

# 第二次佐久市無居住家屋等対策計画

(令和5年度～令和14年度)

令和5年3月



## はじめに



近年、高齢化や人口減少を背景として空き家が増加しており、大きな社会問題となっています。

その中でも、適切に管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、防災、衛生、景観などに問題を引き起こし、周辺の住環境等に影響を及ぼしています。

このような背景から、本市では、空き家が市民生活に及ぼす様々な問題に対する市の考え方を明確にして、空き家対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために、平成30年3月に「佐久市無居住家屋等対策計画」を策定して、空き家対策に取り組んでまいりました。

この度、計画期間が経過したことから、改めて市内全域の実態調査を実施するとともに、これまで実施してきた施策や取り組みを検証し、空き家対策のさらなる推進を図るために「第二次佐久市無居住家屋等対策計画」を策定いたしました。そして、本計画における6つの基本方針、「空家等化の予防（発生の抑制）」、「適切管理の促進」、「活用・流通促進」、「特定空家等化の予防」、「跡地の活用促進」、「情報基盤の整備」に基づき空き家対策を講じ、市民の皆様や関係団体等と連携して施策を推進してまいります。

結びに、本計画の策定にあたりまして、熱心にご審議をいただきました佐久市無居住家屋等対策協議会委員の皆様をはじめ、パブリックコメントなどを通じて貴重なご意見、ご提言をお寄せいただきました皆様に心から感謝を申し上げます。

令和5年3月

佐久市長 柳田 清二

# 目次

第1章 無居住家屋等対策計画の趣旨	1
1 背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置付け	1
4 計画期間	2
5 対象区域	2
6 対象とする空家等の種類	3
第2章 これまでの取組	4
1 「第一次佐久市無居住家屋等対策計画」に基づく取組	4
2 成果の検証	5
第3章 空き家の現状と課題	6
1 佐久市の空き家の概況	6
2 空き家実態調査の状況	8
3 空き家所有者等へのアンケート調査	15
4 空き家における課題	19
第4章 空家等対策における施策	22
1 空家等対策の基本的方針	22
2 数値目標	28
第5章 空家等対策の推進体制	29
1 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	29
2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	29
3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	32

## 資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	資料-1
2 佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱	資料-6
3 無居住家屋等現況調査票	資料-8
4 令和4年度空き家実態調査結果	資料-9
5 空き家所有者等アンケート調査票	資料-13
6 令和4年度空き家所有者等アンケート結果	資料-18
7 佐久市特定空家等判断基準マニュアル	資料-26
8 管理不全空家指導に関する関係法令	資料-55
9 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況	資料-56

# 第1章 無居住家屋等対策計画の趣旨

## 1 背景

近年、全国的な人口減少や高齢化などにより、住宅を中心とした空き家が年々増加しています。適切な管理が行われず放置されている状態の空き家は、防災・防犯・環境・景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがあるため、早急な対策の実施が求められています。

こうした背景から、国では、この空き家問題の解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を完全施行し、国・都道府県・市町村・所有者及び管理者それぞれの責務を定め、空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

本市では、平成30年3月に「佐久市無居住家屋等対策計画」を策定し、空家等の対策を推進してきました。

この度、計画期間が経過したことから、改めて市内全域の実態調査を実施し、空家等対策の更なる推進を図るために「第二次佐久市無居住家屋等対策計画」を策定します。

## 2 計画の目的

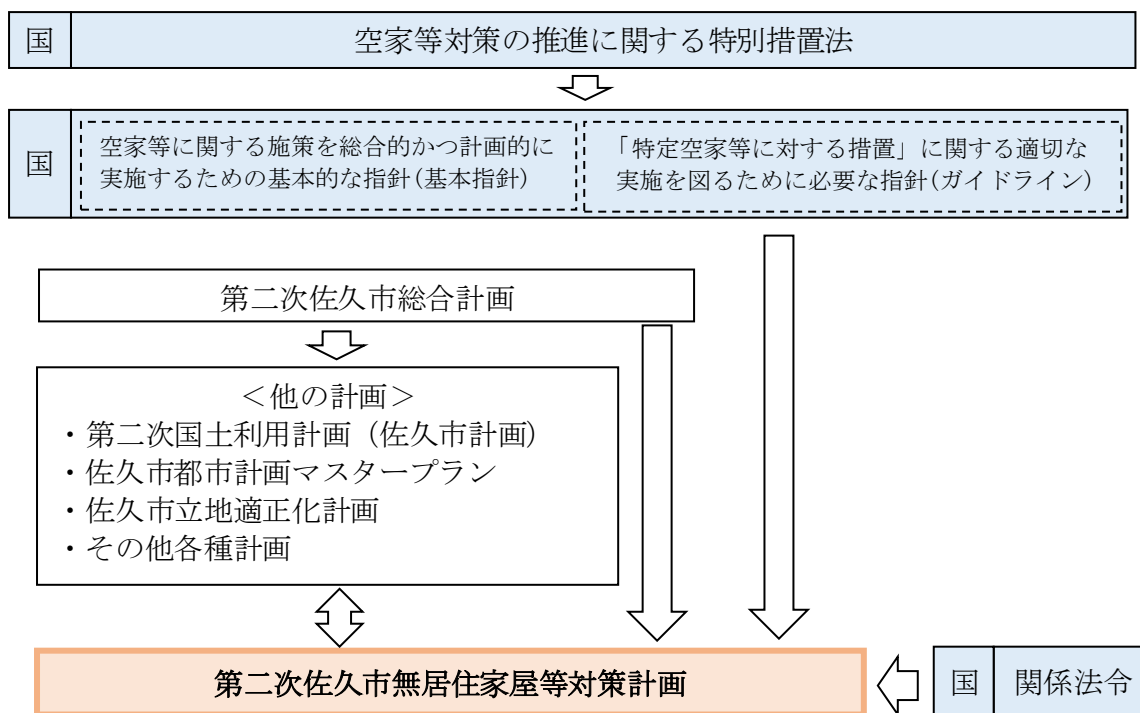
本計画は、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等に関する対策についての基本的な考え方を定め、適切な管理が行われていない空家等がもたらす防災、衛生、景観等への影響から市民の生命・財産を保護し、その生活環境を保全するとともに空家等の利活用を図ることを目的とします。

## 3 計画の位置付け

この「佐久市無居住家屋等対策計画」は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものです。本市では、空家等対策を第二次佐久市総合計画における「地域の特徴を生かしたつながりあるまちづくり」に寄与する一施策として位置付けており、本計画はこの施策を効果的に実施するために、本市の実情に合わせてより具体的な内容を定めるものです。

なお、計画の策定に当たっては、最上位計画である第二次佐久市総合計画を踏まえて、佐久市都市計画マスタープラン等の関連計画との連携・整合を図ります。

図表 1：本計画の位置付け



## 4 計画期間

令和5年度～令和14年度

ただし、国の動向、社会経済情勢等の変化を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じ見直しを行います。

## 5 対象区域

佐久市全域

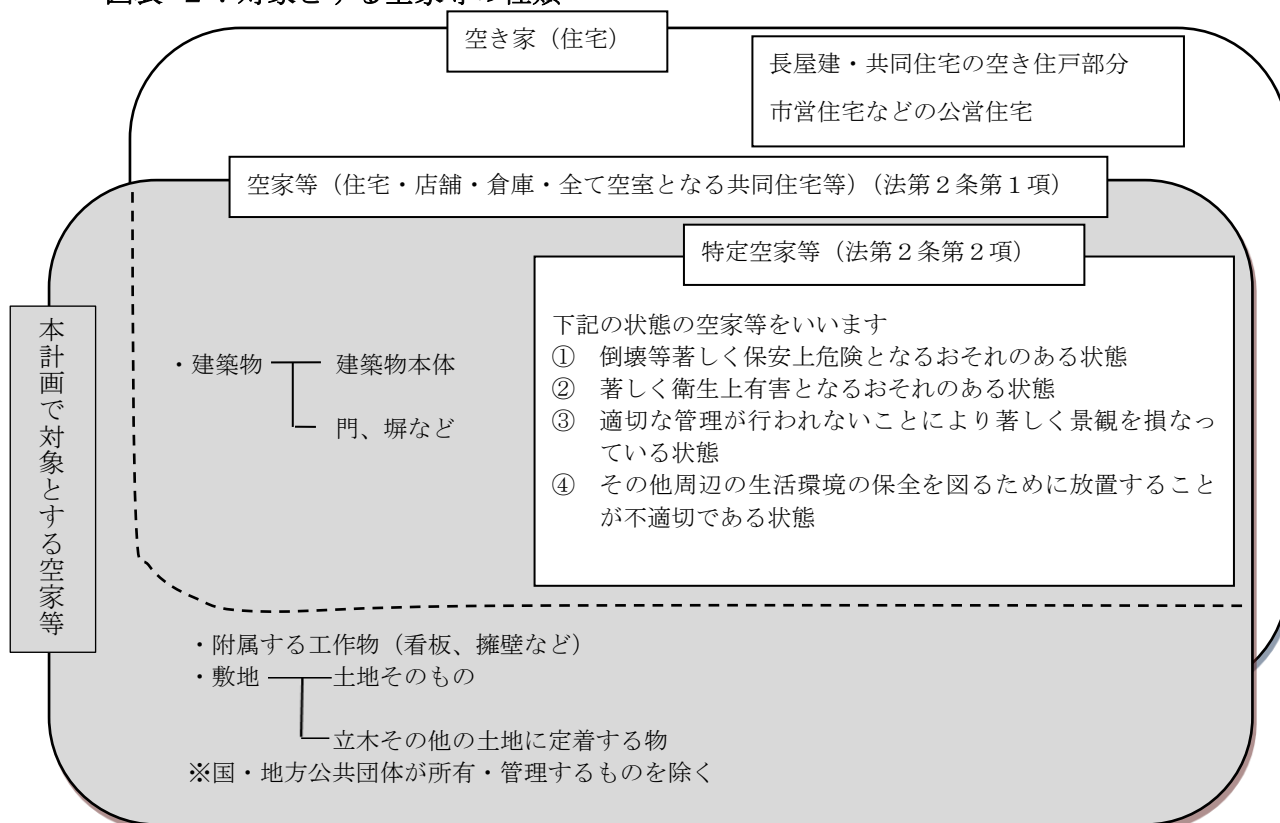
## 6 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に以下のとおり規定される「空家等」、同条第2項で規定される「特定空家等」とします。

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）をいう。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。

2 この法律において「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をいう。

図表 2：対象とする空家等の種類



※本計画における「無居住家屋等」・「空家等」・「空き家」などの表現について

「無居住家屋等」は法第2条第1項に規定されている「空家等」を意味しております。法の内容や法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」・「特定空家等」を使用し、一般論を述べる場合は、一般名称である「空き家」を主に使用しております。

## 第2章 これまでの取組

### 1 「第一次佐久市無居住家屋等対策計画」に基づく取組

#### (1) 「空家等」化の予防

- ①相談窓口における相談の実施（相続・管理方法等）
- ②空家等の除却・活用に係る補助金の周知
- ③空き家の現状や管理責任等について周知する出前講座開催
- ④固定資産税の納税通知書に啓発チラシを同封することによる情報発信

#### (2) 空家等の適切管理の促進

- ①相談窓口における相談の実施（流通・除却・管理方法等）
- ②広報誌及びホームページ等を利用した所有者等への情報提供
- ③空き家情報冊子の作成・配布による広報の実施
- ④空き家相談会の実施
- ⑤空き家所有者等への適切管理・危険箇所修繕等の依頼

#### (3) 空き家の活用・流通促進

- ①無居住家屋等に関する情報提供同意書制度※の活用  
※所有者等から、氏名、連絡先、物件情報等の外部提供について同意をいただいた後に、公益社団法人長野県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会、協同組合長野県解体工事業協会等の空き家に関する専門知識を有する団体へ、所有者等及び空き家の情報を市から提供し、活用・流通を促進する制度。
- ②佐久市空き家バンクの運用
- ③空き家の除却・活用に係る補助金の周知

#### (4) 「特定空家等」化の予防

- ①空き家所有者等へ適切管理・危険箇所修繕等の依頼
- ②空き家所有者等に特定空家等になった場合のデメリット等の周知
- ③相続財産管理人制度※の活用  
※ 相続人の存在、不存在が明らかでないときに、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする民法第952条に規定される制度。相続財産管理人が空き家の除却、跡地の売却等の管理を行う。
- ④特定空家等への認定、助言・指導の実施

#### (5) 情報基盤の整備

- ①空家等対策の情報基盤として「空き家データベース」の整備・活用
- ②「空き家データベース」を活用した、市内空き家分布状況や傾向等の把握

## 2 成果の検証

図表 3 : 空家等対策の効果を検証する数値目標

目標	目標の説明	前回計画策定時 (平成 30 年 3 月)	目標値 (令和 4 年度)	実績値 (令和 4 年度)
問題のある空家等の軒数	実態調査において、不良度ランクが「D」かつ「第三者へ危害を与える可能性のある建物」と判定された空家等の軒数	270軒	210軒	194軒
相談会の開催回数	空き家問題に関する相談会の開催回数	0回/年	6回/年	6.25回/年 (令和元年度～4年度の平均値)

図表 3 のとおり、第一次佐久市無居住家屋等対策計画の数値目標はいずれも達成しています。また、市全体の推定空家数は平成 28 年度調査時の 3,129 軒から 2,751 軒となり、378 軒減少し、世帯数に対する空き家数の割合は 7.6% から 6.4% と 1.2% の減少となりました。

「問題のある空家等の軒数」の減少数 76 軒のうち半数の 38 軒が、適切管理の依頼や情報提供同意書制度等の市の対策により減少しております。内訳は、除却が 53 軒、再利用等の居住実態が確認できたものが 19 軒、建て替えが 4 軒でした。

本計画では、第一次佐久市無居住家屋等対策計画の内容に加えて、最新の実態調査や所有者等へのアンケート等で判明した空き家の傾向等に応じた施策を総合的かつ計画的に推進していくことで、市民の安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図ってまいります。



### 第3章 空き家の現状と課題

#### 1 佐久市の空き家の概況

本市の人口は、図表4のとおり、昭和55年から平成22年にかけて増加傾向にありましたが、平成22年をピークに人口は減少に転じています。

一方、世帯数は増加傾向にあり、近年は毎年300～400世帯程度増加しています。

これに対して、平成30年住宅・土地統計調査<sup>※1</sup>によれば、本市の住宅の建築時期ごとの住宅数は図表5のとおりで、この集計から各年の建築数を推定すると、近年は毎年600～700軒程度の住宅が建築されています。

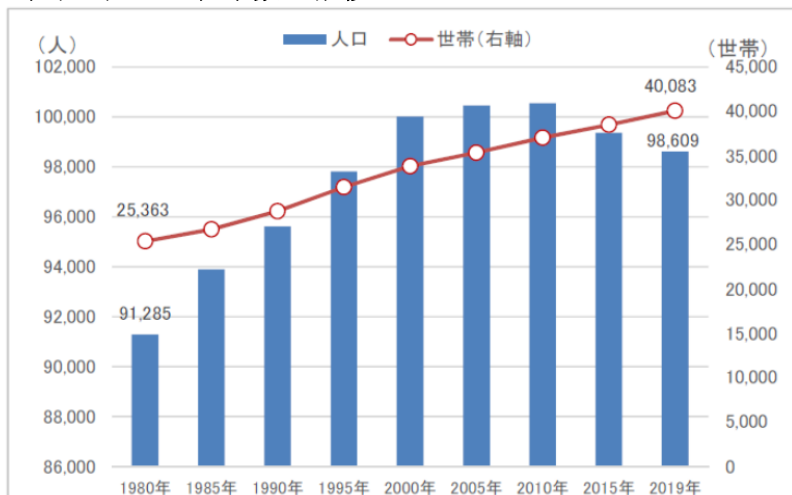
このように本市では、近年、世帯数の増加よりも住宅数の増加が多く、単純に計算すると毎年300軒程度の住宅が空き家となっていく状況が続いています。

資料編9のとおり、平成30年の本市の空き家率は19.2%で県内でも高い水準にあり、平成15年以降、上昇傾向が続いています。

世帯数と住宅数のギャップが生じる原因としては、新しく居住を開始される方は新築を希望する指向が強いことや、市内出身者が進学や就職で市外に流出し、相続時に住宅を引き継ぐ方がいないケースのほか、建物解体時の費用負担や家具等の処分の問題、思い入れのある住宅を手放したくないこと等、さまざまな理由が考えられます。

また、令和2年3月に策定した「佐久市人口ビジョン（令和元年度改訂版）」では、図表6のとおり、今後も人口の減少・高齢化が進むことが予想されていることから、将来的にはさらに空き家が増加することが懸念されます。

図表 4：本市の人口と世帯数の推移



※平成27年(2015年)まで国勢調査 令和元年(2019年)のみ長野県人口移動調査

	昭和55年 (1980年)	昭和60年 (1985年)	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和元年 (2019年)
世帯数	25,363	26,728	28,759	31,483	33,836	35,362	37,032	38,487	40,083
総人口	91,285	93,595	95,625	97,813	100,016	100,462	100,552	99,368	98,609

出典：佐久市人口ビジョン（令和元年度改訂版）

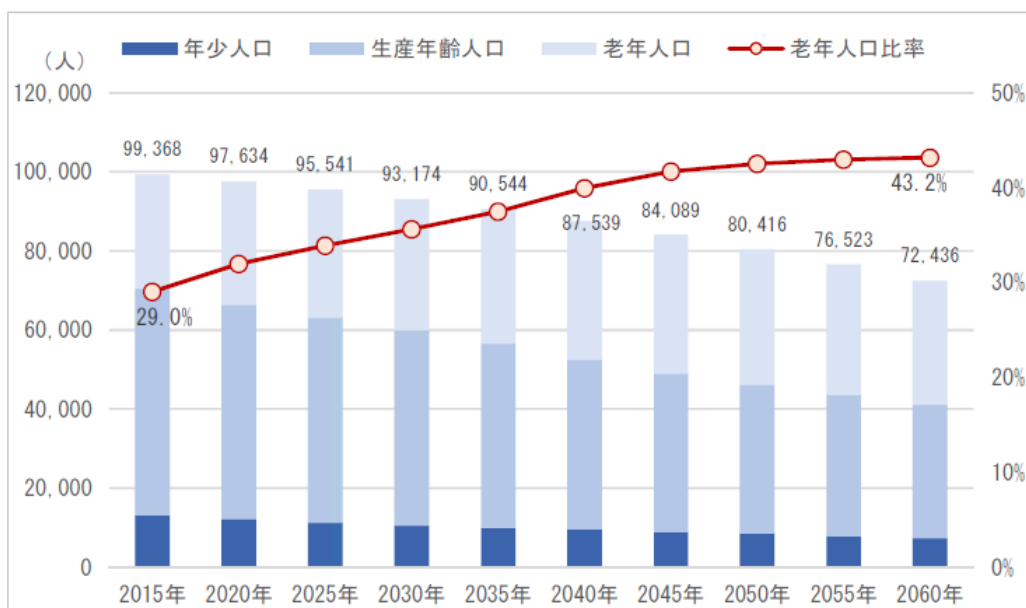
※1 住戸に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省において5年に1回行われている調査

図表 5：本市の建築時期ごとの住宅数と1年当たりの推定建築数（単位：軒）

建築時期	住宅数	1年当たりの推定建築数
昭和46年～55年	5,350	535
昭和56年～平成2年	5,950	595
平成3年～7年	4,470	894
平成8年～12年	3,820	764
平成13年～17年	3,530	706
平成18年～22年	3,880	776
平成23年～27年	3,410	682
平成28年～30年9月	1,860	651

出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表 6：本市の人口推計



	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
総人口	99,368	97,634	95,541	93,174	90,544	87,539	84,089	80,416	76,523	72,436
年少人口	13,125	12,141	11,273	10,576	9,982	9,520	9,042	8,484	7,908	7,364
生産年齢人口	57,392	54,279	51,884	49,398	46,602	43,031	39,983	37,718	35,743	33,804
老年人口	28,851	31,213	32,384	33,199	33,960	34,988	35,064	34,214	32,871	31,269
老年人口比率	29.0%	32.0%	33.9%	35.6%	37.5%	40.0%	41.7%	42.5%	43.0%	43.2%

← 国勢調査による実績値 | 国立社会保障・人口問題研究所による人口推計 →

出典：佐久市人口ビジョン（令和元年度改訂版）

## 2 空き家実態調査の状況

### (1) 調査概要

本市では、平成28年度の実態調査に続き、令和4年度に水道閉栓情報や民間の地図情報、苦情情報等により抽出した市内4,484軒の調査物件に対して、実態調査を実施し、資料編3の調査票を基に空き家と推定される建物の確認を行いました。

実態調査によって判明した空き家と推定される建物について、図表7のとおり、建物の状態により不良度ランク判定を行いました。

また、実態調査により管理不全の状況が見られ、その状況が隣地や公道に何らかの影響がある可能性がある場合に「第三者へ影響を与える可能性のある家屋」と判定しています。

図表 7：不良度ランク別の建物の状況

ランク	建物の状況
A	管理に特段の問題がなく、現況のまま利用可能
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性は少ないが、現況のままの利用は困難
D	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

### 【不良度ランク判定に関するイメージ写真】（※写真は参考例です）

写真提供：株式会社ゼンリン



ランク A



ランク B



ランク C



ランク D

※2 建物の構造上、重要な役割を果たしている部分で、建築基準法では「壁、柱、床、梁、屋根または階段と定義しています（第2条5号）。ここでは、実態調査で取得した情報のうち、屋根の状態、外壁材の状態、建物の傾きを指しています。

## (2) 実態調査の結果

### ① 平成28年度の実態調査結果との比較

令和4年度の調査結果では、市全体の推定空き家数は2,751軒となり、平成28年度の調査結果と比較すると378軒減少し、世帯数に対する空き家数の割合でも1.2%減少しています。また、不良度で懸念されるC・Dランクの軒数も956軒の減少となりました。

C・Dランクの減少については、「擁壁の損傷」に係る不良度ランク判定基準について、平成28年度の調査では、第三者へ影響の与える可能性の低い損傷でも70点の配点だったところ、今回の調査では影響度の低いものについては20点、高いものについては70点と、損傷具合により配点を変更したことが減少要因であると考えられます。

### ② 地区別の空き家数

実態調査の結果を地区別に集計すると、図表8のとおりとなっています。

平成28年度調査（図表9参照）では最も空き家数が多かった浅間地区の減少率が高く、空き家数は臼田地区で最も多くなりました。また、浅科地区以外は平成28年度調査より空き家数が減少しています。世帯数に対する空き家数の割合は、臼田地区、望月地区が高い水準となっています。

図表 8：実態調査（令和4年度実施）による地区別における空き家の状況

地区名	令和4年4月		平成24年4月		世帯 増減率	人口 増減率	推定空き家数（軒）						世帯数に対する 空き家数の割合 ※4	第三者への 影響		
	世帯数 ※3	人口 ※3	世帯数	人口			不良度ランク					構成比		H28から の増減率	軒数	割合
							A	B	C	D	合計					
浅間	14,258	32,364	11,326	28,654	25.9%	12.9%	99	301	65	22	487	18%	-24%	3.4%	46	9%
野沢	7,276	17,291	6,975	18,371	4.3%	-5.9%	70	193	64	30	357	13%	-20%	4.9%	30	8%
中込	6,834	15,133	6,310	15,622	8.3%	-3.1%	125	223	60	22	430	16%	-16%	6.3%	42	10%
東	2,814	6,616	2,713	7,297	3.7%	-9.3%	69	112	36	13	230	8%	-5%	8.2%	16	7%
臼田	5,649	12,876	5,710	14,296	-1.1%	-9.9%	132	262	87	45	526	19%	-10%	9.3%	24	5%
浅科	2,498	5,813	2,483	6,509	0.6%	-10.7%	65	96	31	11	203	7%	21%	8.1%	30	15%
望月	3,524	8,224	3,615	9,747	-2.5%	-15.6%	117	281	89	31	518	19%	-2%	14.7%	21	4%
合計	42,853	98,317	39,132	100,496	9.5%	-2.2%	677	1,468	432	174	2,751	100%	-12%	6.4%	209	8%

図表 9：実態調査（平成28年度実施）による地区別における空き家の状況

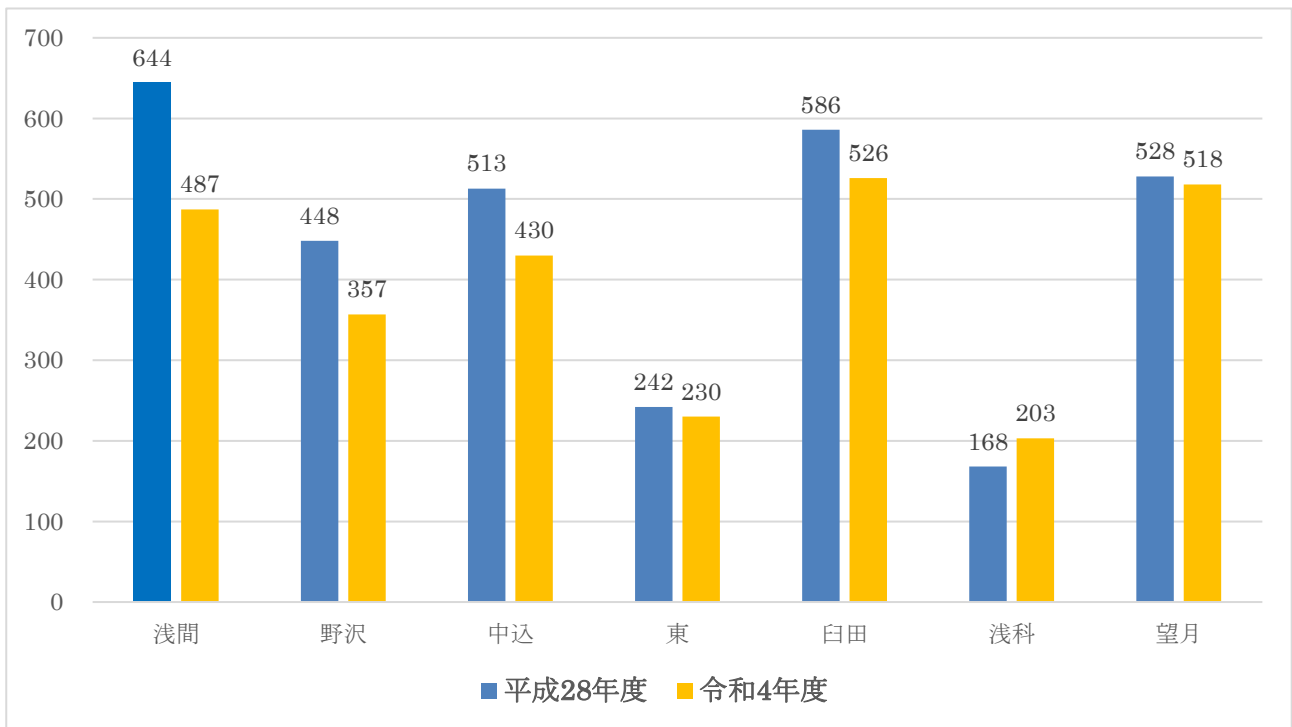
地区名	平成29年4月		平成19年4月		世帯 増減率	人口 増減率	推定空き家数（軒）						世帯数に対する 空き家数の割合 ※4
	世帯数 ※3	人口 ※3	世帯数	人口			不良度ランク					構成比	
							A	B	C	D	合計		
浅間	12,612	30,214	10,476	27,411	20.4%	10.2%	76	281	187	100	644	21%	5.1%
野沢	7,125	17,921	6,696	18,522	6.4%	-3.2%	35	166	135	112	448	14%	6.3%
中込	6,651	15,442	6,115	15,614	8.8%	-1.1%	35	225	158	95	513	16%	7.7%
東	2,767	6,985	2,668	7,391	3.7%	-5.5%	13	83	81	65	242	8%	8.7%
臼田	5,662	13,595	5,764	15,085	-1.8%	-9.9%	38	268	165	115	586	19%	10.3%
浅科	2,531	6,153	2,467	6,774	2.6%	-9.2%	3	69	70	26	168	5%	6.6%
望月	3,637	9,119	3,643	10,341	-0.2%	-11.8%	39	236	130	123	528	17%	14.5%
合計	40,985	99,429	37,829	101,138	8.3%	-1.7%	239	1,328	926	636	3,129	100%	7.6%

※3 佐久市ホームページ掲載の「住宅基本台帳に基づく行政区別（男女別）人口及び世帯数」による

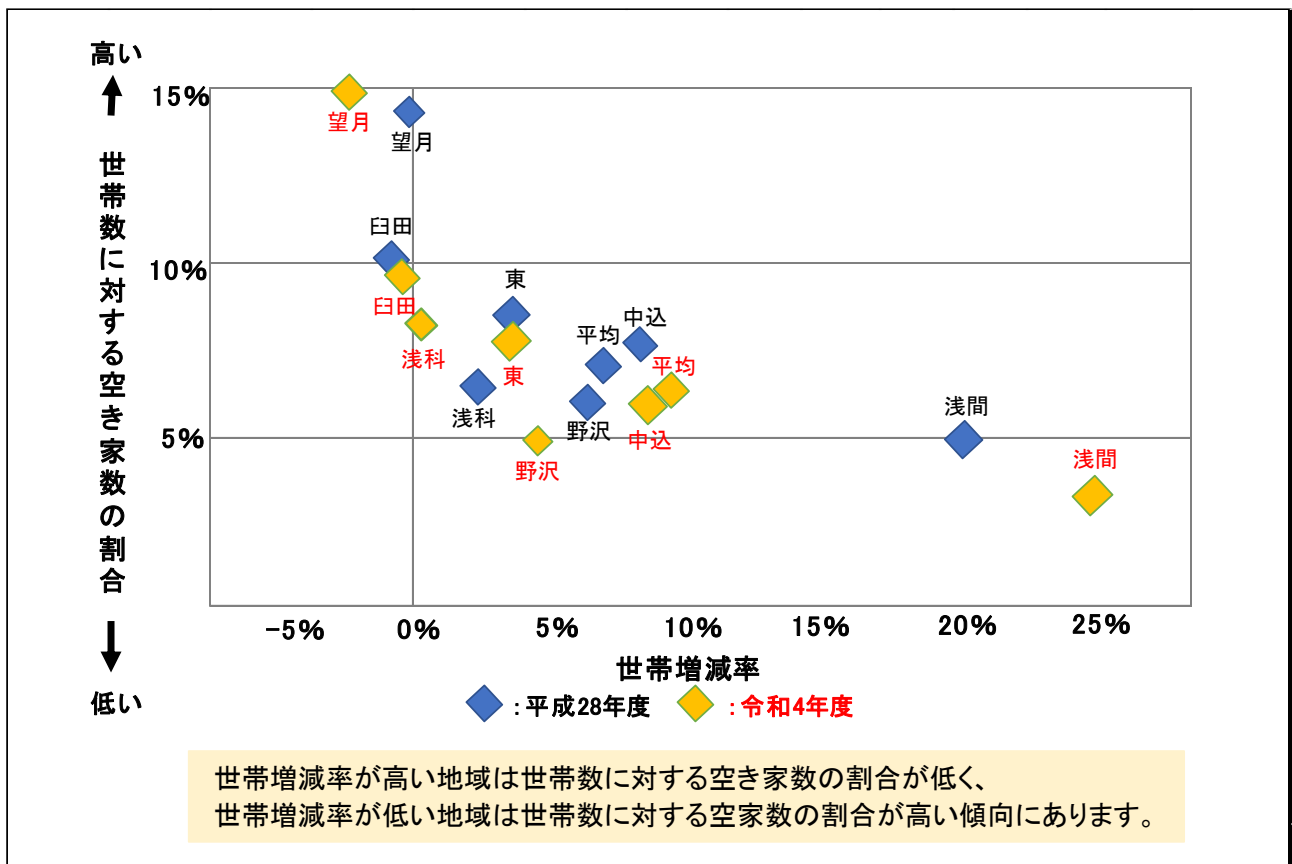
※4 「世帯数に対する空き家数の割合」は、[空き家数÷世帯数]で算出したものであり、住宅・土地統計調査等で一般的に使用されている「空き家率（[空き家数÷住宅総数]で算出したものとは異なります）。

本計画においては、前者を「世帯数に対する空き家数の割合」、後者を「空き家率」と区別して表記しています。

図表 10：地区別における空き家数



図表 11：地区別における世帯増減率と世帯数に対する空き家数の割合の関係



また、地区別の空き家の特徴は、以下のとおりです。

#### ア 浅間地区

市の北部に位置し、市内で人口が最も多い地域です。岩村田周辺は中山道と佐久甲州街道が交わる古くからの交通の要衝であり、近年では、上信越自動車道や北陸新幹線の開通によって、J R佐久平駅南地区の都市整備等を中心に市街化が急速に進んでいます。この10年間において、世帯数で2,932世帯、人口で3,710人増加しています。

一世帯当たりの人数は、約2.3人となっています。

空き家数は、前回の調査では最も多い地区でしたが、減少数が大きく臼田地区や望月地区を下回る軒数となり、世帯数が多いことから、世帯数に対する空き家数の割合は3.4%と最も低くなっています。

不良度ランク別に見ると、A・Bランクの建物が地区全体の空き家の82%（全地区平均78%）であることから、空き家となってからの年数もあまり経っていない建物が比較的多いと推察される傾向は継続しています。J R佐久平駅周辺は新興住宅地のため、C・Dランクの建物は少なく、J R佐久平駅周辺以外の地域にC・Dランクの建物が集中しています。

#### イ 野沢地区

市の中央部から南部に位置し、地区の北東部は既存の住宅地域、西寄りには山間部となっています。この10年間において、世帯数は301世帯の増加、人口は1,080人減少しています。

一世帯当たりの人数は、約2.4人となっています。

前回調査からの空き家の減少率が20%と2番目に高くなっています。

不良度ランク別に見ると、C・Dランクの建物の軒数は減少しているものの、割合では26%（全地区平均22%）であり、他の地区に比べると高い割合となっています。

#### ウ 中込地区

市の中央部の東側に位置し、市役所や消防署のある地域です。この10年間において、世帯数は524世帯の増加、人口は489人減少しています。

一世帯当たりの人数は、約2.2人となっています。

不良度ランク別に見ると、C・Dランクの建物の割合が19%と、市全体の割合より低くなっていますが、第三者に影響を与える可能性のある建物が10%と、他の地区に比べると高い割合となっています。

#### エ 東地区

市の北東部に位置する地域です。この10年間において、世帯数は101世帯の増加、人口は681人減少しています。

前回調査からの空き家の減少率がマイナス5%と2番目に低い地区となっています。

一世帯当たりの人数は、約2.4人となっています。

不良度ランク別に見ると、A・Bランクの割合は比較的高いですが、人口減少率がやや高い地区になっており、今後空き家数が増加することが予想されます。

#### オ 臼田地区

市の南東部に位置する地域です。この10年間において、世帯数で61世帯、人口で1,420人減少しており、世帯数の減少率が高い地区となっています。

一世帯当たりの人数は、約2.3人となっています。

空き家数は、前回の調査では最も多かった浅間地区を上回り、最も多い地区となり、世帯数に対する空き家数の割合も9.3%と望月地区に次いで高くなっています。

不良度ランク別に見ると、C・Dランクの建物の割合が26%とやや高い状況ですが、第三者に影響を与える可能性のある建物は5%と低くなっており、不良度ランクが高くても第三者に影響を与える可能性がある建物は少ないと言えます。

#### カ 浅科地区

市の北西部に位置し、人口・世帯数とも最も少ない地域です。この10年間において、世帯数は15世帯の増加、人口は696人減少しています。

一世帯当たりの人数は、約2.3人となっています。

空き家数は、全地区の中でもっとも少なくなっています。

不良度ランク別に見ると、全地区の平均的な割合になっていますが、第三者に影響を与える可能性がある建物が15%と一番高い割合となっています。

#### キ 望月地区

市の南西部に位置する地域です。この10年間において、世帯数で91世帯、人口で1,523人減少し、世帯数・人口とも最も減少が大きい地区になっています。

一世帯当たりの人数は、約2.3人となっています。

空き家数は臼田地区に次いで多く、世帯数に対する空き家数の割合は14.7%と最も高くなっています。

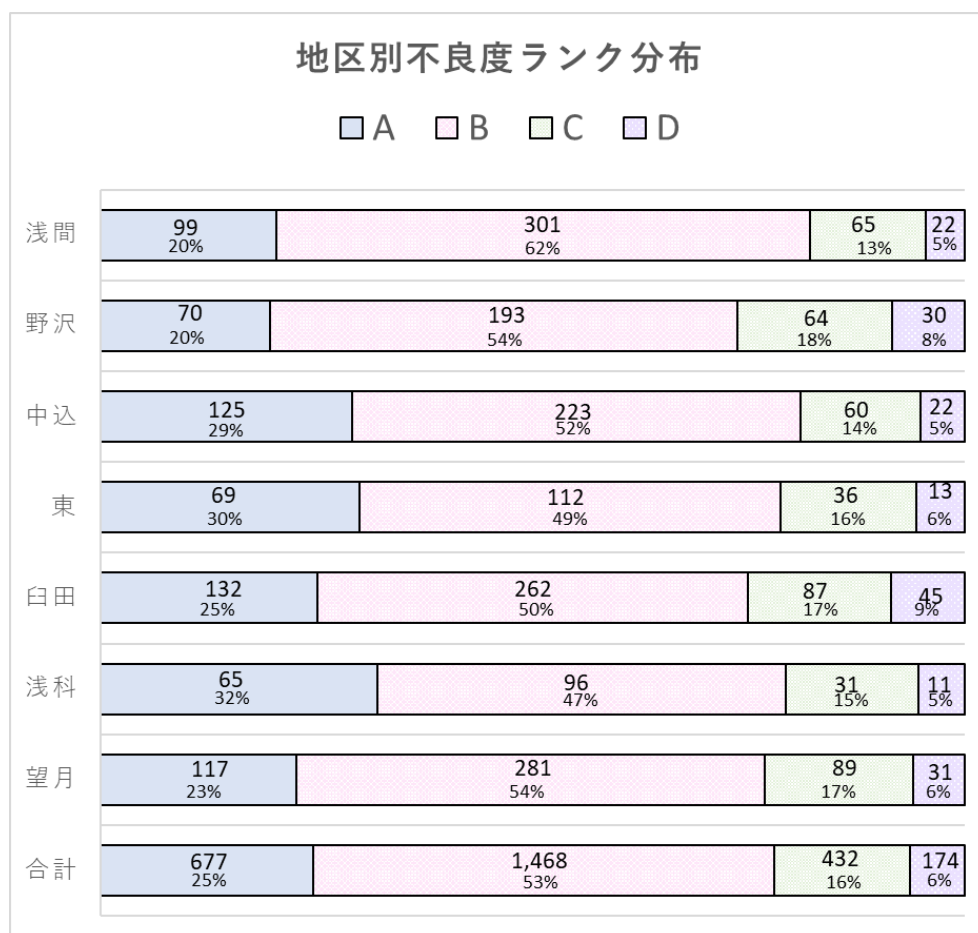
不良度ランク別に見ると、全地区の平均的な割合で、第三者に影響を与える可能性のある建物が4%と低くなっており、不良度ランクが高くても第三者に影響を与える可能性がある建物は少ないと言えます。

#### ③ 不良度ランク・第三者に影響を与える可能性のある空き家の状況

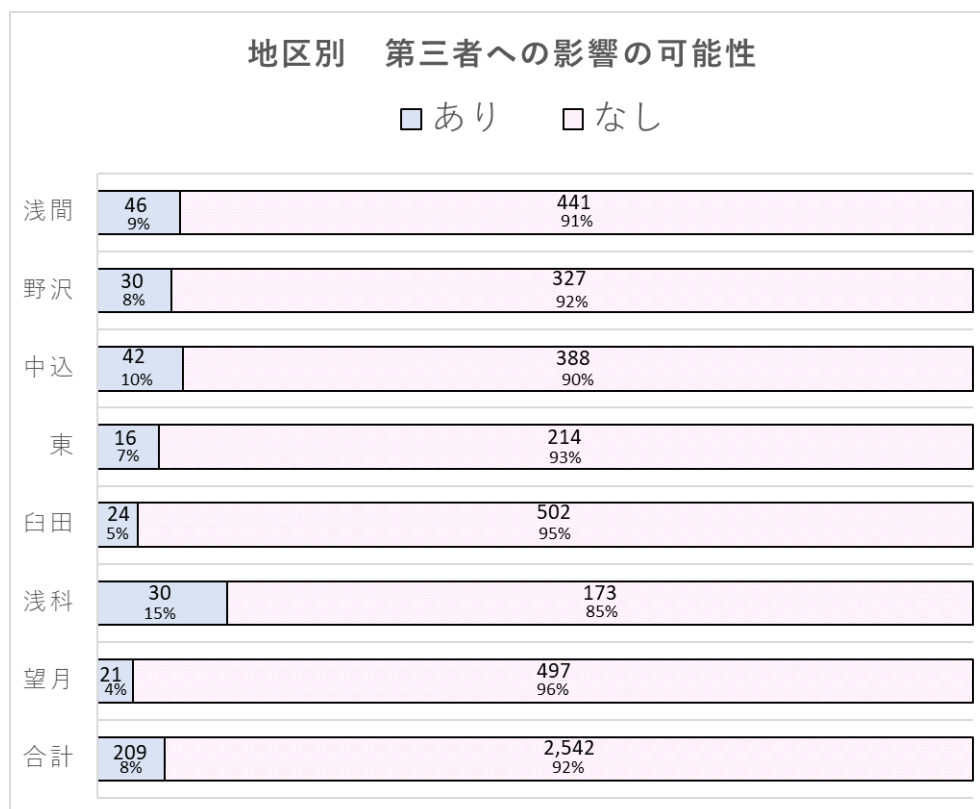
空き家の管理状況について、不良度ランク別（A（最も良い）～D（最も悪い））に区分して集計した結果は図表12のとおりで、全体では、比較的程度の良いA・Bランクの空き家が78%、比較的程度の悪いC・Dランクの空き家が22%となっています。地区別には野沢地区、臼田地区でC・Dランクの空き家の割合が多くなっています。

また、第三者に影響を与える可能性のある建物は、図表13のとおり、全体の約1割弱となる209軒でした。このうち、第三者に影響を与える可能性のある部位は図表14のとおり、「立木・雑草等」が最も多く、次いで「屋根材の損傷等」、「建物の傾き」、「アンテナの落下」となっています。

図表 12：地区別における不良度別空き家分布（単位：軒）



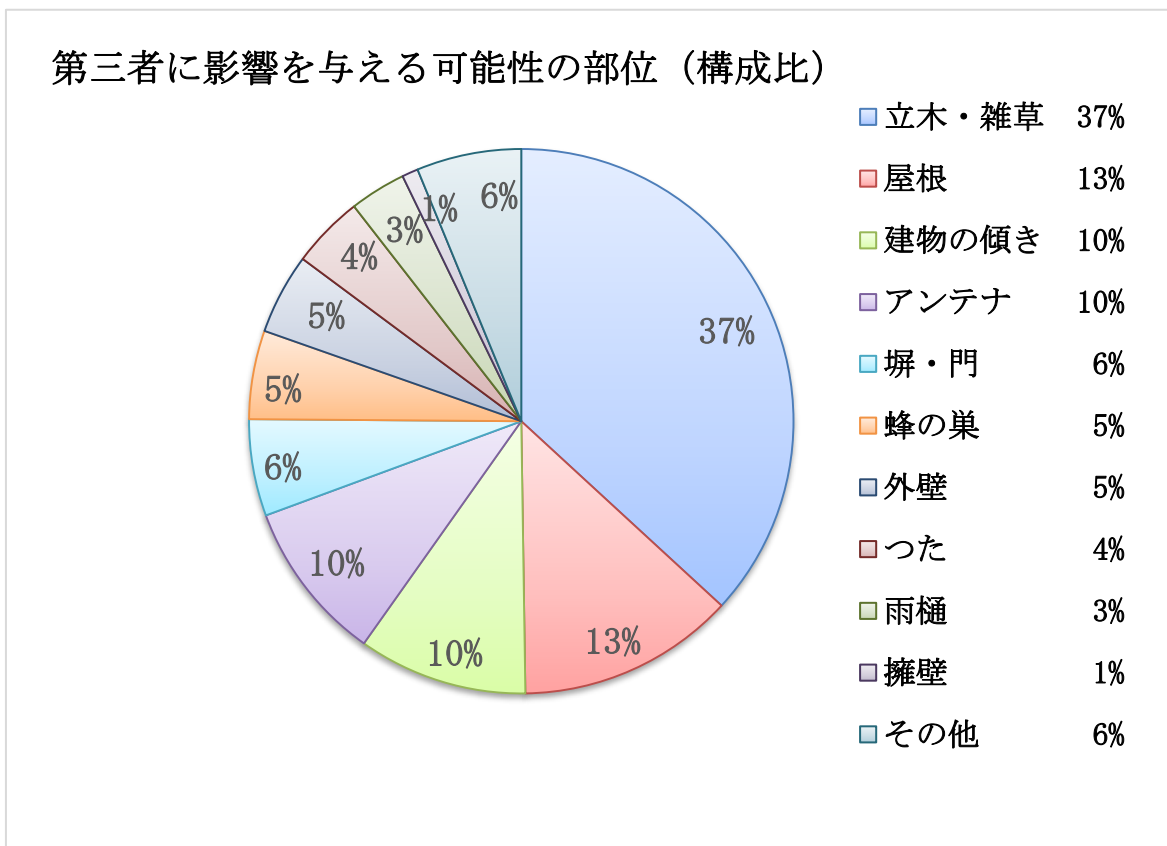
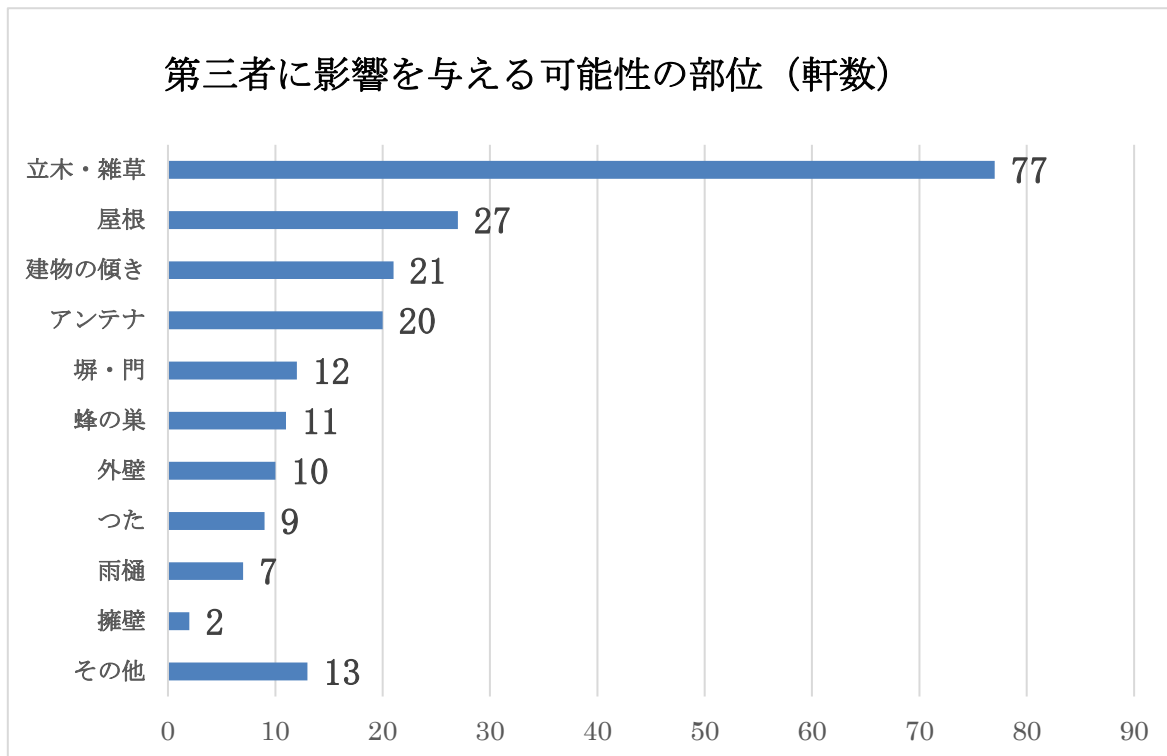
図表 13：地区別における第三者に影響を与える可能性のある空家数（単位：軒）





図表 14：第三者に影響を与える可能性のある部位（n = 209）

※1軒につき当該部位が複数ある場合は、最も影響度が高い部位を選択しています。

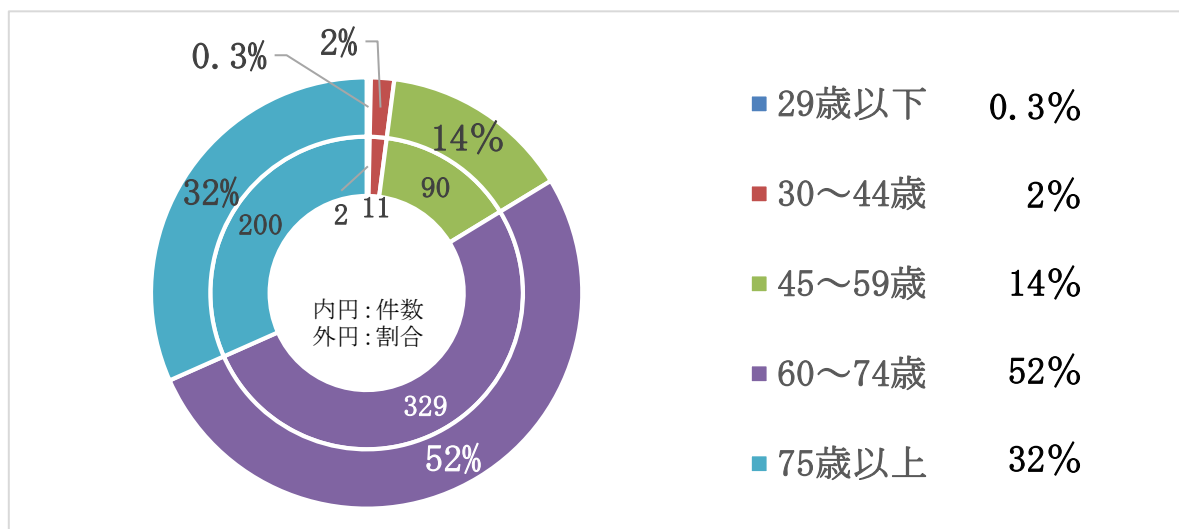


「その他」の主なもの：ゴミ、物置、柵、汲み取りトイレの換気パイプ など

### 3 空き家所有者等へのアンケート調査

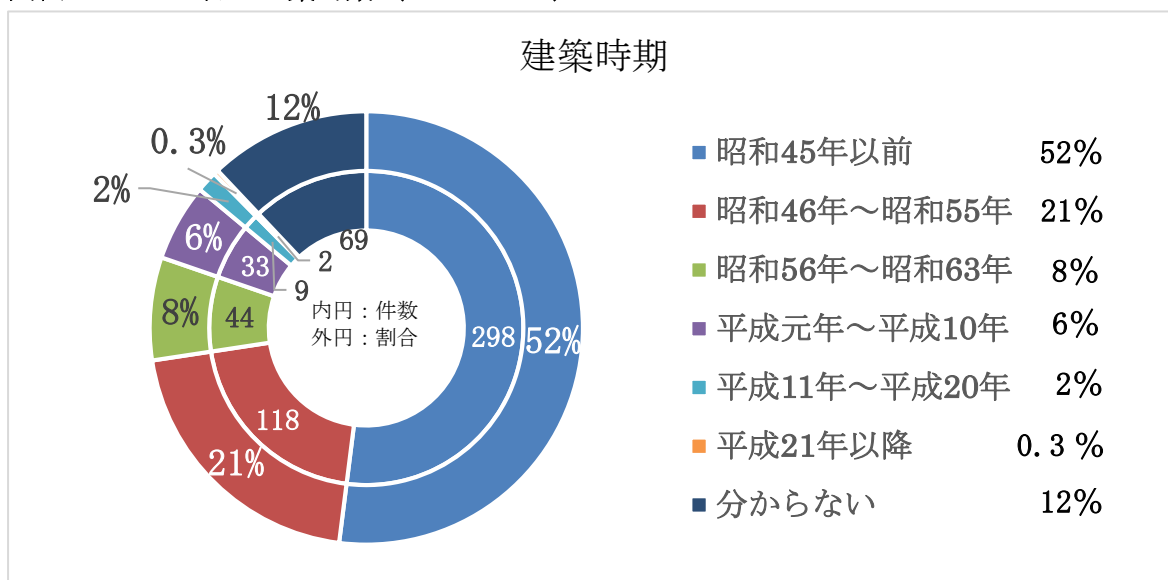
実態調査で推定空き家と判定したA～Dランクの空き家からランダムで1,500名の所有者等を抽出し、建物の状況や今後の意向等についてアンケート調査を行いました。発送数1,500件に対して、687件の回答を得ました（回答率45.8%）。空き家所有者等へのアンケート調査により、以下の傾向が分かりました。

図表 15：所有者の年齢（n = 632）



所有者の年齢について、8割以上が「60歳以上」となっています。

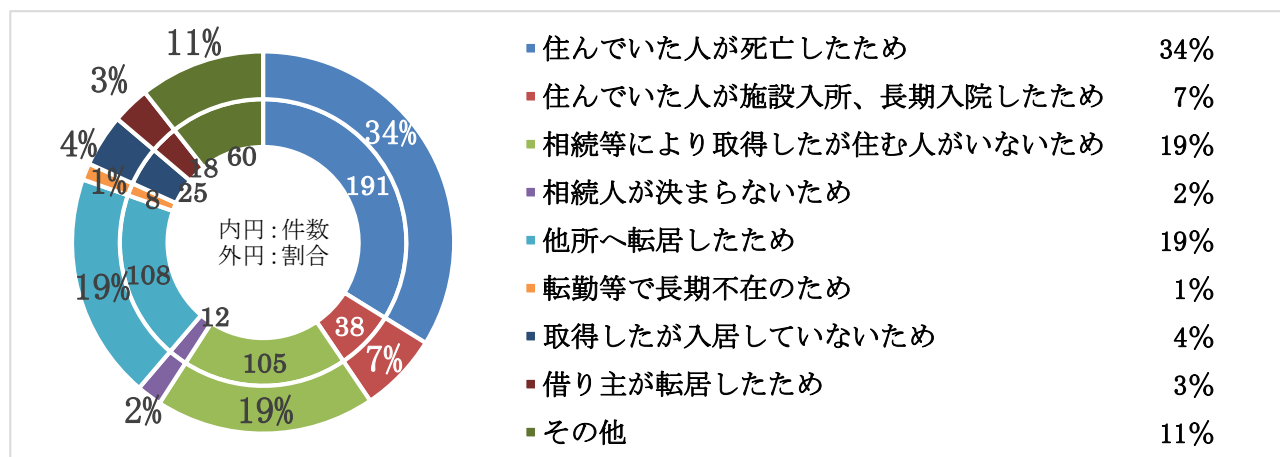
図表 16：建物の建築時期（n = 573）



建物の建築時期について、約7割が昭和55年以前の、いわゆる旧耐震基準<sup>※5</sup>の建物となっています。

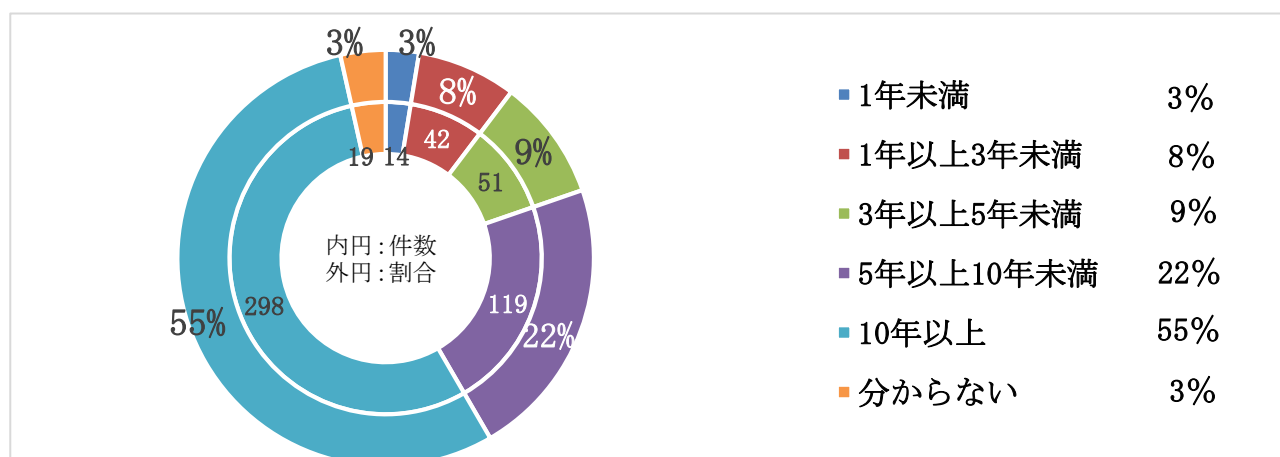
※5 1981年(昭和56年)に大規模改正する前の耐震基準(1995年(平成7年)の阪神・淡路大震災において、1981年(昭和56年)以前に建築されたものの被害が大きかったことが分かっている)。

図表 17：建物を使用していない理由（n = 565）



建物を使用しなくなった理由として、「住んでいた人が死亡したため」との回答が最も多く、その他相続を契機としている「相続等により取得したが住む人がいないため」、「相続人が決まらないため（相続人確定の手続き中であるため）」を合計すると、約6割が相続を契機とした空き家と言えます。

図表 18：建物を使用していない期間（n = 543）



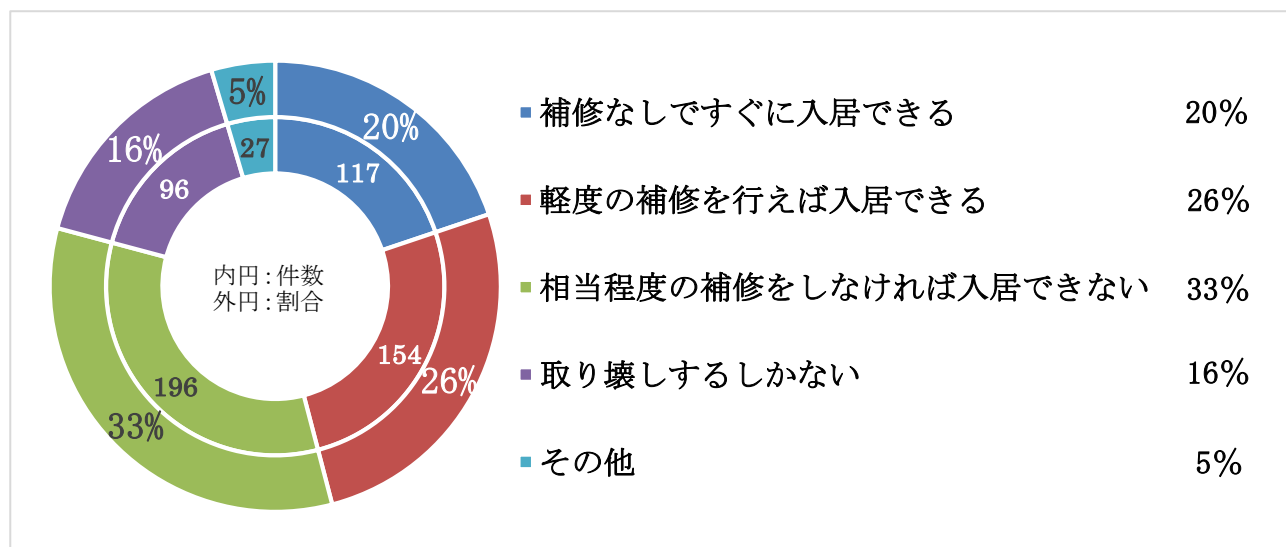
建物を使用していない期間について、半数以上の建物が10年以上の長期にわたって使用していない状況になっています。

また、使用していない期間ごとに実態調査による建物の不良度ランクを集計した結果は次表のとおりで、使用していない期間が長いほど、不良度が悪くなっていることが分かります。

図表 19：建物を使用していない期間と建物の不良度ランクとの関係

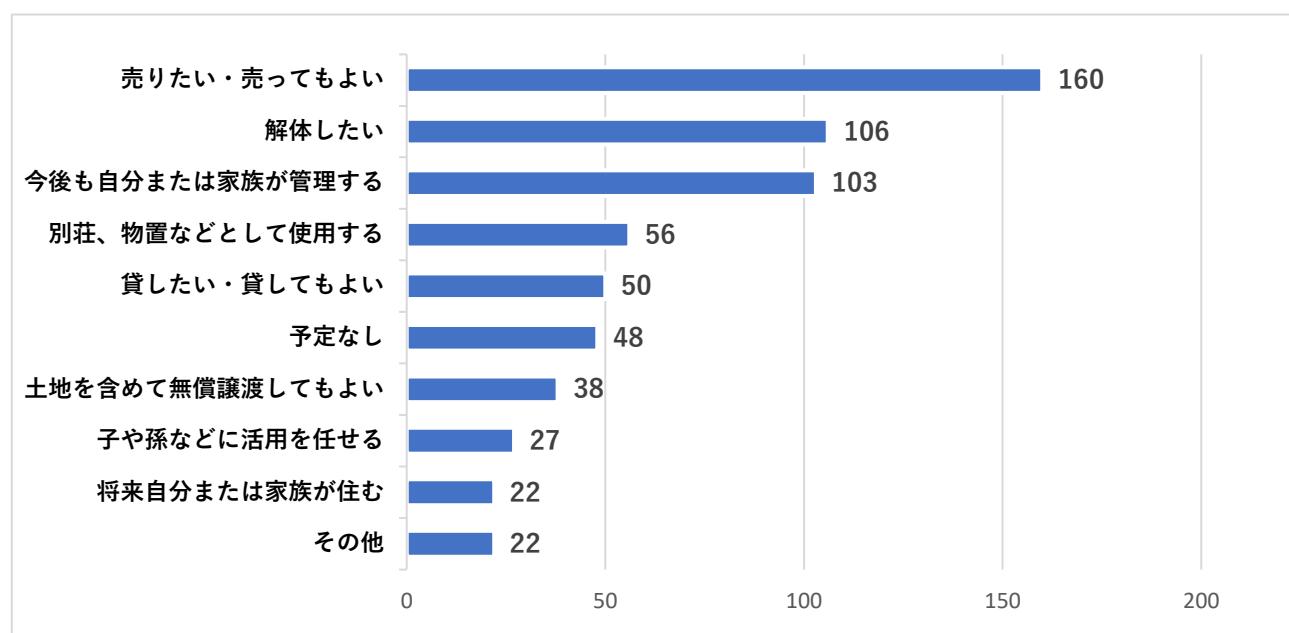
	A	B	C	D
1年未満	4	9	1	0
1年以上3年未満	10	27	3	2
3年以上5年未満	14	27	7	3
5年以上10年未満	37	58	21	3
10年以上	82	152	43	21
分からない	2	13	1	3

図表 20：現在の建物の状況（n = 590）



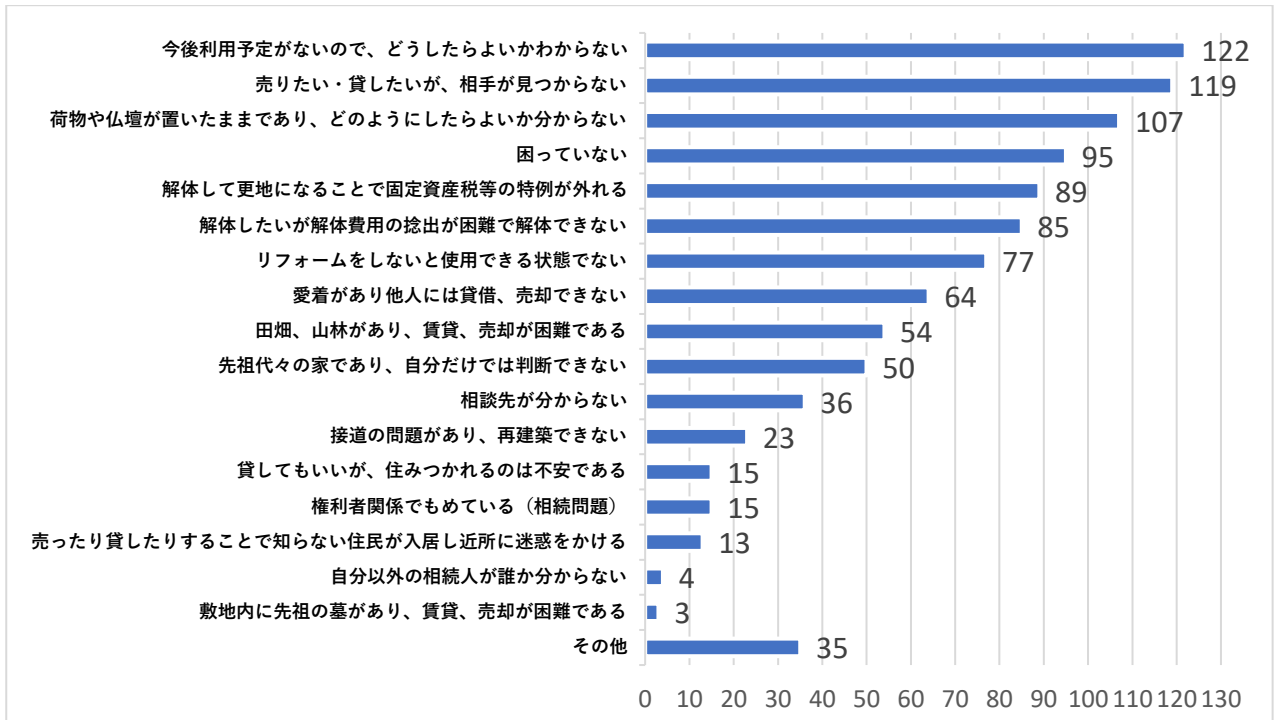
現在の建物の状況について、約6割が補修しなければ入居できない状況になっています。

図表 21：今後の活用方法の意向（回答数：632件 複数回答あり）



今後の活用方法の意向について、「売る」・「貸す」に前向きな回答が約3割ありましたが、「解体したい」とする回答も約2割ありました。

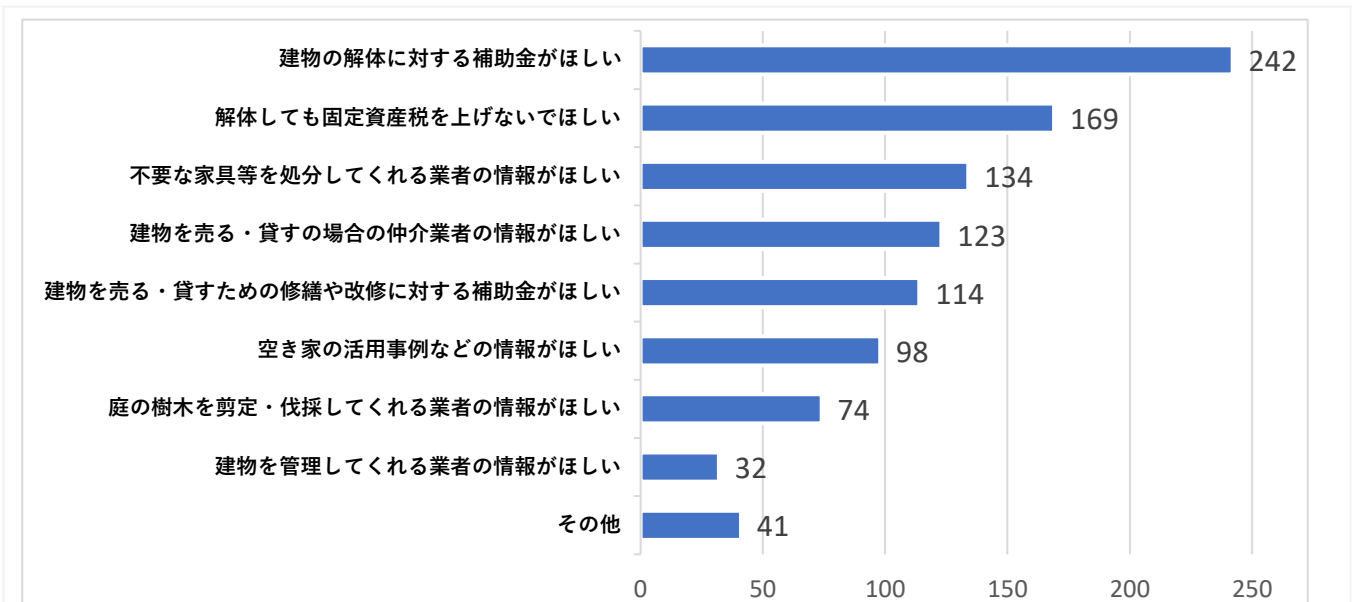
図表 22：今後の活用について困っていること（回答数：1,006件 複数回答可）



今後の活用について困っていることでは、「今後利用予定がないので、どうしたらよいかわからない」との回答が約1割ありました。

また、「売買や賃貸の相手が見つからない」との回答が約1割ありました。

図表 23：市に対する要望（回答数：1,027件 複数回答可）



市に対する要望について、「建物の解体に対する補助金がほしい」「解体しても固定資産税を上げないでほしい」「建物を売る・貸すための修繕や改修に対する補助金がほしい」と金銭的なサポートを希望する回答が約5割ありました。

また、「建物の売買業者や管理業者等の情報がほしい」、「空き家の活用事例などの情報がほしい」という情報を要望する回答が約4割ありました。

## 4 空き家における課題

実態調査及び所有者等へのアンケートの結果、市内の空き家に関して以下の課題が考えられます。

### (1) 空き家の発生要因

#### ①相続

空き家発生の契機として最も多かったのは相続を契機としたもので、約6割を占めています。平成30年住宅・土地統計調査によれば、本市において65歳以上の単身居住者は4,660人と推定されており、今後も増加が見込まれることから、相続を契機とした空き家がさらに増えると予想されます。

#### ②転居

所有者等へのアンケートによると「他所への転居」「住んでいた人が施設入所・長期入院したため」の転居を契機としたもので、約3割を占めています。

#### ③買い手、借り手が見つからない

「売りたい、売ってもいい」、「貸したい、貸してもいい」との回答が約3割ありました。今後の活用に困っていることに対しても「売却先や賃貸先が見つからない」という回答も多く、利活用や処分の意向を持っている所有者が空き家としてしまう要因として、買い手、借り手が見つからないということがあると考えられます。

### (2) 空き家における課題

#### ① 所有者等に起因する課題

##### ア 所有者等の年齢層から考えられる課題

所有者の8割以上が60歳以上、また、所有者の約3分の1が75歳以上でした。所有者等が高齢者世帯である場合、体力、気力などの衰退及び資金力の低下により資産の管理に注意が行き届かなくなり、管理不十分な空き家化を招くおそれがあります。また、高齢者は、遠隔地に居住する親族と同居していたり、福祉施設に入所していたりする場合もあります。

##### イ 対応方法に関する知識や情報の不足

今後の活用に困っていることに対して「予定がなくどうしてよいかわからない」、「荷物の処分等をどうしてよいかわからない」という回答が多いことや市に対する要望に対して「荷物等の処分業者の情報がほしい」、「売買・賃貸の仲介業者の情報がほしい」という回答が多いことから、問題意識はあるものものも迷いをもったまま時間が経過していることも相当数あると考えられます。

ウ 所有者等のリスクに対する認識不足から考えられる課題

不動産管理についての知識不足などにより、空き家を放置した場合のリスク（周囲への悪影響、所有者の管理責任など）を認識できていないことが、「管理不十分な空き家」になる要因のひとつと考えられます。

エ 解体費用の捻出

今後の活用に関わっていることに対して「解体費用の捻出が困難」、市に対する要望に対して「建物の解体に対する補助金がほしい」という回答が多く、解体費用の捻出や解体費用の価格高騰が一因になっていると考えられます。

オ 解体に対する抵抗感

今後の活用に関わっていることに対して「更地になることで固定資産税の特例が外れる」、「解体費用の捻出が困難」という回答が多く、空き家を除却し更地にすると固定資産税等の住宅用地の特例が解除されることと、解体費用の価格高騰が一因になっていると考えられます。

カ 相続登記未了から考えられる課題

相続に伴う登記手続きが数代にわたりされていない土地や家屋は、相続人の調査に時間を要し、また相続人が判明したところで相続人の数の多さや、所有者との関係性の希薄等により、その後の空き家に対する管理不十分な状態になっていくものと考えられます。

令和6年4月1日より相続登記の申請が義務化され、「正当な理由」がないのに未登記であった場合は過料を科されるため、制度の周知等を行う必要があります。

② 空き家に関する課題

ア 地区ごとの分布から考えられる課題

実態調査の結果、世帯数に対する空き家数の割合は、人口・世帯数ともに増加している浅間地区が最も低く、次いで世帯数の増加している野沢地区、中込地区、浅科地区、東地区の順になっています。対して、世帯数の減少している望月地区、臼田地区は世帯数に対する空き家数の割合が高い水準となっています。

ただし、管理状況の悪いC・Dランクの空き家の割合は、野沢地区、臼田地区、望月地区で高くなっていますが、第三者に影響を与える可能性のある建物の割合は、中込地区、浅科地区で高くなっていることから、空き家の立地等に関わらず、空家等対策を推進していく必要があります。

イ 管理不十分な空き家の課題

管理不十分な状態にあり、近隣住民や通行者に影響するおそれのある空き家が約1割見られました。このような状況を改善するとともに、今後このような空き家が増加しないようにする必要があります。

実態調査の結果から、第三者へ影響を与える可能性のある部位としては「立木・雑草」が最も多く、「屋根材の損傷等」、「建物の傾き」、「アンテナの落下」と続いています。

景観や衛生面で周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される立木・雑草についても相当数あることから、所有者等へ適切な管理を促す必要があります。

また、屋根材(アンテナの落下等含む)が脱落、飛散等のおそれのあるものについては、近隣住民や通行者などに保安上危険をもたらす可能性があり、迅速な対策が必要です。

#### ウ 建築時期に関する課題

約7割の空き家の建築時期が、昭和55年以前の旧耐震基準によるものであることが分かりました。

建築時期の古い空き家については、利活用を行うにしても、耐震等の補修工事が必要なことや、そもそもニーズが少ない場合が多いと考えられるため、このような古い建物の利活用に当たっては、継続的に利用することを前提とした利活用だけでなく、解体後の土地売却等の処分を促進することが必要と考えます。

#### エ 相続人不存在の空き家の課題

相続人不存在の空き家の状況に応じて、相続財産管理人制度または略式代執行の活用等が必要です。

民法第940条では、「相続人が財産の相続を放棄した場合でも、その放棄によって相続人となった者が、相続した財産の管理を始めるまでは、相続を放棄した者が、その放棄した財産の管理を継続しなければならない」と規定されています。

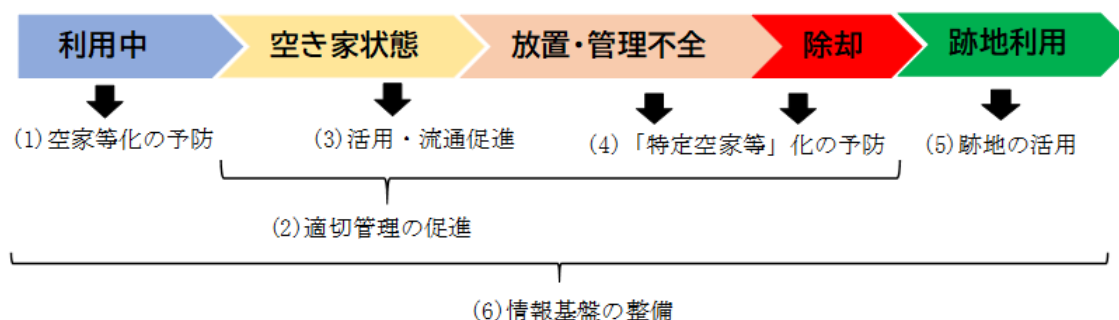


## 第4章 空家等対策における施策

### 1 空家等対策の基本的方針

第一次佐久市無居住家屋等対策計画における基本的方針を基に、以下6つの施策を展開します。

図表 24：空家等対策の基本的方針



#### (1) 「空家等」化の予防（発生の抑制）

空家等対策に当たっては、まず、空き家にしないことが肝心です。

そのためには、建物を使用しなくなった際に利用方法の定まらない状態で長期化しないよう、スムーズに管理・利用者が定まることや、利活用、処分等が進むことが必要です。

実態調査の結果から、本市において、使用しなくなる契機として多いのは相続でした。

空家等化の予防に当たっては、第一に相続時に空き家が長期化しないよう、将来的な相続に関する生前相談への対応を進めます。

あわせて、令和6年4月から開始される相続登記の申請義務化について周知を図り、相続登記未了の空き家を減らしていくよう努めます。

また、居住者がいなくなった住宅が空き家として長期化してしまう原因として、解体・修繕等の費用負担、除却に伴う固定資産税負担の増加、買い手・貸し手が見つからない等が課題になっていると考えられるため、除却時の補助金の検討や、空き家になる前の所有者等からの相談に応じるなど、空家等化の予防を図ってまいります。

##### ①パンフレットによる情報提供

所有者等の責務、法の概要、空家等化の予防や管理の方法、相続登記や売買、解体等の専門家団体窓口の案内を掲載したパンフレットを配架・配布することで、情報提供を行います。

##### ②固定資産税の納税通知による情報発信

固定資産税の納税通知書に、法や特定空家等の情報を同封することで、市内または市外在住の空き家となる前の建物所有者への啓発を行います。

##### ③出前講座の開催

市の出前講座を開催し、空き家の現状や相続、管理責任等についての啓発を行います。

## (2) 空家等の適切管理の促進（空家等の所有者等に対する支援）

適切な管理が行われていない空き家を放置すると、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

法は、第3条において、「空家等の所有者等は、周辺的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もの」と規定しているため、空き家の管理責任は第一義的には所有者に帰します。

したがって、市では所有者等が自発的・持続的な適切管理を行うことができるよう、以下の情報提供等の支援を行います。

### ①所有者等への情報提供

広報紙及びホームページ等への情報掲載等を通じ、空き家の適切な管理、適切に管理されていない空き家が引き起こす問題、空き家に関する問題に応じた相談先等について所有者等への情報提供に努めます。

### ②空き家情報冊子の作成・配布による広報の実施

空き家情報冊子を作成し、広報に活用します。各課窓口等への配架や、空き家の適切管理を依頼する文書に同封する等して啓発を行います。

### ③所有者等への啓発

空き家の所有者等に対して、固定資産税納税通知書を送付する際に啓発パンフレットを同封すること等を通じて、所有者等による空き家に対する管理意識の醸成を促し、空き家の適切な管理を促進します。

また、必要に応じて、個別の所有者等へ訪問や電話等で連絡を取り、助言等を含めた啓発を行います。

### ④所有者等に対する相談体制の整備

空き家の所有者等が抱える問題は多岐にわたることから、内容に応じて市各担当部署が相談に応じます。

また、空き家の適切管理等に関する関係団体及び長野県並びに市町村により構成される「長野県空き家対策支援協議会」（図表 25 参照）が、空き家の適切な管理や活用若しくは解体に至るまでの様々な相談に対応するために開設した「空き家相談窓口」を内容に応じて紹介することなどにより、所有者等が求める情報等が提供できる相談体制を構築します。

図表 25：長野県空き家対策支援協議会 構成団体一覧

専門家団体名	相談内容例
公益社団法人長野県建築士会	建物の不良度判定やリフォームに関すること
一般社団法人長野県建築士事務所協会	
協同組合長野県解体工事業協会	建物の解体に関すること
公益社団法人長野県宅地建物取引業協会	不動産の売買や賃貸に関すること
公益社団法人全日本不動産協会 長野県本部	
長野県司法書士会	不動産の相続登記等に関すること
長野県土地家屋調査士会	建物の表示登記、土地の境界等に関すること

#### ⑤パトロール等による空き家の現状把握と特定空家等化の予防

本市がすでに把握している空き家については、特定空家等化になることを防ぐために、定期的にパトロールや現地調査等を実施して情報収集や現状把握を行います。

また、措置を講ずるまでに至らないもの、そのまま放置しておけば今後、周辺環境への悪影響や危険性が増すことが予想される空き家については、必要に応じ法第12条に基づく情報提供や助言等の援助を行います。

### (3) 空き家の活用・流通促進

#### ①佐久市空き家バンク・お住まいオーダー制度の活用

本市では、すでに運用している佐久市空き家バンクを活用して、優良空き家所有者への登録の推進、需要者となる移住者の誘致等を図ります。管理状態の優良な空き家については、空き家の所有者等に積極的に働きかけ、佐久市空き家バンクへの登録を促進します。

また、お住まいオーダー制度※で不動産会社等と連携し、移住希望者等と物件のマッチングを行います。

※移住検討者等向けお住まい探しサービス。

市内で住居や土地を探す移住希望者等から、「こんな住まいを探しています」という「オーダー(注文)」をもらい、不動産会社や個人所有者からの物件情報とのマッチングを図る制度。

#### ②情報提供同意書制度の活用

情報提供同意書制度を活用して、所有者等から氏名、連絡先、物件情報等の外部提供について同意を得た空き家の情報を専門知識を有する団体へ提供して、空き家の活用・流通を促進します。

#### ③補助金の活用促進

空き家所有者が空家等を改修し、建物を地域のコミュニティの場として整備し、地域住民参加型の施設とする場合に、施設整備費の一部を補助する「佐久市空き家再生等推進事業補金」を周知することで、空家等の活用を促進します。

また、国及び県の補助金を活用した空家等の活用・流通促進を検討していきます。

#### ④再建築不可の敷地への対応

再建築不可のため、建替えができない敷地に存する空き家を除却、また跡地活用するための補助金の新設等を計画します。

#### ⑤相続財産管理人制度の活用

空き家の増加に伴い、相続人全員が相続放棄をする等の理由で相続人がいない空き家が増加することが懸念されます。流通が見込める空き家を中心に本制度を活用し、跡地を含めた空き家の活用・流通促進をしていきます。

#### ⑥地域住民からの要望による活用

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域に貢献できる施設として利活用可能な空き家について、地域住民から要望があった場合、所有者等の意向を踏まえ、所有者と地域住民の情報の取次などのマッチングを行います。

#### ⑦「住宅セーフティネット法」に伴う空き家の活用

同法には民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度があります。

本市においても、同法と整合を図りながら、空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化を検討します。

#### ⑧空き店舗の活用

空き店舗の所有者等に佐久市空き店舗対策事業を周知するなどし、空き店舗の活用を検討していきます。

### (4)「特定空家等」化の予防

所有者等の認識不足や高齢化または相続の発生に伴い、特定空家等の増加が懸念されることから、空き家所有者等へ特定空家等にならないための方策や特定空家等になった場合のデメリット等に関して周知し、また、特定空家等が懸念される建物についても除却や売却等を呼びかけることにより、特定空家等化を予防します。

#### ①特定空家等化の予防

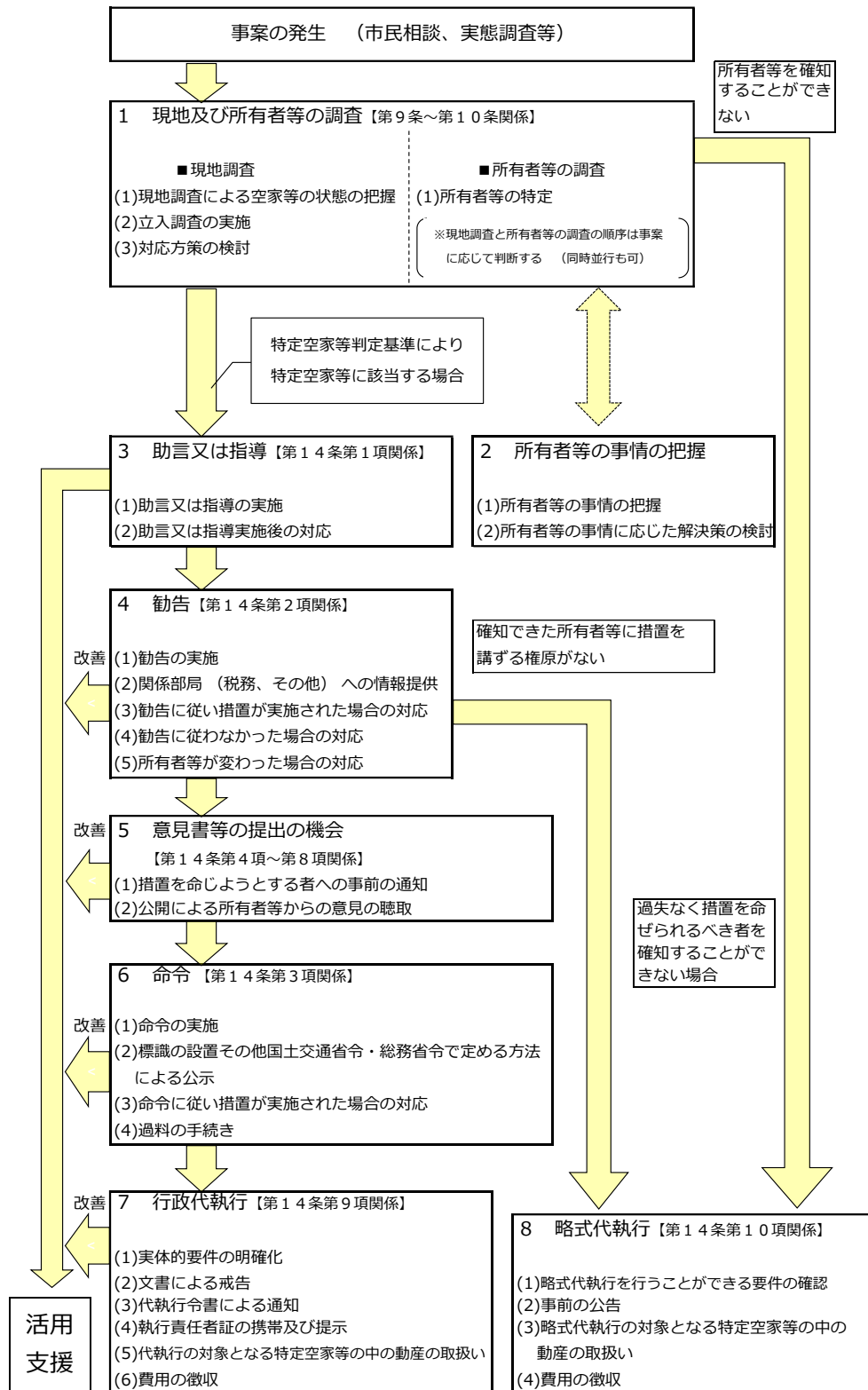
本市が把握している空き家または市民等からの情報提供で把握した空き家について、特定空家等化を防止するため、現地調査等により現状を確認し、所有者等に適切管理を通知する等の啓発を行います。

#### ②「特定空家等」に対する措置

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、健康、財産を保護するとともに、健全な生活環境の保全を図るため、図表26のとおり、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断及び措置その他の対応については、法に基づき国が定めた「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）」を基礎とした「佐久市特定空家等判断基準マニュアル（資料編7参照）」に基づき、原則として佐久市無居住家屋等対策協議会（以下「協議会」という。）で協議した上で市長が決定します。

図表 26：法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



③固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

法第14条第2項の規定に基づき、市長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地について、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例を解除します。(図表27参照)

図表 27：固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋床面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

所有者等に対し勧告された特定空家等の敷地 適用除外

(5) 除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

除却した空家等に係る跡地についても、所有者等に第一義的な管理責任があることから、適切な管理を促します。

①補助金の活用促進

空き家所有者が空き家を解体した跡地を地域コミュニティの場として整備し、維持管理を行う場合に除却費用と施設整備費の一部を補助する「佐久市空き家再生等推進事業補助金」を周知することで、解体跡地の活用を促進します。

また、国及び県の補助金を活用した跡地活用を検討していきます。

②活用が困難な跡地等への対応

再建築不可等で活用が困難な跡地の対応方法について検討します。

③管理不全な跡地への対応

跡地の活用方法がなく、空き地状態となる場合でも、雑草の手入れ等定期的な管理が必要となるため、関係課等と連携を行い、適切な管理を促進します。

④不動産団体と連携した取組

跡地活用意向のある空き家所有者等に対し、不動産団体と連携し、活用を促進する取組を検討します。

⑤ 情報提供同意書制度の活用

本制度を活用して、所有者等へ除却した空き家の跡地の土地売却等の提案を行い、同意を得た空き家の情報を専門知識を有する団体へ提供して、跡地活用を促進します。

(6) 情報基盤の整備について

空家等対策のための情報基盤として整備している「空き家データベース」を引き続き活用し、近隣住民等からの相談に迅速に対応するとともに、巡回調査などにより、市内における空き家の分布状況や傾向を常に把握できる体制を継続していきます。

### 【地区の特性に応じた対策について】

空き家の活用促進に当たっては、地域における住宅のニーズや世帯数に対する空き家数の割合を考慮することはもちろんのこと、本市の既存計画の方向性を踏まえ、空き家の存する地域の特性に応じた取り組みを推進する必要があると考えられます。

例えば、「佐久市立地適正化計画」では、将来における本市の人口密度の低下、高齢化率の上昇から、このままでは本市の一定の人口集積に支えられてきた医療・福祉・子育て・商業・公共交通等の生活サービス機能、市民による良好な生活環境の維持が困難になるおそれを指摘しています。

そこで、同計画では本市の各地区に対して、その地区の特性を踏まえ、将来にわたり市民による良好な生活環境と都市生活の利便性、快適性の増進を図る地域として「居住誘導区域」を設定し、あわせて市の郊外地区に対しては、市民のライフスタイルに関する多様な価値観（豊かな自然や田舎暮らしの魅力等への指向）に対応する「地域拠点」「コミュニティ拠点」を設定の上、それぞれ地域、拠点の考え方に基づくゆるやかな集約化を通じた一定程度の人口密度の確保を目指しています。

本計画では、この「佐久市立地適正化計画」の考え方と連携して対策を検討していきます。「居住誘導区域内」では、市内外から多くの人を呼び込める魅力的な居住空間の創出を目的として、また、郊外地区の「地域拠点」「コミュニティ拠点」では、健康増進や自然との調和を求める人々の居住の受け皿となるために、「空き家バンク事業」等の移住交流施策を推進し、市外からの人口流入による地域活性化を図ります。

## 2 数値目標

本計画を計画的かつ効果的に進めていくために、図表 28 のとおり数値目標を設定し、これらの目標の達成状況により、空家等対策の効果を検証することとします。

図表 28：空家等対策の効果を検証する数値目標

目標	目標の説明	実績 (平成 30 年度～令和 4 年度)	目標値 (令和 14 年度)
利活用された 空き家の軒数	令和 4 年度実態調査等により判明した空き家のうち、利活用（再利用 or 建替え）が確認できた空き家の累計軒数	2 1 6 軒 (5 年間の実績)	4 3 2 軒 (5 年間の実績×2)
除却された 空き家の軒数	令和 4 年度実態調査等により判明した空き家のうち、除却が確認できた空き家の累計軒数	2 4 6 軒 (5 年間の実績)	4 9 2 軒 (5 年間の実績×2)
相談会の開催回数	空き家問題に関する相談会の開催回数	6. 2 5 回/年 (令和元年度～4 年度の平均値)	7 回/年

## 第5章 空家等対策の推進体制

### 1 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等に関する相談窓口は建築住宅課とします。また、空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係部課、関係団体と連携し、対応することとします。対応内容については、経過等を記録し、必要に応じて情報を共有します。

### 2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、法第7条及び佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱に基づく外部有識者等による協議会のほか、関係各課との会議を必要に応じて開催します。

#### (1) 佐久市無居住家屋等対策協議会

空き家の増加が住民の生活環境をはじめとする様々な課題を生じさせている状況に対し、無居住家屋等対策計画の策定及び変更のほか、各種施策（特定空家等の認定など）の実施に関する協議を行うため、協議会を設置します。

外部有識者等による協議会の委員構成及び役割は、図表29に示す内容とします。

図表 29：佐久市無居住家屋等対策協議会委員構成及び役割

構成団体	役割
佐久市（市長）	
佐久市議会	地域のニーズに基づいた立法政策の観点
長野県弁護士会 佐久在住会	法務的の観点
長野県司法書士会 佐久支部	不動産の権利関係に係る登記に関する観点
長野県行政書士会 東信支部	行政手続きの観点
長野県宅地建物取引業協会 佐久支部	不動産流通の動向に基づく利活用の観点
長野県建築士会 佐久支部	建物不良度判定やリフォームに関する技術的観点
佐久市社会福祉協議会	独居者等の福祉的観点
佐久市区長会	生活者としての観点
市民公募	生活者としての観点
佐久市民生児童委員協議会	独居者等、地域の実情に基づく福祉的観点
佐久警察署	防犯の観点
佐久消防署	消防法の観点
佐久建設事務所	総合的な空家等対策の観点



## (2) 庁内体制

空き家の問題に関しては、多様な形態があり、問題解決のためには、様々なケースに合わせた対応をするために、庁内の関係部課による連携が不可欠となります。

総合相談窓口を建設部建築住宅課に設け、情報の一元化や、手続き、対応の流れを明確にするため、各課の業務内容と役割分担を図表30のとおりとし、関係部署が連携して対応します。

また、必要に応じて空家等対策に係る実務者会議、並びに協議会での議題及び内容等を検討するため、庁内会議を開催します。

図表 30 : 庁内組織体制と役割

部局名	課名	係名	役割
総務部	総務課	総務係	跡地の有効活用に関する事項（区との調整等）
	総務課	文書法規係	法的な見地に関する事項（関連する法律の解釈に関する確認等）
	税務課	資産税係	固定資産税に関する事項（所有者情報等の提供、特定空家等認定時の措置）
	危機管理課	危機管理係	防災に関する事項（防災に関する総合調整）
	各支所	経済建設環境係	支所における窓口対応及び初動確認に関する事項
企画部	移住交流推進課	移住推進係	空き家バンク事業に関する事項（活用可能な空き家の情報提供）
市民健康部	市民課	市民戸籍係	戸籍調査に関する事項（所有者不明空家等に関すること）
環境部	環境政策課	環境保全係	敷地内の環境保全に関する事項
	生活環境課	環境衛生係	敷地内のゴミ等に関する事項（不法投棄等の指導）
福祉部	福祉課	地域福祉係	民生児童委員との調整及び担当課への情報伝達等に関する事項
	子育て支援課	子育て支援係	子どもの安全に関する事項（危険な空家等による事故の未然防止）
	高齢者福祉課	高齢者支援係	空家等予備軍 <sup>※6</sup> に関する事項（空家等予備軍になり得る所有者に対する適切管理に関する啓発等）
経済部	農政課	農政係	農業振興地域の除外に関する事項（住宅等の新築により発生する空家等の適切管理に関する啓発等）
	耕地林務課	林務係	有害鳥獣の対応に関する事項
	耕地林務課	農村整備係	農道の安全管理に関する事項（農道に面する危険な空家等に関すること）
	商工振興課	商業振興労政係	空き店舗や空き店舗兼住宅に係る情報提供に関する事項
建設部	土木課	管理係	市道の安全管理に関する事項（市道に面する危険な空家等に関すること）
	都市計画課	まちづくり推進係	計画的なまちづくりに関する事項
	公園緑地課	公園整備係	跡地の有効活用（公園用地）に関する事項
学校教育部	学校教育課	学務係	市道（通学路）の安全管理に関する事項（通学路付近の危険な空家等に関すること）
農業委員会		農地係	農地転用に関する事項（住宅等の新築により発生する空家等の適切管理に関する啓発等）

※6 単身高齢世帯など、今後、空き家になる可能性が高いと考えられる建物

### (3) 関係機関等との連携

#### ① 不動産関係団体との連携

空き家所有者等から、空き家や跡地の利活用や処分について相談があった場合、情報提供同意書制度等を通じて、不動産関係団体と相互に連携して、空き家の市場への流通を促進するなど、特定空家等の発生の防止と空き家の利活用・処分を推進します。

#### ② 自治会等との連携

地元を良く知る自治会等の協力なくして、空家等対策は推進できません。

自治会等からの空き家に関する情報提供や、跡地の利活用、空家等対策の周知等、相互に連携・協力して空家等対策を推進します。

#### ③ 警察との連携

管理不十分な空き家は犯罪の温床となり、危険性を秘めていることは否めません。このため、犯罪防止上で必要な限度において、空き家の情報を共有するなど、相互に協力するものとしします。

#### ④ 消防との連携

消防法では、「消防署長等は、火災の予防に危険であると認める行為者や物件の所有者等に対して、必要な措置をとるべきことを命ずること」とされています。空家等対策に当たっても、火災予防上で必要な限度において、空き家の情報を共有するなど、相互に協力するものとしします。

#### ⑤ その他関係団体との連携

空き家に関する相談に適切に対応するために、以下の各関連分野における関係機関、民間事業者団体との連携及び協力要請を検討します。

ア 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士等  
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き  
特定空家等の所有者等との折衝等

イ 建築士・建設業者  
空き家の修繕、リフォーム、改善、耐震診断などの相談及び技術的な対応等

ウ 解体工事業者  
解体などの相談及び情報提供同意書制度等を通じての空き家の除却推進

エ その他関連事業者団体等  
巡回管理・家屋整理・遺品整理・産業廃棄物処理業者・まちづくり  
移住サポート・居住支援等の関連事業者団体等

#### (4) 他法令との連携

空家等対策は、法以外でも、建築基準法や消防法など、それぞれの法律の目的の範囲において、適切に管理されていない空き家について、必要な措置等を講じることが可能な場合もあるため、空き家の情報を庁内部局で共有し連携を図ります。

### 3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

#### (1) 計画内容の見直し

本計画は、空家等対策の実施に関して必要な事項を定めておりますが、地域情勢の変化や市民からのニーズの変化により、新たな空家等対策が必要となった場合は、本計画の内容を見直すものとします。

#### (2) 国の取組みとの連携

相続に伴う登記手続きが数代にわたりされていない土地や家屋は、相続人の調査に時間を要し、また相続人が判明したところで相続人の多さや、所有者との関係性の希薄等により、空家等対策の支障となっています。

国は所有者不明土地等が発生することを予防するため、令和5年4月より土地・建物に特化した財産管理制度の創設、令和6年4月より相続登記の申請義務化をスタートさせます。

本市においても、国の新しい制度の情報を空き家所有者等に周知するなど、必要に応じた制度の活用を検討していきます。