

第二次佐久市無居住家屋等対策計画【概要版】

第1章 無居住家屋等対策計画の趣旨

1 背景

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。国では、空き家問題の解決策として平成27年5月「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、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、改めて市内全域の現地調査を実施し、空家等対策のさらなる推進を図るために本計画を策定します。

2 目的

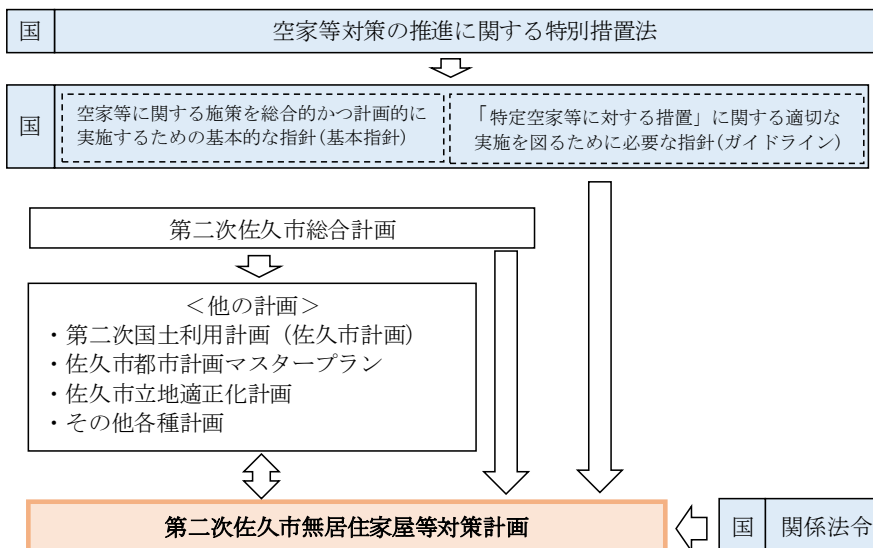
空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等に関する対策についての基本的な考え方を定め、適切な管理が行われていない空家等がもたらす防災、衛生、景観等への影響から市民の生命・財産を保護し、その生活環境を保全するとともに空家等の利活用を図ることを目的とします。

3 計画の位置づけ

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いるため、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

本計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

(※ただし、国の動向、社会情勢の変化に応じ、必要に応じて見直しを行います)

5 対象区域

本計画は、佐久市全域を対象とします。

6 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

※本計画内では、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」を主に使用しています。

なお、「無居住家屋等」は法第2条第1項に規定された「空家等」を意味しています。

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空き家の除却・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) 空家等の活用・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
- 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
- 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2：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2のとおり、前計画の数値目標はいずれも達成しています。

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。

第3章 空き家の現状と課題

1 佐久市の空き家の概況

人口や世帯数の動態、空き家率などを佐久市人口ビジョンや住宅・土地統計調査データを基に整理した結果、今後もさらなる人口減少・高齢化が進み、それに伴う更なる空き家数の増加が懸念されます。

2 空き家実態調査の状況





(1) 調査概要

本市では、平成28年度の現地調査に続き、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、現地実態調査を実施し、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、建物の状態により図表3のとおり、不良度ランク判定を行いました。

また、現地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3：不良度ランク別の建物の状況

ランクA	ランクB	ランクC	ランクD
管理に特段の問題がなく、現況のまま利用可能	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	倒壊の可能性は少ないが、現況のままの利用は困難	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能
			

写真提供：株式会社ゼンリン

(2) 現地調査の結果

①平成28年度の現地調査結果との比較

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。

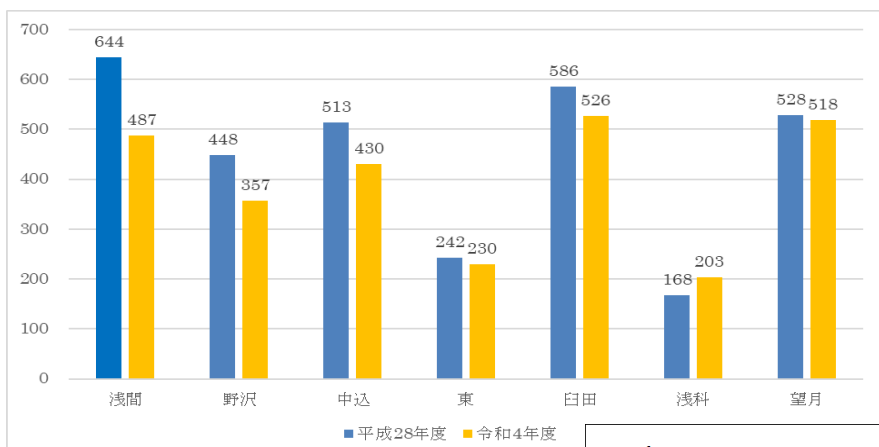
②地区別の空き家数

平成28年度調査で最も空き家数が多かった浅間地区の減少率が高く、臼田地区の空き家数が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。また、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。

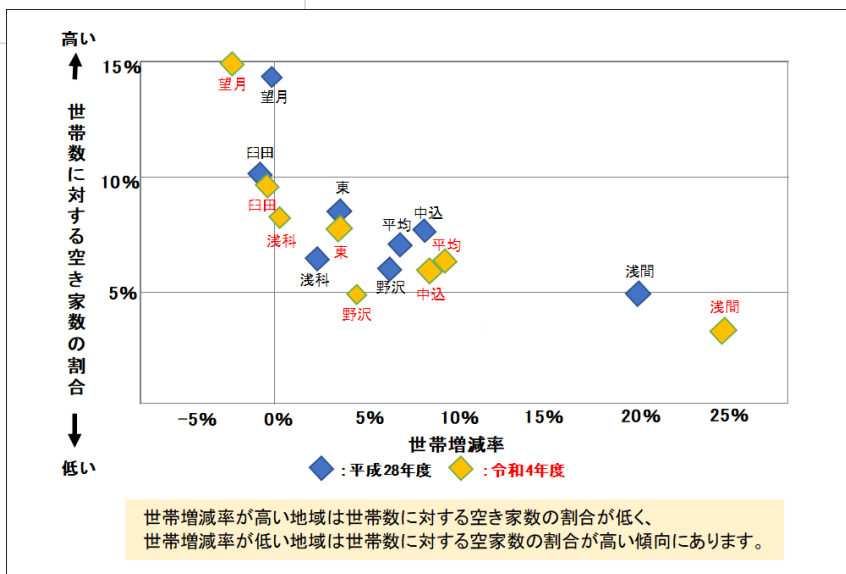
図表4：実態調査（令和4年度実施）による地区別における空き家の状況

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	
							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5：地区別における空き家数



図表6：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



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7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、白田地区で悪いC・Dランクの空き家の割合が多くなっています。

第三者に影響を与える可能性のある建物は、全体の約1割弱となる209軒で、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8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。

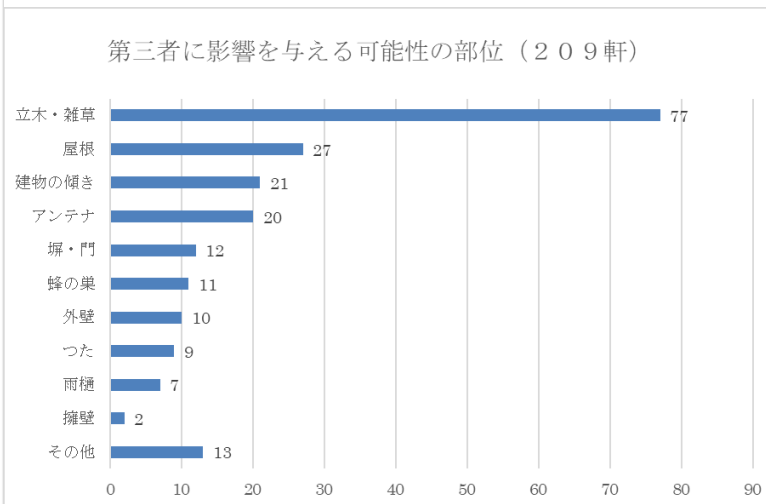
図表7：地区別における不良度別空き家分布

地区別不良度ランク分布

□ A □ B □ C □ D

地区	A	B	C	D
浅間	99 (20%)	301 (62%)	65 (13%)	22 (5%)
野沢	70 (20%)	193 (54%)	64 (18%)	30 (8%)
中込	125 (29%)	223 (52%)	60 (14%)	22 (5%)
東	69 (30%)	112 (49%)	36 (16%)	13 (6%)
白田	132 (25%)	262 (50%)	87 (17%)	45 (9%)
浅科	65 (32%)	96 (47%)	31 (15%)	11 (5%)
望月	117 (23%)	281 (54%)	89 (17%)	31 (6%)
合計	677 (25%)	1,468 (53%)	432 (16%)	174 (6%)

図表8：第三者に危害を与える可能性のある部位
※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。



3 空き家所有者等へのアンケート調査

現地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9：所有者等へのアンケート結果にみられる傾向

調査項目	アンケート結果に見られる傾向
所有者の年齢	8割以上が「60歳以上」
建物の建築時期	約7割が昭和55年以前の、いわゆる旧耐震基準の建物
建物を使用していない理由	「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」回答を合計すると、約6割が相続を契機とした空き家
建物を使用していない期間	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 建物を使用していない期間と建物の不良度ランクの関係を見ると、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。
現在の建物の状況	約6割が補修しなければ入居できない状況
今後の活用方法の意向	「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
市に対する要望	「建物の解体に対する補助金がほしい」「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」等と金銭的なサポートを希望する回答が約5割。「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。

4 空き家における課題

(1) 空き家の発生要因

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相続

②転居

③買い手、売り手が見つからない



(2) 空き家における課題

①所有者等に起因する課題



- ・所有者等の高齢化
- ・対応方法に関する知識や情報の不足
- ・所有者等のリスクに対する認識不足等
- ・解体費用の捻出が困難であること
- ・更地になることで固定資産税の特例が外れるなど解体に対する抵抗感
- ・相続登記が未了であり、相続人の数の多さや、所有者との関係性の希薄等により管理不十分な状態になること

②空き家に関する課題



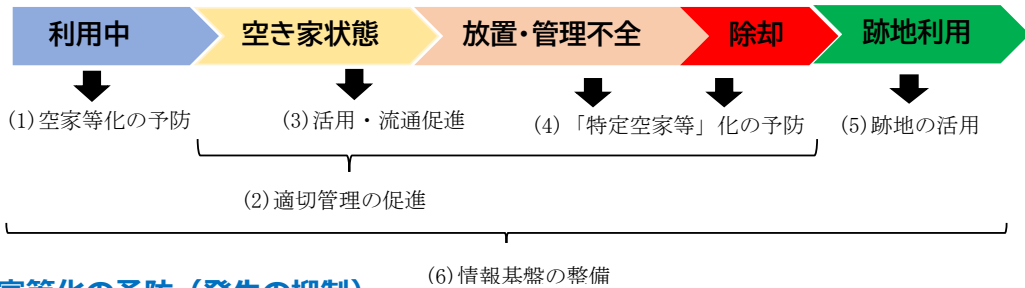
- ・軒数の大小はあるものの、全ての地区にランク別、第三者に影響を与える可能性のある建物が分布していることから、立地等に関わらない空き家等対策が必要
- ・管理不十分な空き家の改善と予防
- ・建築時期（約7割の空き家が旧耐震基準）
- ・相続人不存在等で管理者がいない空き家の対応方法

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10：空家等対策の基本的方針



(1) 空家等化の予防（発生の抑制）

将来的な相続に関する生前相談への対応、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の周知、また除却時の補助金の検討等、空き家になる前の所有者等からの相談に応じていき、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空家等化の予防や管理の方法等の情報提供
- ②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による、空き家となる前の建物所有者への啓発
- ③空き家の現状や相続、管理責任等についての出前講座の開催

(2) 空家等の適切管理の促進

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、以下情報提供等の支援を行います。

- ①広報誌及びホームページ等を通じた、所有者等への情報提供
- ②空き家情報冊子の作成・配布による広報の実施
- ③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提供
- ④所有者等に対する相談体制の整備
- 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、法第12条に基づく助言・指導

(3) 空家等の活用・流通促進

以下施策を通じて、空き家の活用・流通促進を図ってまいります。

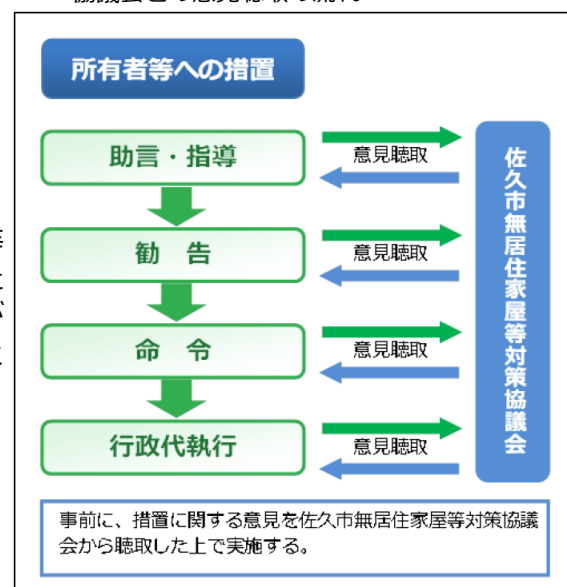
- ①佐久市空き家バンク・お住まいオーダー制度の活用
- ②情報提供同意書制度の活用
- ③補助金の活用促進
- ④再建築不可のため、建替えができない敷地に存する空き家の除却、跡地活用をするための補助金の計画
- ⑤相続財産管理人制度の活用
- ⑥地域住民からの要望による活用
- ⑦「住宅セーフティネット法」に伴う空き家の活用
- ⑧空き店舗の活用

(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と呼びかけることにより、特定空家等化を予防します。

- ①所有者等への適切管理の通知等による「特定空家等」化の予防
- ②法に基づく「特定空家等」に対する措置
- ③固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

図表11：特定空家等に対する措置に係る協議会との意見聴取の流れ



(5) 除却した空家等の跡地の活用促進

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

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」の周知等

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

③管理不全な跡地への対応

関係課等と連携を行い、適切な管理を促進

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ための取組

⑤情報提供同意書制度の活用

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

(6) 情報基盤の整備

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

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、次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12：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	216軒 (5年間の実績)	432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	246軒 (5年間の実績)	492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	6.25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

(1) 佐久市無居住家屋等対策協議会

空家等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。

(2) 庁内体制

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明確にし、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。

(3) 関係機関等との連携

情報提供同意書制度等を通じた不動産関係団体との連携、また地元を良く知る自治会との連携、その他、警察、消防、弁護士、司法書士、解体工事業者等々と連携し、空家等対策の推進を図ります。

(4) 他法令との連携

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家等について、必要な措置等を講じることが可能な場合もあるため、空家等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、空き家対策等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、今後必要に応じた制度の活用を検討していきます。