夫婦世帯のみの世帯も多く、今後も空家等は増加、適切な管理がされない空家も増加していくと考えられます。

(6) 空家等の状態

空家等の状態を分析した結果、一番多かったのは「建物内部に破損がある」22.9%であったが、「現在でも住める状態である」22.4%、「外壁の一部に破損、崩れがある」20.3%で回答が多かった。また住める状態にはあるが内部に破損がある等の回答も見受けられた。

表9 空家等の状態（単位：件）

空家の状態	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
建物内部に破損がある	12	16.4%	35	18.7%	44	22.9%
現在でも住める状態である	22	30.1%	52	27.8%	43	22.4%
外壁の一部に破損、崩れがある	10	13.7%	22	11.8%	39	20.3%
屋根の瓦やタン板等に剥がれがある	7	9.6%	23	12.3%	23	12.0%
物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある	5	6.8%	14	7.5%	8	4.2%
把握していない	6	8.2%	12	6.4%	7	3.6%
建物が明らかに傾いている	1	1.4%	2	1.1%	2	1.0%
塀が道路側に傾いている	1	1.4%				
その他	8	11.0%	14	7.5%	16	8.3%
未回答	1	1.4%	13	7.0%	10	5.2%
計	73	100.0%	187	100.0%	192	100.0%

(7) 空家等で困っている事

空家等で困っている事を分析した結果、複数回答する人が多く、空家等に対して何らかの困っていることがある。その中でも多かったのは「建物の老朽化」で48.7%、「解体費用が高額で解体できない」38.2%、「日々の維持管理」36.2%であった。

表10 空家等で困っている事（令和7年度）（単位：件）

空家で困っている事	回答数	回答比率
建物の老朽化	74	48.7%
解体費用が高額で解体できない	58	38.2%
日々の維持管理	55	36.2%
建物内の家財道具、仏壇、遺品等の整理	49	32.2%
固定資産税等の税負担	42	27.6%
売却相手が見つからない	41	27.0%
維持管理に掛かる費用	33	21.7%
耐震性に不安がある	30	19.7%
相談したいことがあるが、どこに相談すればいいかわからない	24	15.8%
改修費用が高額で改修できない	18	11.8%
賃貸相手が見つからない	17	11.2%
相続に関する問題	17	11.2%
特になし	13	8.6%
その他	14	9.2%
未回答	16	10.5%
計	501	

(8) 空家等の維持管理

空家等の維持管理については、「行っている」が78.9%で、「行っていない」が9.9%で、令和2年度調査時と比較しても大きな変化はない。

表11 空家等の維持管理（単位：件）

空家の維持管理	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
行っている	25	51.0%	112	83.6%	120	78.9%
行っていない	20	40.8%	11	8.2%	15	9.9%
未回答	4	8.2%	11	8.2%	17	11.2%
計	49	100.0%	134	100.0%	152	100.0%

(9) 維持管理を行っていない理由

維持管理を行っていない理由を分析した結果、回答が最も多かったのは「特にない」17.6%であった。それ以外の理由としては「遠方に住んでおり、維持管理が出来ない」、が16.0%で、「適切な管理の仕方がわからない」11.8%、「身体（年齢）的に維持管理が出来ない」10.1%があった。

表12 維持管理を行ってない理由（単位：件）

維持管理を行っていない理由	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
遠方に住んでいるため維持管理が出来ない	7	19.4%	19	17.0%	19	16.0%
適切な管理の仕方がわからない			7	6.3%	14	11.8%
身体（年齢）的に維持管理が出来ない			9	8.0%	12	10.1%
管理の委託料等の費用が高い			7	6.3%	10	8.4%
管理を頼める人がいない			6	5.4%	9	7.6%
特にない			36	32.1%	21	17.6%
その他	7	19.4%	19	17.0%	14	11.8%
未回答	3	8.3%	9	8.0%	20	16.8%
計	36	100.0%	112	100.0%	119	100.0%

(10) 空家等の修繕予定

表13 空家等の修繕予定（令和7年度）（単位：件）

空家の 維持管理	空家の修繕予定					計
	建替えを行う 予定がある	改修を行う 予定がある	建替えまたは改修を 行う予定はない	建物の取り壊しを 行う予定である	未回答	
行っている	1	7	75	27	9	119
行っていない	0	1	10	3	2	16
未回答	0	1	1	0	7	9
計	1	9	86	30	18	144

(11) 空家等の利活用に必要な制度

必要な制度を分析した結果、複数回答する人が多く、様々な支援を必要としている様子が見受けられる。内容としては「取り壊しに対する支援」が前回調査時に引き続き最も多く16.8%、次いで「売却、賃貸に関する相談会」9.7%、「家財等の移転、処分に対する支援」9.2%、「空き家の有効活用事例・手法に関する情報提供や相談窓口」7.8%となっており、所有者が必要だと考える制度に変化は見られない。

表14 空家等の利活用に必要な制度（単位：件）

必要な制度	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
取り壊しに対する支援	25	18.7%	58	18.8%	69	16.8%
売却、賃貸に関する相談会			31	10.1%	40	9.7%
家財等の移転、処分に対する支援			36	11.7%	38	9.2%
空き家の有効活用事例・手法に関する情報提供や相談窓口	14	10.4%	33	10.7%	32	7.8%
公的な機関による借上げ・活用	20	14.9%	30	9.7%	30	7.3%
リフォームに対する支援	9	6.7%	16	5.2%	29	7.1%
建物の維持管理の手法に関する情報提供や相談窓口	10	7.5%	24	7.8%	28	6.8%
空き家バンクなどの空き家物件情報の提供制度	7	5.2%	16	5.2%	25	6.1%
空家の清掃、管理サービス			15	4.9%	24	5.8%
所有者が納得いく使い方をしてくれる人を探す支援					22	5.4%
空き家対策に取り組む担当部署の集約（ワンストップ窓口の整備）					18	4.4%
相続登記のための司法書士に依頼した場合の委託費用にかかる補助					17	4.1%
空き家の無償譲渡に関するサービス					11	2.7%
耐震、改修箇所の診断、評価制度			8	2.6%	8	1.9%
建物の適正な維持管理に関する地域のルールや見守り制度	6	4.5%				
相続相談窓口	3	2.2%				
その他	2	1.5%	11	3.6%	3	0.7%
未回答	1	0.7%	30	9.7%	17	4.1%
計	134	100.0%	308	100.0%	411	100.0%

(12) 空家等の利活用方法

空家等を利活用方法について分析した結果、最も多い回答が「建物を解体して土地を活用したい」が33.1%となっており、令和2年度調査の比べ、回答比率が高くなっている。「適正価格で売却したい」18.0%で最も多く、次いで「安くてもいいから売却したい」13.1%、建物解体したいと考える人が増加している。

表15-1 空家等の利活用方法（平成28年度）（単位：件）

空家の利活用方法	回答数	回答比率
自らの居住のために使用したい	0	0.0%
自らの所有物の保管場所として使用したい	2	5.9%
賃貸住宅として貸し出したい	4	11.8%
商店・事業所として貸し出したい	2	5.9%
ボランティアや地域活動の場所として貸し出したい	3	8.8%
建物・土地を売却したい	11	32.4%
建物を取り壊して公共用地(公園等)として行政に使用してもらいたい	6	17.6%
その他	5	14.7%
未回答	1	2.9%
計	34	100.0%

表15-2 空家等の利活用方法（令和2年度）（単位：件）

空家の利活用方法	回答数	回答比率
適正価格で売却したい	34	17.3%
建物を解体して土地を活用したい	30	15.3%
安くてもいいから売却したい	29	14.8%
倉庫、物置として利用する	27	13.8%
適正価格で賃貸にしたい	16	8.2%
安くてもいいから賃貸にしたい	10	5.1%
行政等に寄付したい	8	4.1%
別荘(セカンドハウス)として利用する	8	4.1%
自分または家族が住む	5	2.6%
その他	12	6.1%
未回答	17	8.7%
計	196	100.0%

表15-3 空家等の利活用方法（令和7年度）（単位：件）

空家の利活用方法	回答数	回答比率
建物を解体して土地を活用したい	81	33.1%
適正価格で売却したい	44	18.0%
安くてもいいから売却したい	32	13.1%
倉庫、物置として利用する	25	10.2%
適正価格で賃貸にしたい	16	6.5%
安くてもいいから賃貸にしたい	12	4.9%
別荘（セカンドハウス）として利用する	8	3.3%
自分または家族が住む	8	3.3%
行政等に寄付したい	5	2.0%
その他	6	2.4%
未回答	8	3.3%
計	245	100.0%

（13）空き家バンクへの興味、登録

空き家バンクへの登録について、「登録したい」、「条件によっては登録したい」が5.9%と23.0%に対して「登録するつもりはない」が23.0%となっている。「すでに空き家バンクに登録している」は8.6%であった。

表16-1 空き家バンクへの興味、登録（単位：件）

空き家バンクへの興味、登録	平成28年度		令和2年度		令和7年度	
	回答数	回答比率	回答数	回答比率	回答数	回答比率
登録したい			10	7.3%	9	5.9%
条件によっては登録したい			27	19.7%	35	23.0%
登録するつもりはない			52	38.0%	35	23.0%
制度についてもっと詳しく知りたい			19	13.9%	13	8.6%
すでに空き家バンクに登録している			3	2.2%	13	8.6%
興味がある	23	46.9%				
興味がない	7	14.3%				
よくわからない	10	20.4%				
その他			12	8.8%	19	12.5%
未回答	9	18.4%	14	10.2%	28	18.4%
計	49	100.0%	137	100.0%	152	100.0%

図7-1 空き家バンクへの興味（平成28年度）

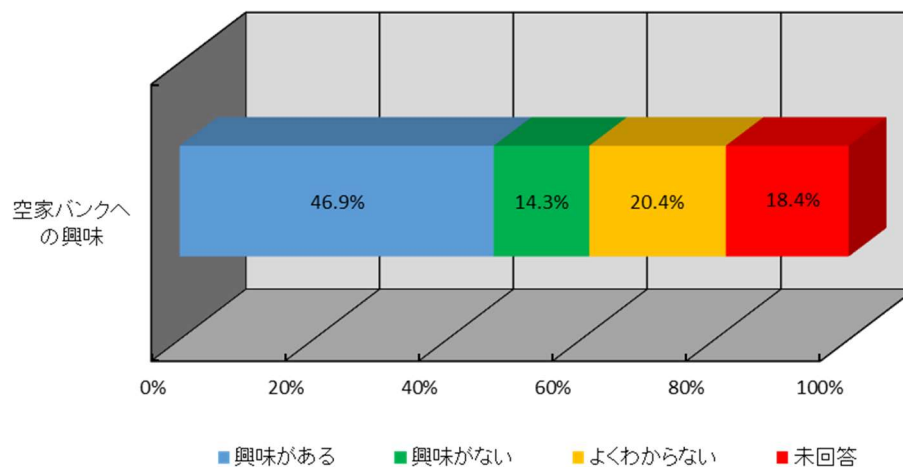


図7-2 空き家バンクへの登録（令和2年度）

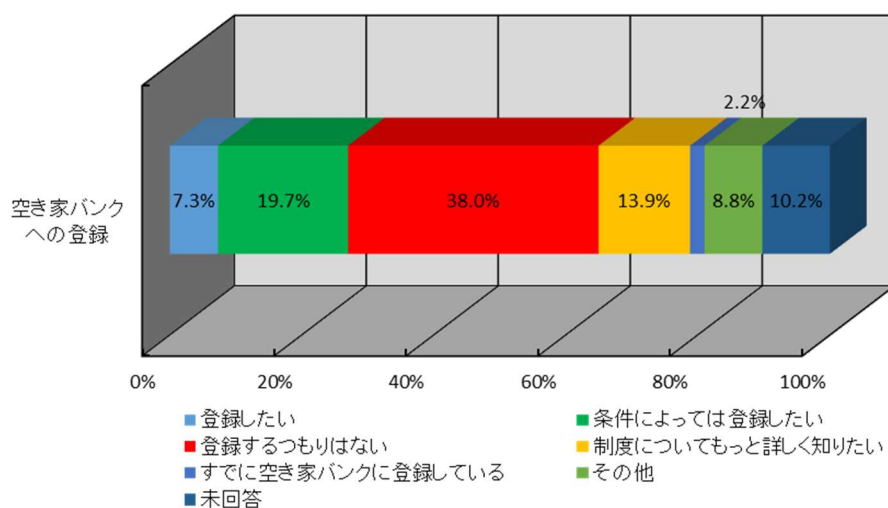
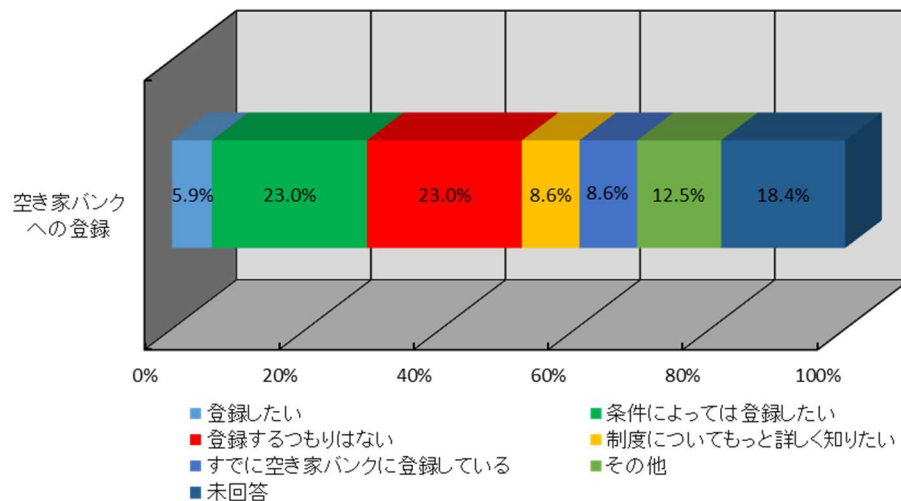


図7-3 空き家バンクへの登録（令和7年度）



(11)、(12)、(13)より、売却や取り壊しなどの方法による建物の再活用や処分をしたいと考えている所有者が多い。空家等の解体に対する支援を積極的に進めることで空家等の解消につながると考えられ、空き家バンクについては、条件によっては登録したいと考えている人が多くいるため、制度についてもっと詳しく知りたいと回答した人を含め、積極的な情報発信を行っていくことで、利活用の促進が進むと思われる。

資料3 空家等実態調査 現地調査票(1)

調 査 日 : _____ 整理番号 : _____

1. 基本項目

備考

①建物の種類	1. 一戸建て住宅	2. 店舗併用住宅	
	3. その他 ()		
②構造	1. 木造	2. 非木造	
	3. 不明 ()		
③階数	1. 1階	2. 2階	
	3. 3階以上 ()		

2. 空家判定

備考

①表札	1. 表札あり ()	2. 表札なし	
②郵便受け	1. ふさがっている	2. 郵便物が溜まっている	
	3. 郵便物が溜まっていない	4. 郵便受けがない・確認できない	
③電気メーター	1. 動いている	2. 動いていない	
	3. 取り外されている	4. 確認できない	
④ガスメーター	1. 動いている	2. 動いていない	
	3. 取り外されている	4. 確認できない	
⑤出入り口	1. 門扉に施錠がされている	2. 門扉に施錠がされていない・確認できない	
⑥雑草の繁茂	1. 手入れされている	2. 手入れされていない	
⑦窓・雨戸等	1. 閉めきられている(雨戸)	2. 一部閉めきられている(雨戸の一部、すべての窓)	
	3. 閉めきっていない(窓)	4. 確認できない	
⑧カーテンの有無	1. カーテンがある	2. カーテンがない	
⑨家具の有無	1. 家具が置いてある	2. 家具が置いてない	
	3. 確認できない		
⑩洗濯物	1. 洗濯物あり(空き家ではないので、調査終了)	2. 洗濯物なし	
	3. 確認できない		
⑪外観	1. 人が住んでる気配がない(廃屋風)	2. 明らかに人が住んでいる(生活音、自動車等)	
⑫看板	1. 賃貸or売家などの看板がある	2. 看板がない	

空家判定 (①～⑧を踏まえた判断)	1. 空家である (「3. 特定空家に関する判定」に進む)	2. 空家ではない (調査終了)	
----------------------	----------------------------------	---------------------	--

3. 管理不全空家に関する判定

ランク	判 定 内 容	点 数
A	小規模の修繕により再利用が可能(または修繕がほとんど必要ない)	0～15点
B	損傷は見られるが、当面の危険性はない(多少の改修工事により再利用が可能)	20～55点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が激しい(老朽化が著しい)	60点以上

資料4 空家等実態調査 現地調査票(2)

項目	状態	特定空家	点数	判定	備考
①建物の傾斜	傾斜は認められない		0		
	傾斜が認められる		20		
	著しい傾斜が認められる	可能性あり	60		1/20以上の傾斜
②外壁の状況	問題ない		0		多少の汚れがあっても可
	錆やひび割れが認められる		5		
	外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	可能性あり	20		下地の露出は、外壁1面のおよそ1/3以上を目安とする
③屋根の状況	問題ない		0		多少の汚れがあっても可
	錆やひび割れが認められる		5		
	屋根に穴が開いている、軒の一部が崩落しているなど著しい劣化が認められる	可能性あり	20		
④擁壁・ブロック塀	擁壁・ブロック塀がない又は擁壁・塀があるが問題ない		0		
	ひび割れが認められる		5		
	危険性が生じるほど劣化している	可能性あり	20		対象家屋や周辺家屋に影響がある場合
⑤部材等 (燃料タンク、 給湯設備など)	設置されていない又は設置されているが問題ない		0		
	設置されていて老朽化している		5		
	設置されていて、倒壊、剥落、脱落のおそれがある	可能性あり	20		
⑥ゴミ、不法投棄	放置されていない		0		
	多少放置されている		5		
	大量に放置されている	可能性あり	10		
⑦異臭	異臭がしない		0		
	異臭がする		5		
⑧窓ガラス	破損なし		0		ガラスが破損していても、補修・修繕等が行われている場合には破損なしとする
	破損あり		10		
⑨雑草の繁茂	手入れあり		0		
	手入れなし		5		
⑩樹木	隣地に張り出していない		0		
	隣地に張り出している		5		
	周辺建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げになるおそれがある著しい立木の枝等の張り出し	可能性あり	10		
⑪動物等の被害	確認できない又は動物等が棲みついでいない		0		
	動物等が棲みつきが認められる		5		
	動物等が棲みつuki、著しい騒音、糞尿、異臭等が発生している	可能性あり	10		
⑫窓、門の施錠	確認できない又は施錠されている		0		
	施錠されていない		5		

建物が倒壊した場合Ⅰ	1. 隣接する道路に影響がない	2. 隣接する道路に影響がある
建物が倒壊した場合Ⅱ	1. 隣接する建物に影響がない	2. 隣接する建物に影響がある

合 計		判 定		特定空家	
-----	--	-----	--	------	--

資料5 空家等実態調査 現地調査票(3)

3. 特定・管理不全空家の判定(建物の状態)

分類	調査項目		状態		該当
危険性	建築物等の倒壊	建築物	特定	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜(1/20以上)	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
			管理	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
				構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
				雨水浸入の痕跡	
		門、塀、屋外階段	特定	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜	
				倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
			管理	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	擁壁の崩壊		特定	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
				崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	
			管理	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	
	部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	特定	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
			管理	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
		軒、バルコニーその他の突出物	特定	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
			管理	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
		立木の枝	特定	立木の大枝の脱落	
				落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	
			管理	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
	部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	特定	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	
				飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
			管理	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
		立木の枝	特定	立木の大枝の飛散	
				飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	
			管理	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
衛生	石綿の飛散		特定	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	
			管理	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	健康被害の誘発	汚水等	特定	排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
			管理	排水設備の破損等	

衛生	健康被害の誘発	害虫等	特定	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	
			管理	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	
		動物の糞尿等	特定	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
			管理	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	
			特定	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	
			管理	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	
景観			特定	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	
			管理	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	
			特定	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	
			管理	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	
			特定	排水設備（浄化槽を含む）の汚水等による悪臭の発生	
			管理	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
生活環境	汚水等による悪臭の発生		特定	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	
			管理	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	
			特定	排水設備の破損等又は封水切れ	
			管理	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
			特定	不法侵入の形跡	
			管理	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	
	落雪による通行障害等の発生		特定	頻繁な落雪の形跡	
			管理	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	
			特定	落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
			管理	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態	
			特定	雪止めの破損等	
			管理	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	
	立木等による破損・通行障害等の発生		特定	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	
			管理	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	動物等による騒音の発生		特定	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき	
			管理	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	動物等の侵入等の発生		特定	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	
			管理	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

判定	危険性・衛生・景観・生活環境の項目で、特定空家・管理不全空家に該当する
----	-------------------------------------

※「特定空家」、「管理不全空家」の両方の項目に該当する場合は、対策の優先度の高い「特定空家」とする

接道		特記事項	
隣地			
雑草の繁茂			

資料6 空家等実態調査 意向調査票

空 家 等 建 物 ア ン ケ ー ト

あてはまる選択肢についている□にチェックをつけてください。

「その他()」にあてはまる時は、□にチェックをし()内に具体的に記入してください。

問1 本アンケートの回答者について選んでください。いずれか一つに回答してください。

- ☐ 所有者本人 ☐ 所有者の家族(続柄 :) ☐ その他()
-

問2 所有者の年齢を選んでください。いずれか一つに回答してください。

- ☐ 20～29歳 ☐ 30～39歳 ☐ 40～49歳 ☐ 50～59歳
☐ 60～69歳 ☐ 70～79歳 ☐ 80歳以上
-

問3 所有者の世帯の構成を選んでください(同居世帯を含む)。いずれか一つに回答してください。

- ☐ 1. 単身世帯
☐ 2. 夫婦のみ世帯
☐ 3. 2世代世帯(親と子の世帯)
☐ 4. 3世代世帯(祖父母と親と子など)
☐ 0. その他()
-

問4 調査対象建物位置図に書かれている住宅の使用状況を選んでください。
いずれか一つに回答してください。

- ☐ 1. 自宅として使用している
☐ 2. 週末や休暇時に使用している
☐ 3. 帰省時に使用している
☐ 4. 賃貸住宅として貸し出している
☐ 5. 倉庫、物置として利用している
☐ 6. 現在は使用していないが、将来は使用する予定でいる
☐ 7. 空家になっている
☐ 0. その他()
-

問5 住宅の使用頻度はどのくらいですか？ いずれか一つに回答してください。
問4で『倉庫、物置として利用している』と回答された方は荷物の出し入れを行う頻度を回答してください。

- ☐ 1. 常時使用している
☐ 2. 週に1回以上
☐ 3. 月に1回以上
☐ 4. 2～3ヶ月に1回
☐ 5. 1年に数回
☐ 6. 数年に1回
☐ 7. 使用していない
☐ 0. その他()

※問4で『1,2,3,4』を選ばれた方は以上で終了となります、ありがとうございました。

問4で『5,6,7,0』と回答された方のみ以降の質問にご解答ください。

問6 住宅の建築時期（完成時期）はいつですか？いずれか一つに回答してください。

- ☐ 1. 昭和24年以前(1949年以前)
- ☐ 2. 昭和25～42年(1950～1967年)
- ☐ 3. 昭和43～昭和55年(1968～1980年)
- ☐ 4. 昭和56年～平成11年(1981年～1999)
- ☐ 5. 平成12年～(2000年)

問7 空き家になった時期はいつですか？
和暦に○をつけ、()内に年月をご記入ください。

(昭和 ・ 平成 ・ 令和) ()年頃

問8 空き家になった（なっている）きっかけは何ですか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

- ☐ 1. 別の住居へ転居したため
- ☐ 2. 居住者が長期の出張や転勤をしたため
- ☐ 3. 賃借人などの入居者が退去したため
- ☐ 4. 居住者が施設・病院へ入所・入院したため
- ☐ 5. 居住者が死亡したため
- ☐ 6. 居住用に取得したが入居していないため
- ☐ 7. 売却用に取得したが、購入者が見つからないため
- ☐ 0. その他()

問9 空き家はどのような状態ですか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

- ☐ 1. 現在でも住める状態である
- ☐ 2. 外壁の一部に破損、崩れがある
- ☐ 3. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある
- ☐ 4. 物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある
- ☐ 5. 建物内部に破損がある
- ☐ 6. 建物が明らかに傾いている
- ☐ 7. 把握していない
- ☐ 0. その他()

問10 空き家を修繕する予定などがありますか？ いずれか一つに回答してください。

- ☐ 1. 建替えを行う予定がある
- ☐ 2. 改修を行う予定がある
- ☐ 3. 建替えまたは改修を行う予定はない
- ☐ 4. 建物の取り壊しを行う予定である

問11 空き家の維持管理の頻度はどのくらいですか？ いずれか一つに回答してください。

<input type="checkbox"/>	1. 月に1回以上	}	→	<div>問11-1～問11-4に回答をお願いします。</div>
<input type="checkbox"/>	2. 2～3ヶ月に1回			
<input type="checkbox"/>	3. 半年に1回			
<input type="checkbox"/>	4. 年に1回			
<input type="checkbox"/>	5. 数年に1回			
<input type="checkbox"/>	6. 何かあった時			
<input type="checkbox"/>	7. 維持管理を行っていない		→	<div>問11-4に回答をお願いします。</div>

問11-1 空き家の維持管理はどなたが行っていますか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

<input type="checkbox"/>	1. 自分自身
<input type="checkbox"/>	2. 家族
<input type="checkbox"/>	3. 親族
<input type="checkbox"/>	4. 知人
<input type="checkbox"/>	5. 近隣住民
<input type="checkbox"/>	6. 不動産業者、管理会社
<input type="checkbox"/>	0. その他()

問11-2 どのような維持管理を行っていますか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

<input type="checkbox"/>	1. 建物内の清掃
<input type="checkbox"/>	2. 空気の入替え
<input type="checkbox"/>	3. 水回りの点検
<input type="checkbox"/>	4. 電化製品等の点検
<input type="checkbox"/>	5. 郵便物の回収
<input type="checkbox"/>	6. 敷地内の草刈り、立木の枝払い
<input type="checkbox"/>	7. 枯草等の除去
<input type="checkbox"/>	8. 門扉や窓の施錠の確認
<input type="checkbox"/>	0. その他()

問11-3 維持管理で何か困っていることはありますか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

<input type="checkbox"/>	1. 遠方に住んでいるため維持管理が大変
<input type="checkbox"/>	2. 身体(年齢)的に維持管理が大変
<input type="checkbox"/>	3. 管理の委託料等の費用が高い
<input type="checkbox"/>	4. 適切な管理の仕方がわからない
<input type="checkbox"/>	5. 特にない
<input type="checkbox"/>	0. その他()

問11-4 維持管理を行っていない理由は何ですか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

<input type="checkbox"/>	1. 遠方に住んでいるため維持管理が出来ない
<input type="checkbox"/>	2. 身体(年齢)的に維持管理が出来ない
<input type="checkbox"/>	3. 管理を頼める人がいない
<input type="checkbox"/>	4. 管理の委託料等の費用が高い
<input type="checkbox"/>	5. 適切な管理の仕方がわからない
<input type="checkbox"/>	6. 特にない
<input type="checkbox"/>	0. その他()

**問12 空き家をどのように利活用したいですか？
あてはまる項目すべてに回答してください。**

- | | | | |
|--------------------------|-----------------------|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1. 自分または家族が住む | } | → 問12-1,問12-2に回答をお願いします。 |
| <input type="checkbox"/> | 2. 別荘(セカンドハウス)として利用する | | |
| <input type="checkbox"/> | 3. 倉庫、物置として利用する | | |
| <input type="checkbox"/> | 4. 行政等に寄付したい | | |
| <input type="checkbox"/> | 5. 適正価格で売却したい | | |
| <input type="checkbox"/> | 6. 安くてもいいから売却したい | | |
| <input type="checkbox"/> | 7. 適正価格で賃貸にしたい | } | → 問12-3～5に回答をお願いします。 |
| <input type="checkbox"/> | 8. 安くてもいいから賃貸にしたい | | |
| <input type="checkbox"/> | 9. 建物を解体して土地を活用したい | | |
| <input type="checkbox"/> | 0. その他() | | |

**問12-1 売却や賃貸をする際に何か心配なことはありますか？
あてはまる項目すべてに回答してください。**

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1. 建物が傷んでいる |
| <input type="checkbox"/> | 2. 設備や建具が古い |
| <input type="checkbox"/> | 3. 中古戸建を買う人、借りる人が少ない |
| <input type="checkbox"/> | 4. リフォーム等にかかる費用 |
| <input type="checkbox"/> | 5. 公共交通の便が悪い |
| <input type="checkbox"/> | 6. 住宅の耐震性に不安がある |
| <input type="checkbox"/> | 7. 接している道路が狭い |
| <input type="checkbox"/> | 8. 諸々の手続きがわからない |
| <input type="checkbox"/> | 9. どの不動産業者が良いかわからない |
| <input type="checkbox"/> | 0. その他() |

**問12-2 売却や賃貸をする際に、建築士による建物検査(インスペクション)を受ける意思
がありますか？どちらか一つに回答してください**

- | | | |
|--------------------------|-------|--|
| <input type="checkbox"/> | 1. ある | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>※”インスペクション”とは住宅の設計・施行に詳しい建築士などの専門家が、住宅の劣化や不具合の状態について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査するものです。
住宅の状態について正確な情報を理解し、意思決定や交渉ができるようにすることで安心して取引を行うことができ、引き渡し後のトラブルを軽減する効果が期待できます。</p> </div> |
| <input type="checkbox"/> | 2. ない | |

**問12-3 解体に対する支援があれば利用したいと思いますか？
どちらか一つに回答してください**

- | | | |
|--------------------------|-------------|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1. 利用したい | → 問12-4に回答をお願いします。 |
| <input type="checkbox"/> | 2. 利用する気はない | |

**問12-4 解体に対する補助は最低いくらあれば利用したいと思いますか？
いずれか一つに回答してください。**

- | | |
|--------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | 1. 10～50万円 |
| <input type="checkbox"/> | 2. 51～100万円 |
| <input type="checkbox"/> | 3. 101～150万円 |
| <input type="checkbox"/> | 4. 151～200万円 |
| <input type="checkbox"/> | 5. 200万円以上 |

問12-5 解体後の土地をどのように活用したいですか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

- ☐ 1. 駐車場として利用する
- ☐ 2. 畑等として利用する
- ☐ 3. 建物敷地として利用する
- ☐ 4. 売却する
- ☐ 5. 賃貸にする
- ☐ 6. 未定
- ☐ 0. その他()

問12-6 空き家を利活用するにあたって何か具体的な行動はしていますか？

例：不動産業者に仲介を依頼している。解体費用の見積りを依頼した。

問13 空き家に関して何か困っていることはありますか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

- ☐ 1. 日々の維持管理
- ☐ 2. 建物の老朽化
- ☐ 3. 相続に関する問題
- ☐ 4. 建物内の家財道具、仏壇、遺品等の整理
- ☐ 5. 維持管理に掛かる費用
- ☐ 6. 耐震性に不安がある
- ☐ 7. 売却相手が見つからない
- ☐ 8. 賃貸相手が見つからない
- ☐ 9. 解体費用が高額で解体できない
- ☐ 10. 改修費用が高額で改修できない
- ☐ 11. 固定資産税等の税負担
- ☐ 12. 相談したいことがあるが、どこに相談すればいいかわからない
- ☐ 13. 特にない
- ☐ 0. その他()

問14 空き家に関して何か心配なことはありますか？
あてはまる項目すべてに回答してください。

- ☐ 1. 住宅の腐朽、破損の進行
- ☐ 2. 地震等の災害による倒壊
- ☐ 3. 地域の景観への悪影響
- ☐ 4. ゴミの不法投棄
- ☐ 5. 野生動物や害虫による近隣への影響
- ☐ 6. 不審者の侵入や放火
- ☐ 7. 樹木、雑草の繁茂
- ☐ 8. 心配事はない
- ☐ 9. その他()

問15 空き家を今後も適正に維持管理し、有効に活用していくためには、
どのような制度が必要だと考えますか？ あてはまる項目すべてに回答してください。

- ☐ 1. 建物の維持管理の手法に関する情報提供や相談窓口
- ☐ 2. 空き家の有効活用事例・手法に関する情報提供や相談窓口
- ☐ 3. 売却、賃貸に関する相談会
- ☐ 4. 空家の清掃、管理サービス
- ☐ 5. 公的な機関による借上げ・活用
- ☐ 6. 取り壊しに対する支援
- ☐ 7. リフォームに対する支援
- ☐ 8. 家財等の移転、処分に対する支援
- ☐ 9. 空き家バンクなどの空き家物件情報の提供制度
- ☐ 10. 耐震、改修箇所の診断、評価制度
- ☐ 11. 所有者が納得いく使い方をしてくれる人を探す支援
- ☐ 12. 空き家対策に取り組む担当部署の集約(ワンストップ窓口の整備)
- ☐ 13. 相続登記のための司法書士に依頼した場合の委託費用にかかる補助
- ☐ 14. 空き家の無償譲渡に関するサービス
- ☐ 15. その他()

問16 現在、市で実施している「空き家バンク」について知っていますか？
いずれか一つに回答してください。

- ☐ 1. 内容を知っている
- ☐ 2. 名前を聞いたことがある程度
- ☐ 3. 知らない

※”空き家バンク”とは空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。空き家を有効活用し、定住促進による地域の活性化を図ることを目的としています。

問17 「空き家バンク」に登録したいと思いますか？
いずれか一つに回答してください。

- ☐ 1. 登録したい
- ☐ 2. 条件によっては登録したい
- ☐ 3. 登録するつもりはない
- ☐ 4. 制度についてもっと詳しく知りたい
- ☐ 5. すでに空き家バンクに登録している
- ☐ 6. その他()

問18 空き家を利活用する上で、市に期待する支援、空き家対策についてご意見がありましたら、ご自由にご記入ください。

例：建物自体が古い為、今後使用可能かどうかを知る為に、耐震診断等の支援等の情報提供をしてほしい。

問19 今後、駒ヶ根市がより良好な住環境を維持保全していくために実施する住宅施策等の案内、空き家に関する情報提供などを必要に応じて市からご連絡を差し上げてもよろしいでしょうか？

- ☐ 1. 連絡しても良い
☐ 2. 連絡しないでほしい

「1.連絡してもよい」を選んだ方は下記に連絡先の記入をお願いします。

氏 名：

住 所：

電話番号：

アンケートは以上になります。ご協力ありがとうございました。

第3期駒ヶ根市空家等対策計画（案）

発 行 令和8年（2026）4月

発行者 駒ヶ根市

編 集 駒ヶ根市 建設部 都市計画課

〒399-4192 長野県駒ヶ根市赤須町20番1号

TEL：0265-83-2111（代表）
