第４回佐久市無居住家屋等対策協議会　次第

日時：平成２９年１１月２２日（水）
午前１０時から
会場：佐久市役所７階　７０１会議室

１　開会

２　会長あいさつ

３　議題

（１）佐久市無居住家屋等対策計画（案）について【資料１】

（２）特定空家等の判定結果等および今後の措置について【資料２】

（３）その他

・次回開催日時　：　平成３０年１月３１日（水）　午後１時３０分～
佐久市役所５階　５０１会議室

４　閉会

佐久市無居住家屋等対策協議会　委員名簿

H29.11.22現在

役　職	所　属　団　体　等	氏　　名
会　長	佐久市　市長	柳田（やなぎだ）　清二（せいじ）
副会長	長野県建築士会佐久支部　幹事・交流委員長	柏木（かしわぎ）　邦彦（くにひこ）
委　員	佐久市議会議員　経済建設委員長	中條（なかじょう）　壽一（としかず）
委　員	長野県弁護士会佐久在住会　幹事	川島（かわしま）　豊（ゆたか）
委　員	長野県司法書士会佐久支部	遠山（とおやま）　雅子（まさこ）
委　員	長野県宅地建物取引業協会佐久支部　理事	飯沼（いいぬま）　由紀子（ゆきこ）
委　員	佐久市社会福祉協議会　事務局長	高地（こうち）　利重（としえ）
委　員	佐久市区長会　理事	柳澤（やなぎさわ）　俊二（しゅんじ）
委　員	市民公募	小林（こばやし）　なみ枝（え）
委　員	佐久市民生児童委員協議会　副会長	白鳥（しらとり）　昭夫（てるお）
委　員	佐久警察署　地域課長	遠山（とおやま）　正（ただし）
委　員	佐久消防署　署長	井出（いで）　善太郎（ぜんたろう）
委　員	佐久建設事務所　建築課長	塚田（つかだ）　昌宏（まさひろ）

委員13名（うち女性4名）

（建設部）

建設部長	依田（よだ）　猛（たけし）

（庶務）

建築住宅課長	大塚（おおつか）　秀徳（ひでのり）
建築住宅課　住宅係長	寺尾（てらお）　孝弘（たかひろ）
建築住宅課　住宅係　主任	岩間（いわま）　弘（ひろし）
建築住宅課　住宅係　主事	佐藤（さとう）　正幸（まさゆき）

佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱

（設置）

第１条　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、本市における無居住家屋等（法第２条第１項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の不適切な管理の増加による諸問題に対応し、関係機関と連携して各種施策の推進について協議するため、佐久市無居住家屋等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（協議事項）

第２条　協議会は、次に掲げる事項について協議する。

（１）無居住家屋等対策計画（法第６条第１項に規定する「空家等対策計画」をいう。以下同じ。）の作成に関すること。

（２）無居住家屋等対策計画の変更に関すること。

（３）無居住家屋等の利活用に関すること。

（４）特定無居住家屋等（法第２条第２項に規定する「特定空家等」をいう。以下同じ。）に対する認定及び措置に関すること。

（５）無居住家屋等及び特定無居住家屋等に関する必要な調査及び啓発活動に関すること。

（６）前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

（協議会の委員及び任期）

第３条　協議会は、委員１６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、又は任命する。

（１）地域住民の代表者

（２）市議会の議員

（３）法務、不動産、建築等に関する学識経験者

（４）関係行政機関の代表者又は職員

（５）前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

３　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。

４　委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第４条　協議会に、会長及び副会長各１人を置く。
２　会長は、市長をもって充てる。
３　会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
４　副会長は、委員の中から会長が選任する。
５　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第５条　協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて会長が招集する。
２　会長は、会議の議長となる。
３　協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
４　会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
５　協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は助言を求めることができる。

（守秘義務）

第６条　委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（庶務）

第７条　協議会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

（その他）

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、別に定める。

附　則

この要綱は、公布の日から施行する。

【資料１】

佐久市無居住家屋等対策計画

（案）

（平成３０年度～平成３４年度）

平成３０年　月

佐久市

（市長あいさつ）

ごあいさつ文が入ります

目 次

第１章　無居住家屋等対策計画の主旨 1
１　背景 1
２　計画の位置付け 1
第２章 空き家の現状と課題 3
１　用語の定義 3
２　佐久市の空き家の状況 4
３　空き家における課題 20
第３章 空家等対策における施策 25
１　空家等対策に関する基本的な方針 25
２　計画期間 26
３　対象区域 26
４　対象とする空家等の種類 27
５　空家等の調査に関する事項 27
６　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 27
７　空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項 30
８　特定空家等に対する措置等に関する事項 32
９　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 37
１０　空家等に関する対策の実施体制に関する事項 37
１１　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 42

資 料 編

１　空家等対策の推進に関する特別措置法 1-1
２　佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱 2-1
３　無居住家屋等現況調査票 3-1
４　無居住家屋等意向調査票 4-1
５　特定空家等判断基準書 5-1
６　長野県空き家対策支援協議会　会員名簿（関係分） 6-1
７　管理不全空家等指導に関する関係法令 7-1
８　住宅・土地統計調査から見た空き家の状況 8-1
９　先進的な空き家対策事例 9-1

第１章　無居住家屋等対策計画の主旨

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ないまま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おります。

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おります。

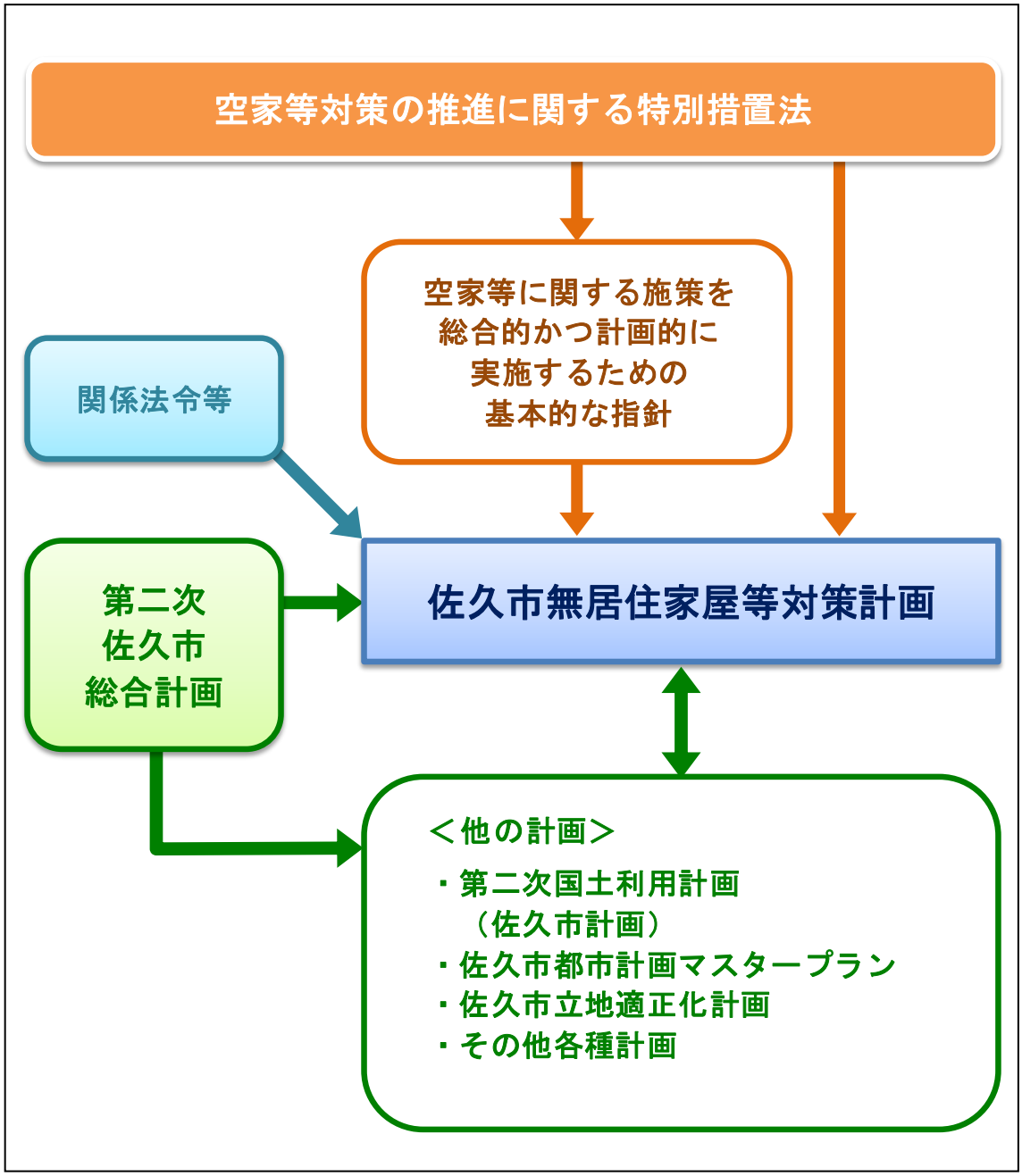
本市では、市民の生活環境の保全や空き家問題について、市の考え方を明確にし、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために、本計画を策定しました。

2　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



第２章　空き家の現状と課題

１　用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」については、法に以下のとおり定められています。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についても、この条文の定めに準拠するものとします。

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。

※本計画における「無居住家屋等」・「空き家」・「空家等」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。

なお、主に第１章・第２章において、使用されていない住宅などについて一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」における表現、平成２８年度までに行われた調査の名称、調査時点の対象家屋などについては、一般名称であることや、過去の調査報告書等との整合性に配慮し、「空き家」という呼称を主に使用しております。

また、主に第３章において、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」を主に使用しております。

2　佐久市の空き家の概況

本市の人口は、図表２のとおり、昭和４５年から平成２２年にかけて増加傾向を保ってきましたが、近年、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、最近は毎年２００～３００世帯程度増加しています。

これに対して、平成２５年住宅・土地統計調査[※1]によれば、本市の住宅の建築時期ごとの住宅数は図表３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。

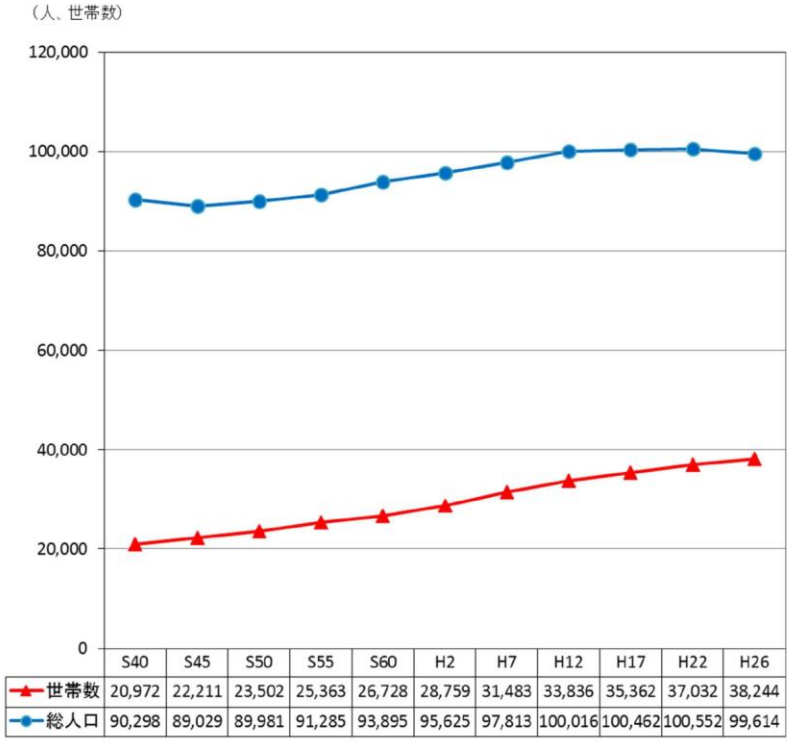
資料編８のとおり、平成２５年の本市の空き家率は２０．６％で県内でも高い水準にあり、平成１５年以降、上昇傾向が続いています。

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が多いこと、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。

ただ、図表４のとおり、平成２７年１０月に策定した「佐久市人口ビジョン」では、今後も人口の減少・高齢化が加速化する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。

※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　２：人口と世帯数の推移



	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H26
世帯数	20,972	22,211	23,502	25,363	26,728	28,759	31,483	33,836	35,362	37,032	38,244
総人口	90,298	89,029	89,981	91,285	93,895	95,625	97,813	100,016	100,462	100,552	99,614

出典：佐久市人口ビジョン（佐久市）

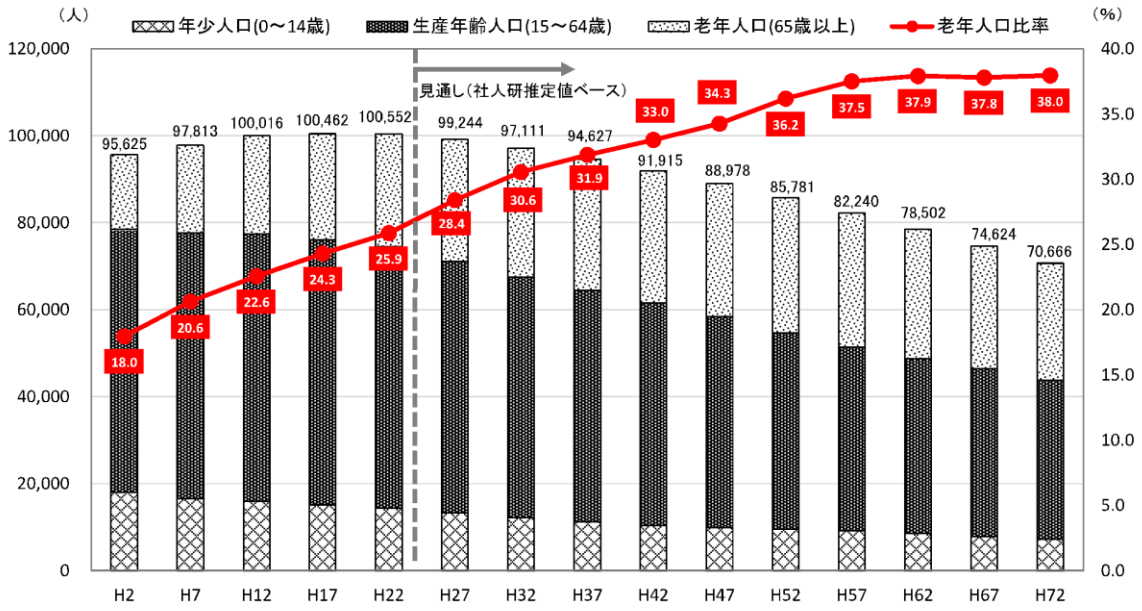
図表　３：建築時期ごとの住宅数と１年当たりの推定建築数

（単位：軒）

建築時期	住宅数	１年当たりの推定建築数
昭和３５年以前	3,680	368
昭和３６年～４５年	2,640	264
昭和４６年～５５年	5,970	597
昭和５６年～平成２年	6,150	615
平成３年～７年	3,820	764
平成８年～１２年	4,510	902
平成１３年～１７年	4,500	900
平成１８年～２２年	3,640	728
平成２３年～２５年９月	1,820	662

出典：平成２５年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図表　４：本市の人口推計



出典：佐久市人口ビジョン（佐久市）

３　空き家実態調査の状況

本市では、平成２８年度に外観からの目視による現地調査及び所有者等へのアンケート調査を行いました。

（１）現地調査及び所有者等へのアンケート調査概要

① 現地調査

平成２８年度に空き家と推定される建物の現地調査を実施しました。

水道閉栓情報や民間の地図情報、苦情情報等により市内４，８３３軒の調査対象物件を抽出し現地調査を行った結果、３，１０３軒の空き家と推定される建物がありました。

② 空き家と推定される建物の情報取得

現地調査で発見された建物の所有者等に対して、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った結果、平成●●年●●月●●日時点において、発送数●，●●●件に対して●，●●●件の回答を得ました（回答率●●．●%）。

（２）地区別の空き家数

現地調査の結果を地区別に集計すると、図表５のとおりです。

空き家数は浅間地区が最も多く、ついで臼田地区、望月地区が多くなっています。また、空き家数を世帯数で除した推定空き家率（対世帯数）※2は市全体で約７．６％、地区別では臼田地区、望月地区が１０％を超える高い水準となっています。

過去１０年間の世帯増減率を見ると、臼田地区、望月地区など、世帯数が減少している地区は推定空き家率が高く、それに対し世帯数の増加率が高い浅間地区は推定空き家率が低くなっています（図表７、図表８参照)。

図表 ５：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	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）					構成比	推定空き家率（対世帯数）【い/あ】
	世帯数※3（世帯）【あ】	人口※3（人）	世帯数※3（世帯）	人口※3（人）			不良度ランク				合計【い】		
							A	B	C	D			
浅間	12,612	30,214	10,476	27,411	20.4%	10.2%	76	276	187	98	637	20.5%	5.1%
野沢	7,125	17,921	6,696	18,522	6.4%	△3.2%	35	164	134	109	442	14.2%	6.2%
中込	6,651	15,442	6,115	15,614	8.8%	△1.1%	35	224	157	93	509	16.4%	7.7%
東	2,767	6,985	2,668	7,391	3.7%	△5.5%	13	82	81	65	241	7.8%	8.7%
臼田	5,662	13,595	5,764	15,085	△1.8%	△9.9%	37	264	164	113	578	18.6%	10.2%
浅科	2,531	6,153	2,467	6,774	2.6%	△9.2%	3	70	69	26	168	5.4%	6.6%
望月	3,637	9,119	3,643	10,341	△0.2%	△11.8%	36	236	131	125	528	17.0%	14.5%
合計	40,985	99,429	37,829	101,138	8.3%	△1.7%	235	1,316	923	629	3,103	100.0%	7.6%

なお、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６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。

※2 「推定空き家率」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「推定空き家率」、後者を「空き家率」と区別して表記しています。

※3 佐久市ホームページ掲載の「住民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

図表　６：不良度ランク別の建物の状況

ランク	建物の状況
A	損傷等もなく、管理に特段の問題がない建物
B	一部に損傷等が見られ、小規模な修繕が必要な建物
C	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷が見られ、中～大規模な修繕が必要な建物
D	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷が見られ、大規模な修繕や除却等が必要な建物

不良度ランク判定に関するイメージ写真

（例）どこにも損傷がない

ランクＡ

（例）ベランダの屋根材の一部損傷

ランクＢ

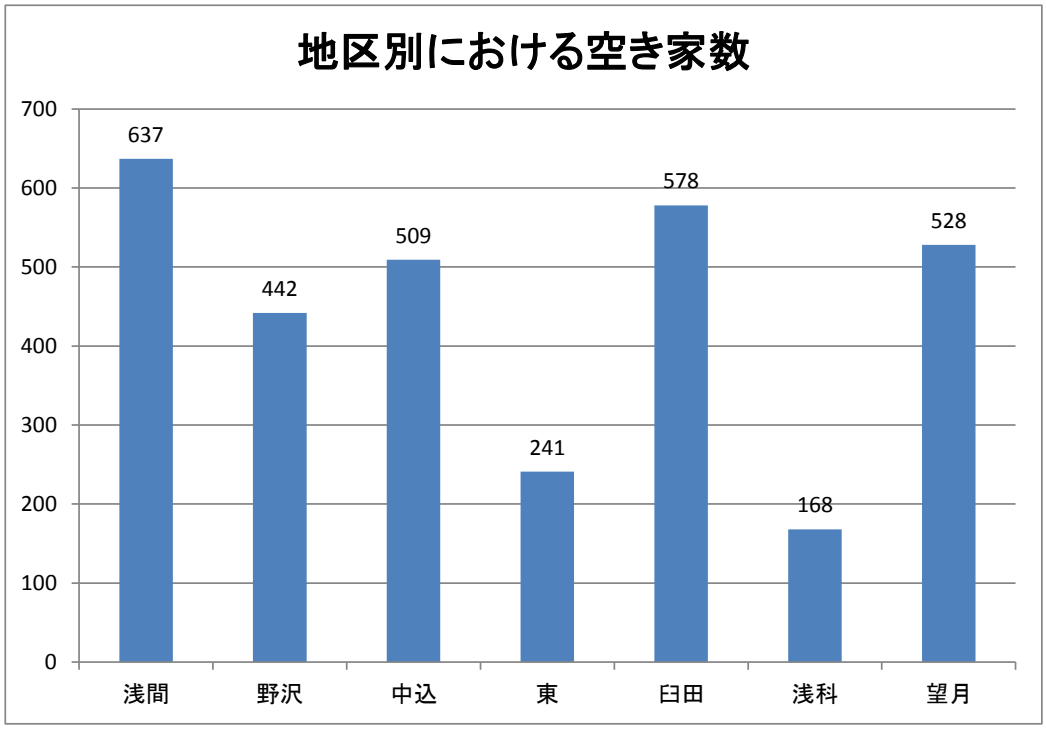
（例）窓ガラス割れ、壁の軽微な亀裂等の複数の軽微な損傷

ランクＣ

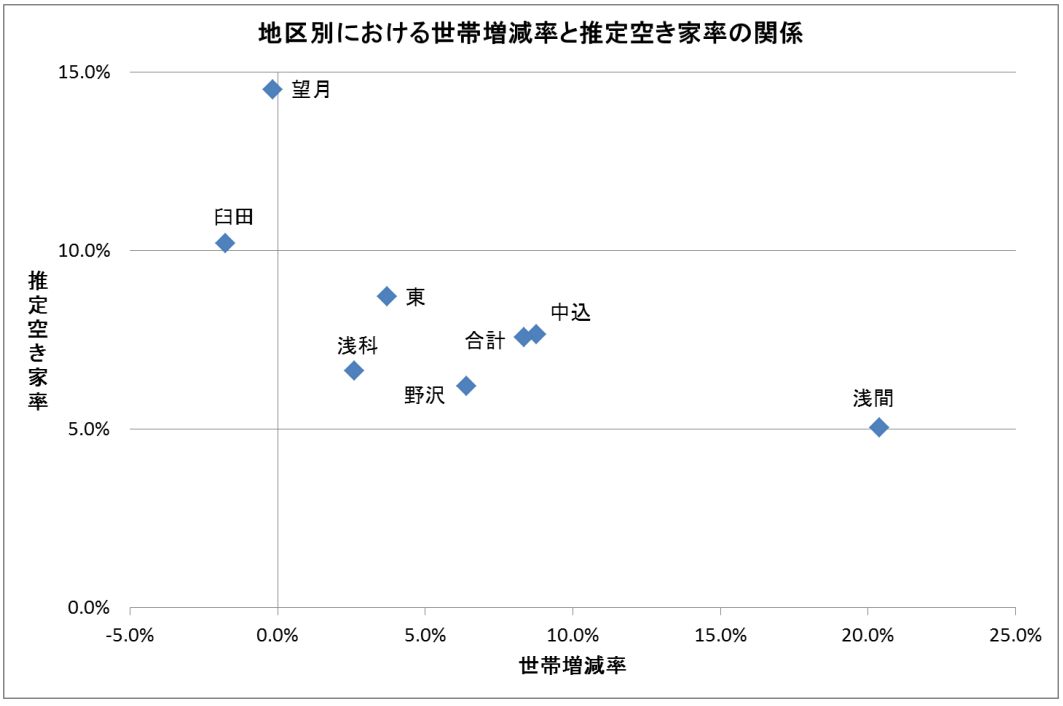
（例）屋根の陥没、壁の損壊など主要構造部に損傷

ランクＤ

図表　７：地区別における空き家数　　（単位：軒）



図表　８：地区別における世帯増減率と推定空き家率の関係



また、地区別の空き家の特徴は、以下のとおりです。

① 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、ＪＲ佐久平駅周辺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２，１３６世帯、人口で２，８０３人増加しています。

一世帯当たりの人数は、約２．４人となっています。

空き家数は全地区の中で最も多くなっていますが、世帯数が多いことから、推定空き家率は最も低くなっています。

不良度ランク別に見ると、比較的程度の良いＡ・Ｂランクの建物が地区全体の空き家の約５５％（全地区の平均は約５０％）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ます。

ＪＲ佐久平駅周辺は新興住宅地のため、不良度Ｄランクの建物はほとんど無く、ＪＲ佐久平駅周辺以外の地域に不良度Ｃ・Ｄランクの建物が集中しています。

② 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、西寄りは山間部となっています。この１０年間において、世帯数は４２９世帯の増加、人口は６０１人減少しています。

一世帯当たりの人数は、約２．８人となっています。

不良度ランク別に見ると、比較的程度の悪いＣ・Ｄランクの建物の割合が５５％、また、第三者に危害を与えている可能性のある建物が１２８棟（地区内の空き家の２９％、以下同じ）（図表１０参照）と、他の地区と比べて若干割合が高くなっていることから、管理水準の向上が課題と考えられます。

③ 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５３６世帯の増加、人口は１７２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。

不良度ランク別に見ると、比較的程度の良いＡ・Ｂランクの建物の割合が約５１％と、ほぼ市全体の合計と同じ割合となっていますが、第三者に危害を与えている可能性のある建物が１６２棟（約３２％）と、地区別には最も高い割合となっていることから、それほど著しい損傷は多くないものの、第三者に危害を与えている可能性のある建物の是正が課題と考えられます。

④ 東地区

市の北東部に位置し、農家住宅を中心とした地域です。この１０年間において、世帯数は９９世帯の増加、人口は４０６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。

不良度ランク別に見ると、比較的程度の悪いＣ・Ｄランクの建物の割合が約６１％と地区別には最も高い水準となっています。また、第三者に危害を与えている可能性のある建物が６８棟（約２８％）と、やや高い割合となっており、管理水準の向上が必要な状態です。

⑤ 臼田地区

市の南東部に位置し、農家住宅を中心とした地域です。この１０年間において、世帯数で１０２世帯、人口で１，４９０人減少しており、世帯数の減少率が最も高い地区です。

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、浅間地区に次いで多く、推定空き家率は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、比較的程度の良いＡ・Ｂランクの建物の割合が約５２％とほぼ平均程度ですが、第三者に危害を与えている可能性のある建物が４９棟（約９％）と割合的には望月地区と並んで最も低く、老朽化した建物があっても第三者に危害を与える可能性のある状況になっている建物が少ないと言えます。

⑥ 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区です。この１０年間において、世帯数は６４世帯の増加、人口は６２１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。

空き家数は、全地区の中でもっとも少なく、推定空き家率は浅間地区、野沢地区に次いで低くなっています。

不良度ランク別に見ると、比較的程度の悪いＣ・Ｄランクの建物の割合が約５７％とやや高くなっていますが、第三者に危害を与えている可能性のある建物が２５棟（約１５％）と割合が比較的低く、老朽化した建物があっても第三者に危害を与える可能性のある状況になっている建物が少ないと言えます。

⑦ 望月地区

市の南西部に位置する地区です。この１０年間において、世帯数で６世帯、人口で１，２２２人減少しています。

一世帯当たりの人数は、約２．５人となっています。

推定空き家率が約１４．５％と最も高くなっています。

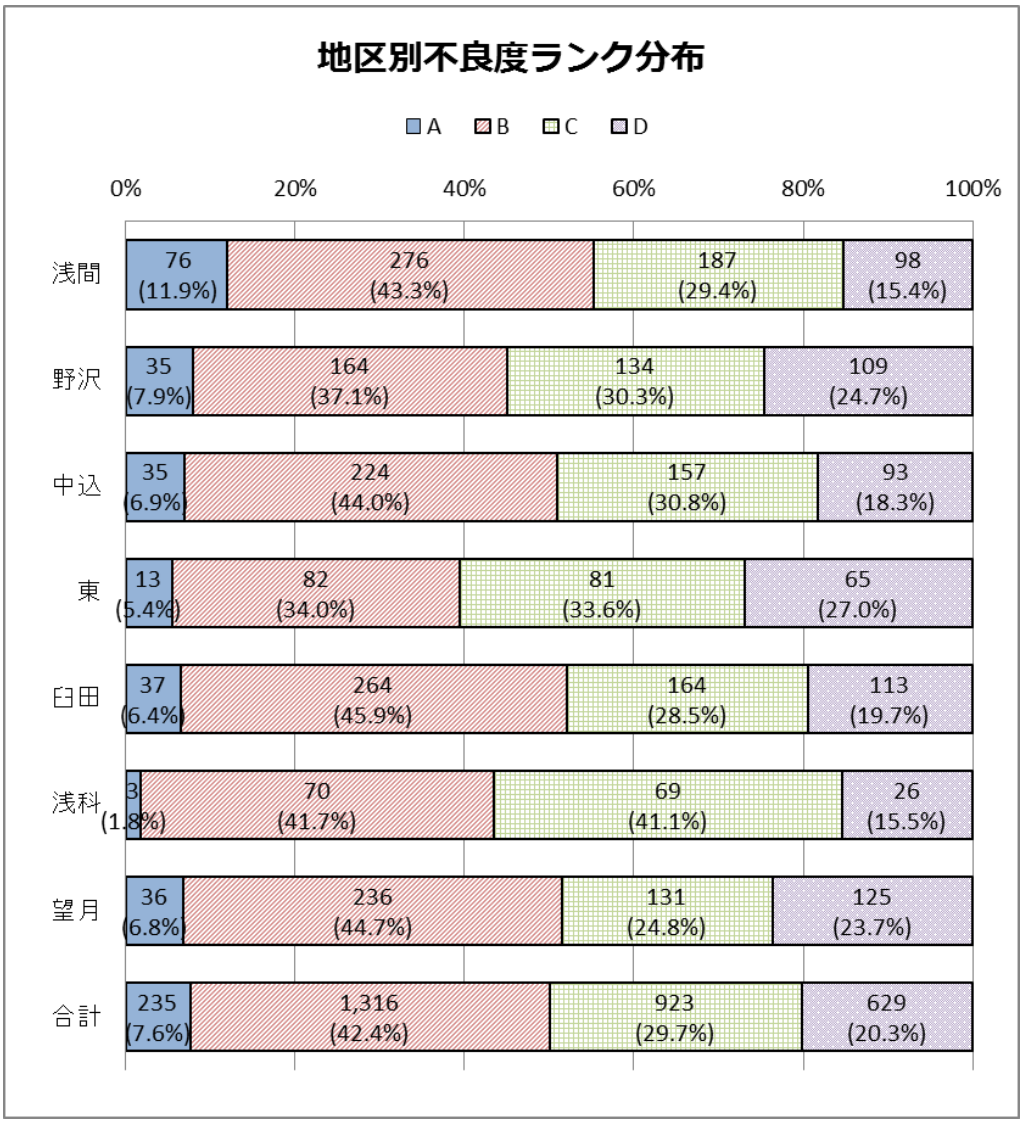
不良度ランク別に見ると、比較的程度の良いＡ・Ｂランクの建物の割合は約５２％とほぼ平均程度ですが、第三者に危害を与えている可能性のある建物が４５棟（約９％）と臼田地区に並んで最も低い割合であることから、老朽化した建物があっても第三者に危害を与える可能性のある状況になっている建物が少ないと言えます。

（３）空き家の管理状況

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９のとおりで、全体では、比較的管理状況の良いA、Bの空き家と管理状況の悪いC、Dの空き家がおおむね半数ずつとなっています。地区別には野沢地区、東地区、浅科地区が管理状況の悪い空き家の割合がやや多くなっていますが、全ての地区で管理の不十分な空き家が見られます。

図表　９：地区別における不良度別空き家分布

（単位：軒）

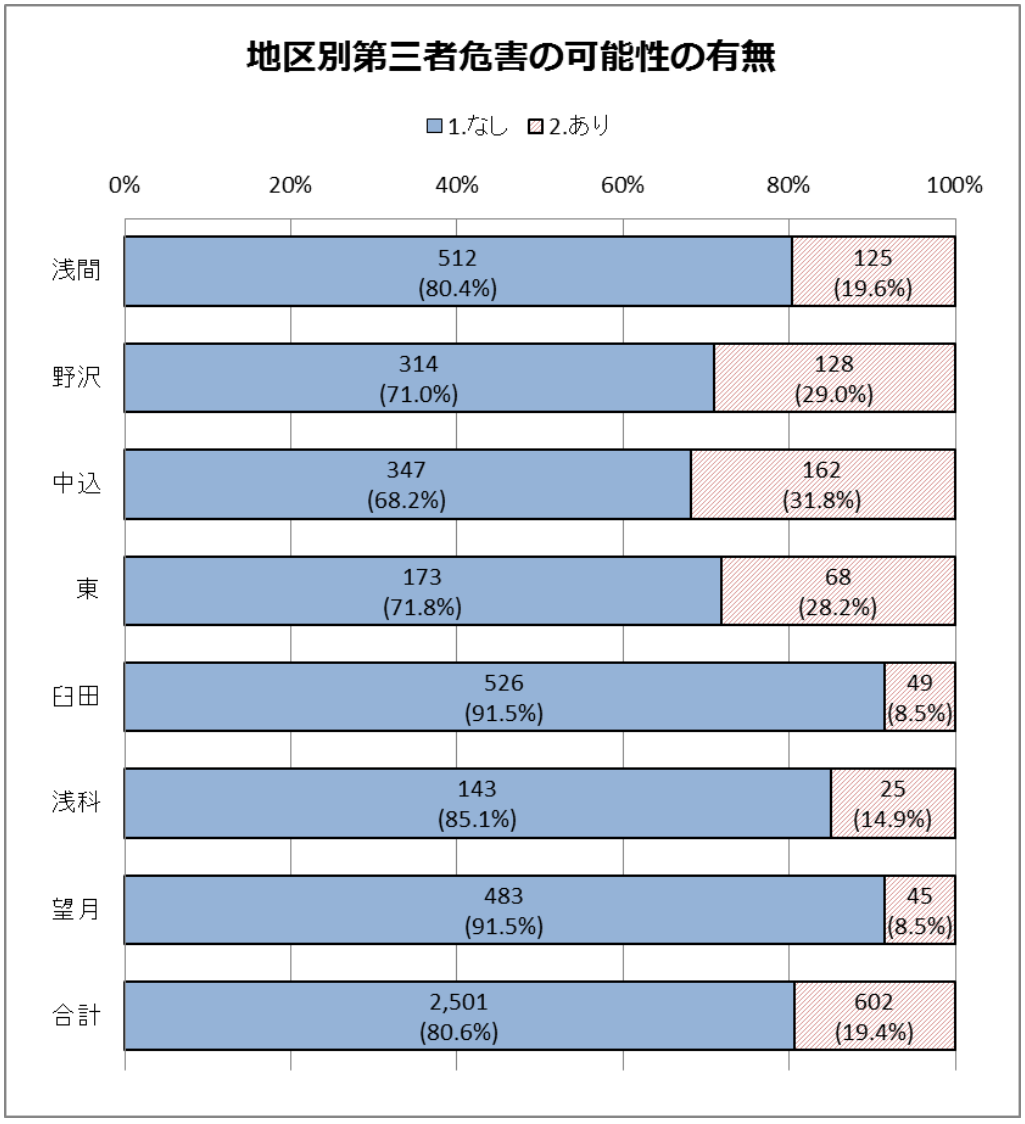


また、第三者に危害を与えている可能性のある建物が全体の約２割弱となる６０２軒見つかっています（図表１０参照）。

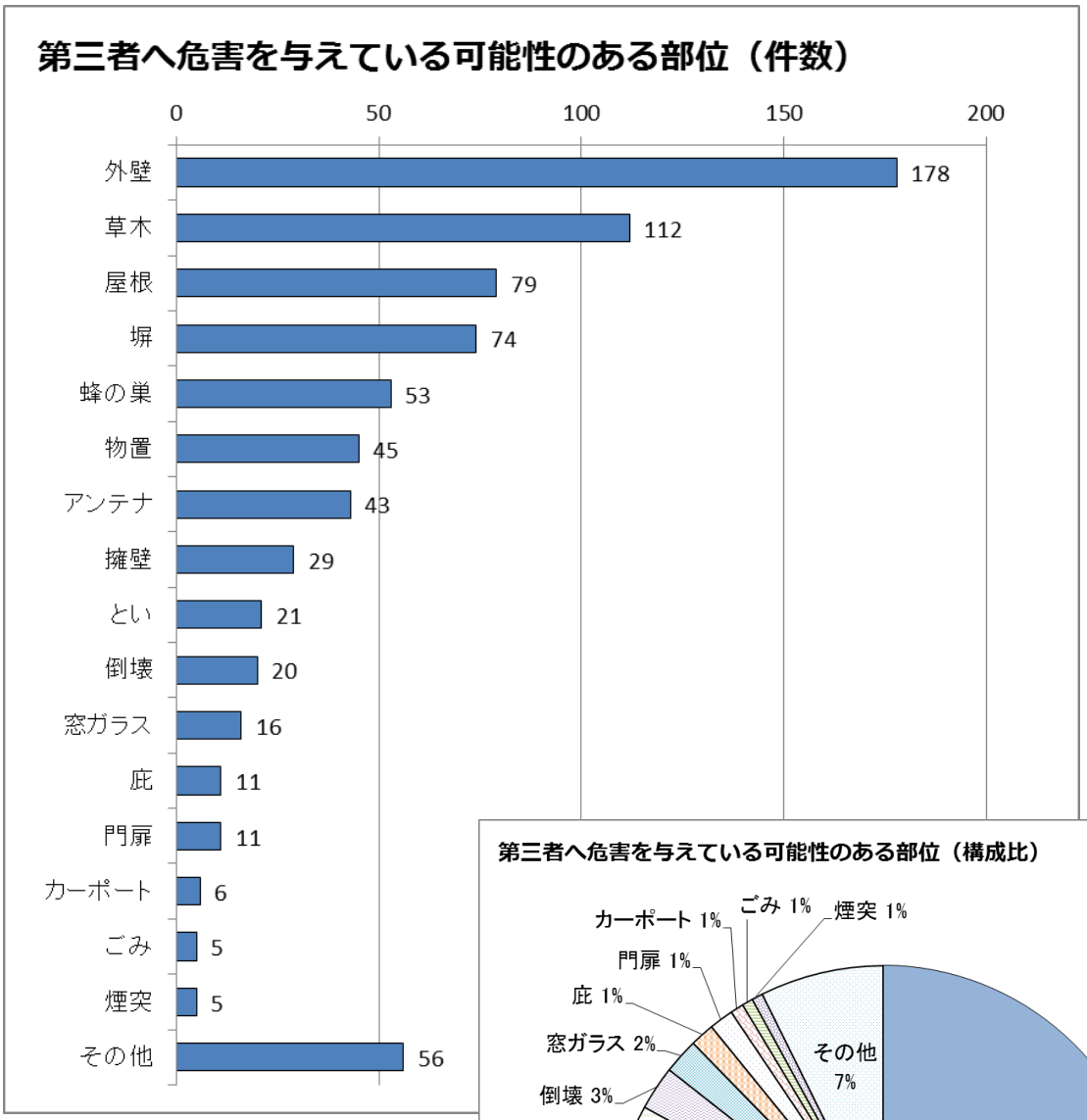
このうち、第三者に危害を与えている可能性のある部位別の集計では、「外壁の破損等」が最も多く、次いで「草木の繁茂」、「屋根の破損等」となっています（図表１１参照）。

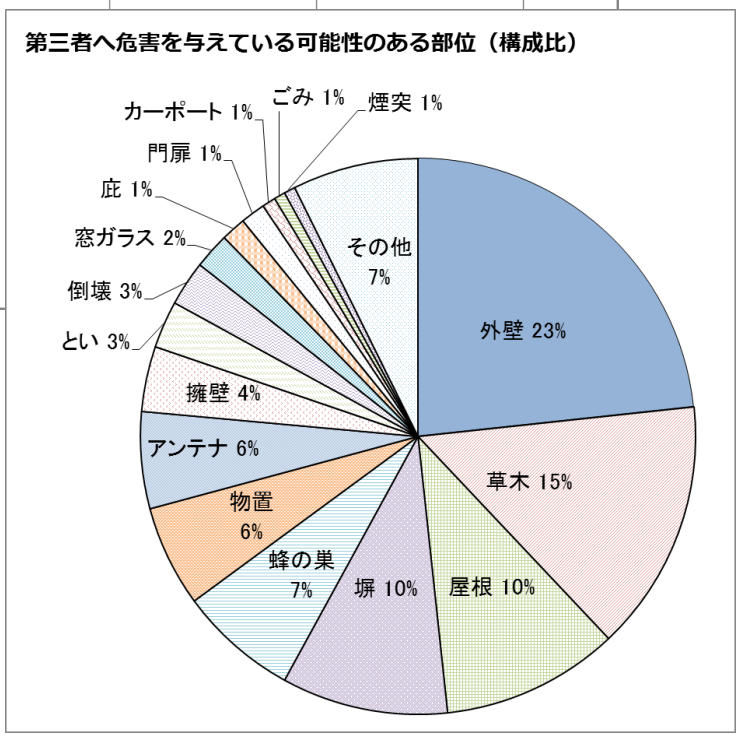
図表　１０：地区別における第三者に危害を与えている可能性のある空き家数

（単位：軒）



図表　１１：第三者に危害を与えている可能性のある部位（ｎ＝７６４）



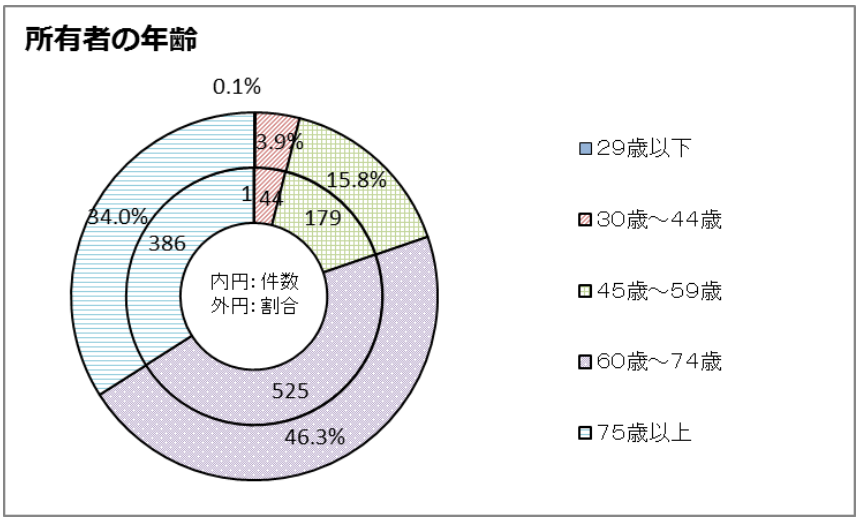


「その他」の主なもの：金網、自動車、貯水槽、日よけシート、廃タイヤ、ソーラーシステム、汲み取りトイレの換気パイプ　など

（４）所有者の意向等

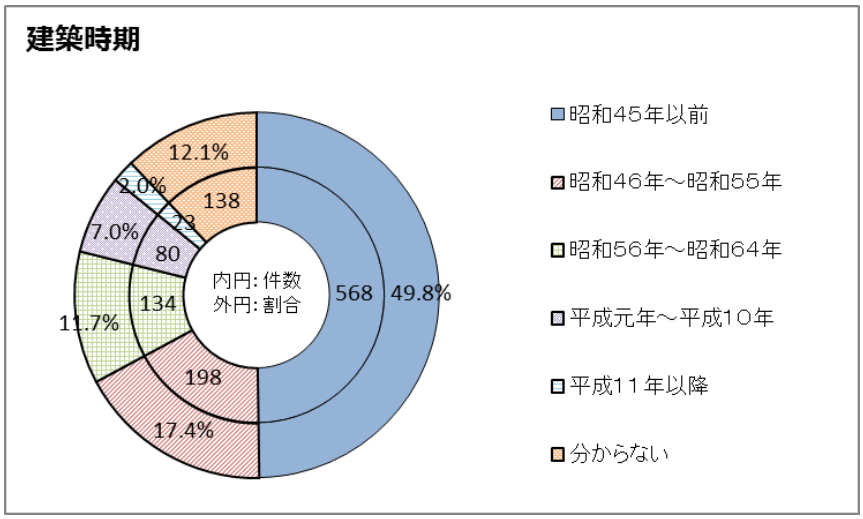
空き家所有者等へのアンケート調査により、以下の傾向が分かりました。

図表 １２：所有者の年齢（ｎ＝１，１３５）



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。

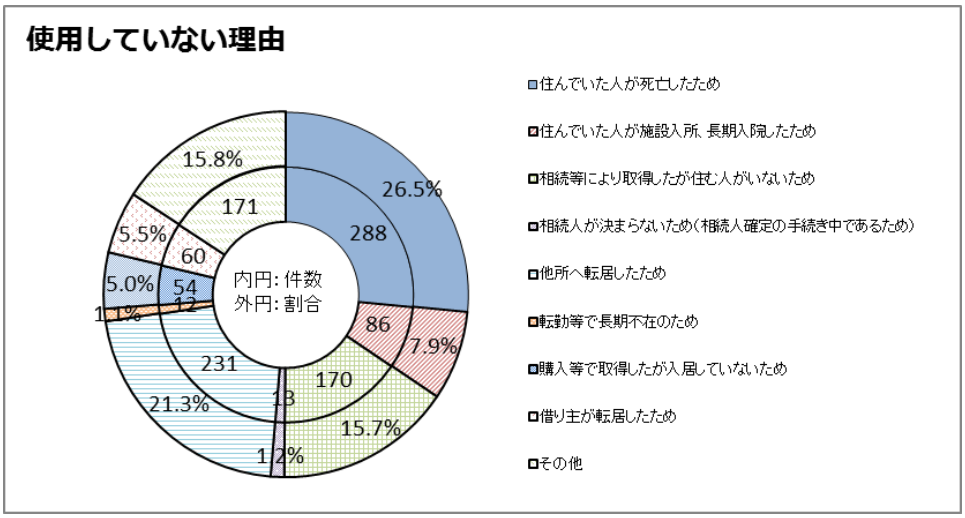
図表 １３：建物の建築時期（ｎ＝１，１４１）



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※4の建物となっています。

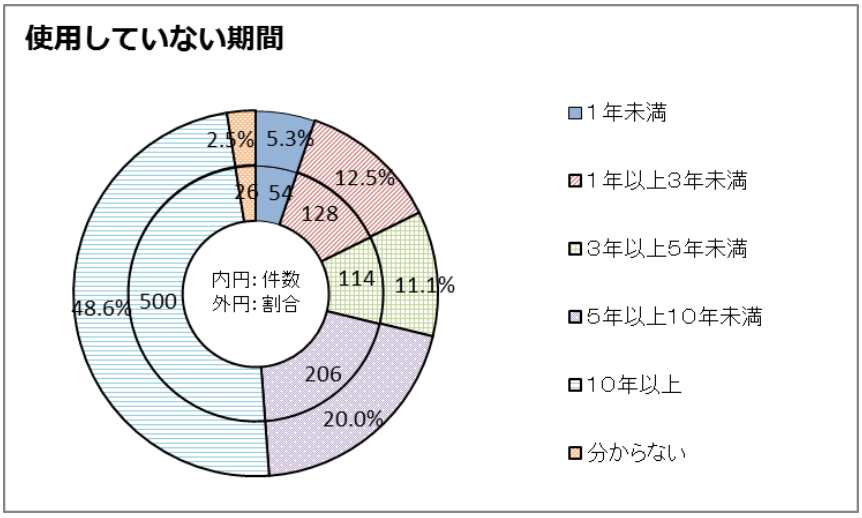
※4 1981 年（昭和 56 年）に大規模改正する前の耐震基準（1995 年（平成 7 年）の阪神・淡路大震災において、1981 年（昭和 56 年）以前に建築されたものの被害が大きかったことが分かっている。

図表　１４：建物を使用していない理由（ｎ＝１，０８５）



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、約半数が相続を契機とした空き家と言えます。

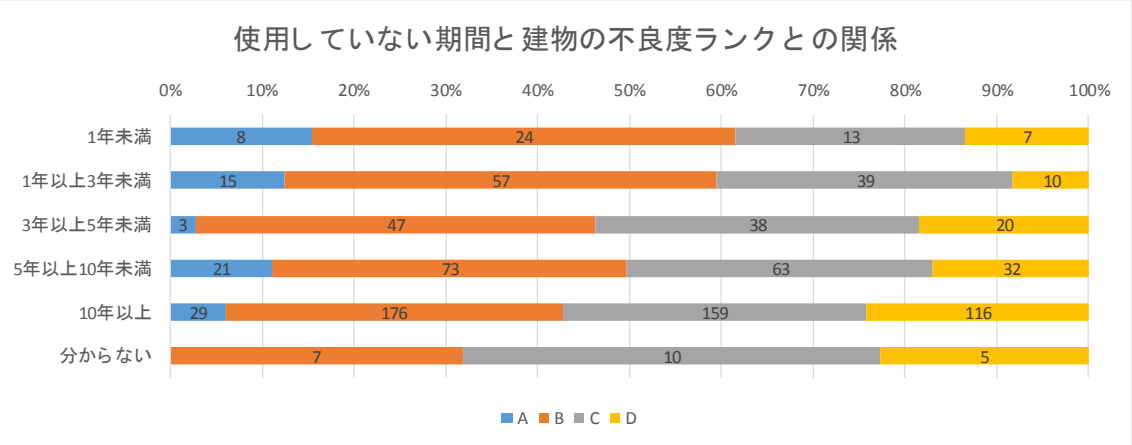
図表　１５：建物を使用していない期間（ｎ＝１，０２８）



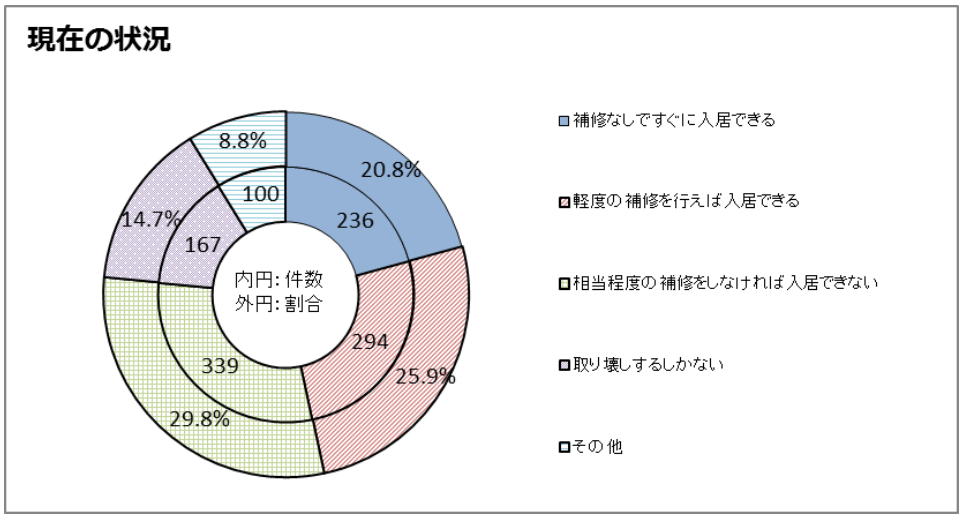
建物を使用していない期間について、半数近くの建物が１０年以上の長期にわたって使用していない状況になっています。

また、使用していない期間ごとに現地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　１６：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

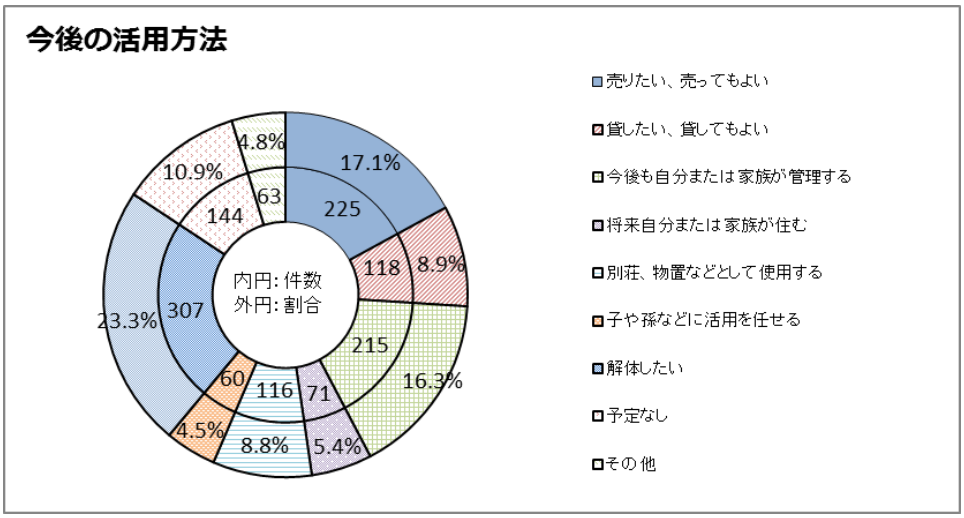


図表　１７　：現在の建物の状況（ｎ＝１，１３６）



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　１８：今後の活用方法の意向（ｎ＝１，３１９）



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４分の１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。

４　空き家における課題

実態調査の結果、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

「住宅・土地統計調査」などの調査結果から、本市の空き家率は全国や県内の平均と比較して高い水準にあり、今後、人口の減少が予想される中でさらに空き家率の増加が懸念されます。

所有者等への意向調査によると、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、約半数を占めています。

平成２５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４，０４０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は増えると予想されます。

ただ、問題は、相続によって一時的に居住者がいない状態になることではなく、居住や使用されない状態で長期間放置される、いわば「空き家の状態が常態」になることにあります。

意向調査では、「１０年以上空き家の状態にある」との回答が半数以上あります。

空き家が常態化してしまう要因としては、以下のことが考えられるため、空き家対策にあたっては、下記の要因を除外するサポートを心がける必要があります。

① 改修、除却費用の捻出

意向調査によると、約３分の２が補修を行わなければ入居できない状態となっています。

また、解体したいとの回答も約２割あるにもかかわらず、これらの物件が空き家のまま放置されている要因として、改修や除却費用の捻出が困難になっているケースもあると考えられます。

② 他人に貸すことへの抵抗感

意向調査によると、「貸したい、貸してもいい」との回答は約１割に留まっています。

思い入れのある住宅を他人に貸すことに抵抗がある所有者が多いとも考えられます。

③ 買い手、借り手が見つからない

意向調査によると、「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４分の１ありました。このような利活用や処分の意向を持っている所有者が空き家のままにしている要因として、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。

④ 保有コストの問題

空き家を除却し空き地にすると、固定資産税等の住宅用地の特例が解除され税金が高くなるため、除却が進まない一因になっていると考えられます。

（２）空き家における課題

① 所有者等に起因する課題

A 所有者等の年齢層から考えられる課題

意向調査から、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る場合もあります。

B 相続登記未了から考えられる課題

相続が発生した際に、相続登記が未了となっている空き家が多く、相続

が複雑に及ぶ場合等による相続人としての認識の希薄さが、その後、空き家が管理不十分な状態になっていく要因のひとつと考えられます。

C 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。

② 空き家に関する課題

A 地区ごとの分布から考えられる課題

実態調査の結果、推定空き家率は、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、浅科地区、中込地区、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、臼田地区は推定空き家率が高い水準となっており、今後の利活用等の促進が課題と考えられます。

ただし、空き家の絶対数としては、最も推定空き家率の低い浅間地区が最も多いことから、推定空き家率の多寡に関わらず空家等対策を講じる必要があります。

B 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迷惑や危険が及ぶおそれのある空き家が約２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。

現地調査の結果から、第三者へ危害を与えている可能性のある部位としては「外壁」が最も多く、「草木」「屋根」「塀」「蜂の巣」と続いています。

とりわけ、外壁や屋根材が脱落、飛散等のおそれのあるもの、塀が倒壊する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。

また、衛生面で周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される草木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。

なお、空き家の管理状況については、地区別に大きな差はなく、どの地区にも管理不全な状態になっている空き家が見られます。

法に基づき国が定めた「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」に記載されているとおり、空家等対策の目的のひとつとして「管理水準の向上」がありますが、浅間地区のように比較的建物が密集している地域は、放置された空き家による周辺住民への影響が大きいと考えられますし、望月地区、臼田地区のように世帯数が減少している地区は、今後、放置された空き家が増加する懸念があります。そのため、管理水準の向上についても、地区別に区分することなく対策を講じる必要があります。

C 建築時期に関する課題

意向調査から、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あたっては、継続的に利用することを前提とした利活用だけでなく、解体後の売却等の処分を促進することが必要と考えます。

③ その他

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。

～民法抜粋～

第９４０条

　相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

第３章　空家等対策における施策

１　空家等対策に関する基本的な方針

（１）空き家化の予防

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と考えます。

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。

本市の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。

空き家化の予防にあたっては、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や相続人のいない所有者等からの相談対応の実施を進めます。

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、除却時の補助金や税制面でのサポート、後述の空き家バンクへの促進等を検討します。

（２）空き家の適切管理の促進

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もの」と規定しているため、空家等の管理責任は第一義的には所有者に帰します。よって、本市は、これら所有者が自発的・持続的な適切管理を行うことができるよう、所有者等への空き家の状況の周知、管理受託者の紹介や技術的な助言等の支援を実施します。

（３）空き家の活用・流通促進

空き家の活用・流通を促進することにより、空き家の管理が適切化されるとともに、市内への移住促進を図ることができます。本市では、すでに運用している空き家情報提供サービス「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。

（４）「特定空家等」化の予防

今後、所有者等の認識不足や高齢化又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。

（５）情報基盤の整備

空家等対策のための情報基盤として、「空き家データベース」を整備し、近隣住民等からの相談に迅速に対応するとともに、定期的に巡回調査等を行うことにより、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状況を確保します。

２　計画期間

本計画の計画期間は、平成３０年度から平成３４年度までの５年間とします。ただし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行っていきます。

３　対象区域

本計画は、佐久市全域を対象とします。

４　対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、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。

５　空家等の調査に関する事項

平成２８年度に行った実態調査を基礎として、今後以下の継続調査を検討します。

・平成２８年度調査以降に空き家となった建物の追加調査（各年）

・平成２８年度調査を含む空き家全体の経過観察調査（２年に１回程度）

６　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空き家は、所有者等の財産であることから、所有者等において適切な管理に努める義務があります。しかしながら、近年は適切に管理されていない空き家が多く見受けられ、その要因として、相続等により複雑な権利関係となっている場合や、所有者等が遠方に居住している場合、若しくは所有者の高齢化等の問題が考えられます。そこで、市では所有者等に対して次の意識啓発等の支援を行います。

（１）空き家の所有者等に対する支援

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について、所有者等への情報提供に努めます。

② 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等に、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。

③ 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」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 １９：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
一般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
一般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

④ 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

本市が既に把握している空き家については、特定空家等になることを防ぐために、定期的にパトロール・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は至らないものの、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条に基づく助言等の指導を行うこととします。

【地区別の対策について】

実態調査の結果、管理状況の悪い建物の割合が高いのは、野沢地区、中込地区、東地区、第三者に危害を与えている可能性のある建物の割合が高いのは、野沢地区、東地区、浅科地区でした。

ただ、空き家の適切な管理の促進については、まずは周辺住民等の安全を考え、空き家の立地等によって対策の内容を変えることは行いませんが、今後、「佐久市立地適正化計画」等に基づいて居住誘導等を行う中で、例えば居住誘導区域内の空き家は修繕を、区域外の空き家は除却を促進するなど、対策の内容を変えることが考えられます。

（２）その他

本市では、以上のほか、適切な管理の促進策として、以下及び資料９にまとめた先進的な対策事例を参考に、本市の実情に即した取り組みを検討します。

ア　相続人の存在、不存在が明らかでない（法定相続人が全員死亡、相続人全員が相続放棄）危険老朽空き家について、市が利害関係人（市税未納等による債権者）となり、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任の申立てる（山形県酒田市の取り組み）。

イ　長年にわたって使用されず、適正に管理されていない老朽危険空き家住宅のうち、本市にその建物と土地の寄附等を受けたものについて、除却する（山形県山形市の取り組み）。

ウ　空き家の所有者が自費で家屋を除却する際の家財等の処理に関し、建築物の解体や除去物の分別等の専門知識を有する民間技術者を「空き家解体コーディネーター」として協力を要請し、その助言・指導のもと、地域住民で編成した「空き家かたづけ隊」と空き家の所有者が連携し、家財等の整理や分別を行う（鳥取県鳥取市の取り組み）。

７　空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項

市内全域にかけて空家等が多く存在しているため、以下に示す施策を通じて、所有者等に対して空家等の利活用を促します。

（１）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家等及び跡地について、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。

（２）利活用可能な空き家及び跡地の情報提供

管理状態の優良な空き家については、空き家バンク所管課と情報を共有することにより、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。

（３）「住宅セーフティネット法」に伴う空き家の活用

平成２９年１０月に、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称「住宅セーフティネット法」）」の一部が改正され、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確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されました。

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に向けた検討を進めます。

（４）補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり、国及び県の補助金を積極的に活用し、空き家の解消を推進します。

（５）法定相続情報証明制度の周知

全国の法務局で、相続手続きを簡略化できる「法定相続情報証明制度」が始まっていることから、この制度を空き家所有者に周知し、管理者の明確化、相続を契機にした空き家化の予防を促進します。

【地区の特性に応じた対策について】

実態調査の結果、市内全域にかけて空家等が多く存在していることが分かりました。

空き家の活用を促進していくに当たっては、地域における住宅のニーズや推定空き家率の高低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「居住誘導地域」を設定し、併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」を設定のうえ、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推進していきます。具体的には、「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に、「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べく「空き家バンク事業」「移住促進プラン」を実施し、これを通じた市外からの居住誘導による地域活性化を図ります。

（６）その他

本市では、以上のほか、空き家の活用促進策として、以下及び資料９にまとめた先進的な対策事例を参考に、本市の実情に即した取り組みを検討します。

ア　空き家を地域のまちづくり資源として積極的に活かすため、地域の自治組織等が主体となって行う空き家の発生の予防、活用及び適切な管理に関する取り組み、その取り組みを支援するコーディネーターの派遣及び取組への助成を行う（京都府京都市の取り組み）。

イ　空き家の増加と共に不在地主による遊休農地も増加する一方、近年「農ある暮らし」を求め田舎への移住希望者が増え、家庭菜園程度の農地を求める人が増加している。そこで空き家とセットで農地を取得しやすくする制度をつくり、市に定住して「農ある暮らし」を希望する人を応援する（兵庫県宍栗市の取り組み）。

ウ　市と宅建協会が連携・協力しながら、空家等の様々な問題を解消することを目的として、空家等の有効活用等の相談業務・現地派遣を進める（千葉県千葉市の取り組み）。

８　特定空家等に対する措置等に関する事項

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、市長は地域住民の生命、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、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処については、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）」を基礎とした本市の判断基準に基づき、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。

（１）措置の方針

ア 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行うものとします。

イ 措置内容の検討

- 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響を排除し、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- 措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとします。また、措置内容の変更を行う場合においても、必要に応じて協議会の意見を求めるものとします。

（２）措置の実施

ア 助言・指導

「特定空家等」と認定され、特定空家等に対する措置を講ずる必要のある建築物については、協議会で十分に審議した上で、法第１４条第１項に基づき、当該権利関係者に対し、助言又は指導といった行政指導を行い、権利関係者自らの意思による改善を促していきます。

これらの行政指導に当たっては、書面で行うことを原則とし、行政指導の内容及びその理由、担当課、責任者、指導に係る措置を実施した場合の報告先、改善されない場合は勧告を行う可能性について、勧告に至った際には地方税法の規定による固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外される旨などを告知するとともに、対象となる「特定空家等」の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況等の写真のほか、必要に応じ、相談窓口、公的支援などの資料も同封するなどして丁寧で分かりやすい指導に努めます。

また、場合によっては、書面による事務的な指導に留まらず、面会や電話等の通信手段により、権利関係者等の事情を十分勘案し、それぞれの個別具体的な状況に応じ、権利関係者自らが解決を図るよう丁寧な対応に努めます。

イ 勧告

法第１４条第１項に基づく助言又は指導を行っても、なお当該「特定空家等」の状態が改善されないと認められるときは、協議会で十分検討・協議の上、同条第２項に基づき、当該権利関係者に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告することとします。

勧告に当たっては、勧告に伴う効果を当該権利関係者に明確に示す観点から、書面で行うものとし、勧告の送達方法については、慎重を期す観点から配達証明郵便又は配達証明付き内容証明郵便とします。

勧告を行う場合は、その権利関係者に対して、当該勧告に係る措置の内容及びその理由・担当課・責任者・勧告に係る措置を実施した場合の報告先、勧告に係る措置をとらなかった場合は命令を行う可能性について、地方税法の規定に基づき固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることを明確に示すこととします。

ウ 命令

法第１４条第３項に基づき、前述の勧告を受けたものが正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、協議会で慎重に検討・協議のうえ、当該権利関係者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令することとします。

なお、命令の実施に当たっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施するものとし、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなど、処理の確実性を期すため書面で行うものとし、その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み、配達証明付き内容証明郵便

で行うものとします。

エ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行います。

オ 略式代執行

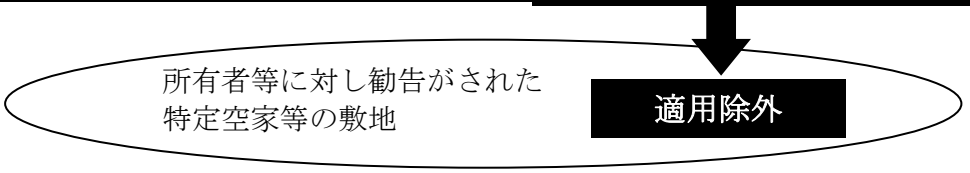
法第１４条第３項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその命ぜられるべきものを確知することができないとき※5は、略式代執行を行います。

（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特例の対象から除外します。

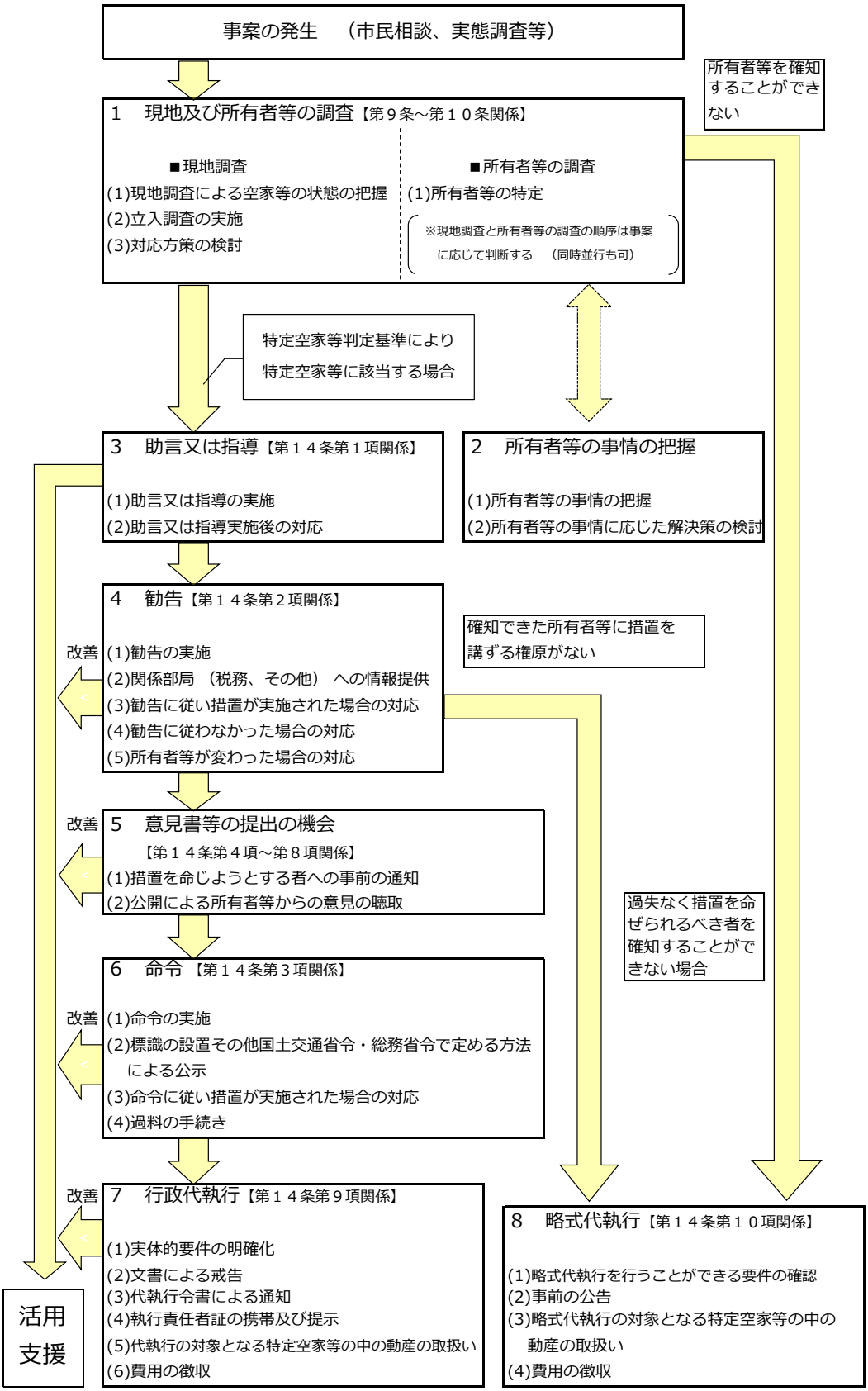
図表 ２０：固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例措置の除外

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額	
		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	課税標準×1/6	課税標準×1/3
一般住宅用地	住宅１戸につき 200 ㎡を超える部分（家屋面積の 10 倍まで）	課税標準×1/3	課税標準×2/3



※5 書面上の調査、現地での調査、親族等への聞き取り調査など、あらゆる調査を行っても、建物所有者が生存しているがその行方が判明しない場合や、所有者の生死すら判明しない場合、また所有者の死亡は判明しているがその相続人のあることが明らかでない場合など

図表　２１：法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



９　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、庁内の関係部署、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、経過等について記録し、情報を共有します。

１０　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、外部有識者等による協議会のほか、関係各課による庁内会議を設置します。

（１）協議会

ア 名称

佐久市無居住家屋等対策協議会

イ 主旨

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。

ウ 委員構成及び役割

図表 ２２：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	建物の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

ア 名称

佐久市無居住家屋等対策庁内会議

イ 主旨

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査、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の体制を整備することが重要です。

空家等対策は、横断的な対策及び施策の実行が求められており、空家等対策に関係する庁内部局による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必要が不可欠であると考えます。

そのため、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、庁内会議を設置します。

ウ 庁内組織体制と役割

空家等対策に関する庁内の組織体制及び役割は、図表２３に示す内容とします。

なお、内容に応じ、図表２３に示した以外の部局とも連携等を図ります。

図表 ２３：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）
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	空き家予備軍※6に関する事項（空き家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	商工業支援係	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
	観光交流推進課	交流推進係	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）
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
地域局	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
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

ア 不動産関係団体との連携

空家等の所有者等から、空家等や跡地の利活用や処分について相談があった場合、不動産関係団体と相互に連携して、空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用・処分を推進します。

イ 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。

自治会等からの空家等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。

ウ 警察との連携

管理不十分な空家等は、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、犯罪防止上必要な限度において、空家等の情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

エ 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、火災予防上必要な限度において、空家等の情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

オ 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。

■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

■建築士・建設業者

空き家の修繕、改善、耐震診断、解体などの相談及び技術的な対応等

■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。

１１　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）国の取り組みとの関連

現在、国において空き家に関連した下記の取り組みが検討されており、本市においても、これら取り組みに応じた対策を検討していきます。

ア 所有者不明土地等に対する対応

所有者の先祖伝来の土地の保有・管理に対する関心の低下や負担感の増加等が原因となり、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等、登記簿等の所有者台帳により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地（所有者の所在の把握が難しい土地）

が存在します。将来にこのような土地が増加すると、公共事業のみならず、民間を含めた様々な事業の推進において土地の円滑な利活用に支障が生じるだけでなく、その所有者の探索に要する人的、経済的、時間的負担は非常に大きなものとなります。そこで国は、所有者探索の方法や所有者が不明である場合の解決実務に関するガイドラインを策定することで、所有者探索の円滑化を図っています。

本取り組みはいわゆる土地に関する取り組みですが、この取り組みは空き家についても参考とできるものであることから、本市においても、今後必要性に応じた制度の活用を検討していきます。

イ 空き家所有者情報の外部提供

法の施行に伴い、市区町村の担当部局が保有する課税情報を空家等対策の目的のために市区町村内部で利用することが可能となりましたが、現状では課税情報を含む空き家所有者情報は民間事業者等へ外部提供することができません。そこで国は、空き家の多様な利活用を促進するため、空き家所有者情報を外部提供する際の法的な整理、所有者の同意を得て外部提供する際の運用の方法及びその留意点をガイドライン（試案）として取りまとめ、公表しています。本ガイドラインは現在試案に留まり、今後更に内容の充実が図られていくものと考えられます。本市では、本制度内容について今後も精査したうえ、活用のあり方について検討を進めていきます。

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

（目的）

第一条　この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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ものとする。

（市町村の責務）

第四条　市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条　国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　その他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に必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条　市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　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

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

４　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条　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（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

３　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののため

に利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

５　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

６　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

７　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

８　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

９　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

１１　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

１２　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

１３　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

１４　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施

を図るために必要な指針を定めることができる。

１５　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条　第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２　第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

２　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

２　佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱

（設置）

第１条　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、本市における無居住家屋等（法第２条第１項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の不適切な管理の増加による諸問題に対応し、関係機関と連携して各種施策の推進について協議するため、佐久市無居住家屋等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（協議事項）

第２条　協議会は、次に掲げる事項について協議する。

（１）無居住家屋等対策計画（法第６条第１項に規定する「空家等対策計画」をいう。以下同じ。）の作成に関すること。

（２）無居住家屋等対策計画の変更に関すること。

（３）無居住家屋等の利活用に関すること。

（４）特定無居住家屋等（法第２条第２項に規定する「特定空家等」をいう。以下同じ。）に対する認定及び措置に関すること。

（５）無居住家屋等及び特定無居住家屋等に関する必要な調査及び啓発活動に関すること。

（６）前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

（協議会の委員及び任期）

第３条　協議会は、委員１６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、又は任命する。

（１）地域住民の代表者

（２）市議会の議員

（３）法務、不動産、建築等に関する学識経験者

（４）関係行政機関の代表者又は職員

（５）前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

３　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。

４　委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第４条　協議会に、会長及び副会長各１人を置く。
２　会長は、市長をもって充てる。
３　会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
４　副会長は、委員の中から会長が選任する。
５　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）
第５条　協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて会長が招集する。
２　会長は、会議の議長となる。
３　協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
４　会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
５　協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は助言を求めることができる。

（守秘義務）
第６条　委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（庶務）
第７条　協議会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

（その他）
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、別に定める。

附　則
この要綱は、公布の日から施行する。

佐久市　無居住家屋等現況調査票

取扱注意

調査員氏名		資料3

地図番号		調査番号		調査日付	

該当する項目に〇を付ける。

No	判定	調査項目		選択肢							
1	調査対象物件			1. あり				2. なし（空き地等）⇒調査終了			
2	調査実施状況			1. 可				2. 不可⇒調査終了			
3		調査不可の場合：その理由		1. 公道から確認不可	2. 居住実態あり			3. 調査拒否	4. その他（　　）		
4	建築物の用途			1. 戸建住宅（店舗併用住宅含む）				2. 店舗			
				3. その他（共同住宅、倉庫、納屋、工場等）							
5	売り貸し看板の有無			1. あり				2. なし			
6	空	表札・看板		1. あり	2. なし	3. 読めない	ありの場合	（撮影）			
7	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. チラシ等が散乱	3. ふさがれている	
8	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 稼働中	2. 停止	3. 判別不可	
9	空	都市ガスメーターの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 稼働中	2. 停止	3. 判別不可	
10	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり		2. なし		3. 確認不可			
11	空	カーテン・障子・網戸の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし	2. 損傷あり	3. 判別不可	
12	空	その他警告表示等		1. あり	2. なし		ありの場合	（撮影）			
13	特	ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 一部堆積あり	2. 大量に堆積あり		
12	特	雑草・立木の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂	
14	利	道路の幅員（公道接続）		1. 軽自動車すれ違い　可	2. 軽自動車すれ違い　不可		3. 軽自動車通行不可		4. 公道に面していない		
15	利	道路の傾斜		1. 平坦～緩傾斜		2. 急傾斜（10度程度以上）有		3. 階段有			
16	利	間口の状況		1. 狭い（2m未満）		2. やや狭い（2～4m程度）		3. 広い（4m以上確保）			
17	利	道路との高低差		1. 敷地が高い 1m以上	2. 敷地が高い 1m未満	3. 等高		4. 敷地が低い 1m未満	5. 敷地が低い 1m以上		
18	利	水路介在		1. なし	2. あり（幅30cm未満）	3. あり（幅1m未満）		4. あり（幅1m以上）			
19	利	駐車場スペース		1. なし	2. 1台分あり	3. 2台分あり		4. 3台分以上あり	5. 確認不可		
20	利	下水道の種別		1. 本下水	2. 汲み取り式		3. 合併浄化槽		4. 確認不可		
21	特	門の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり	
22	特	塀の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり	
23	特	擁壁の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり	
24	特	落書きの状況		1. なし		2. 一部にあり		3. 全体にあり		4. 確認不可	
25	特	屋根の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 陥没あり		4. 確認不可	
26	特	外壁材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 腐敗または剥離あり		4. 確認不可	
27	特	建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可	
28	特	雨樋（とい）の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	
29	特	窓ガラスの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	
30	特	その他破損箇所（存在するものをチェック）		1. 雨戸 □	2. カーポート □	3. ベランダ □	4. 屋外階段 □	5. 看板 □			
				6. 物置 □	7. アンテナ □	8. 灯油タンク □	9. エアコン室外機 □	10. その他（　　）			
31	特	第三者へ危害を与える可能性		1. あり		2. なし	ありの場合（項番・コメント）				

【撮影画像　メモ】

＜備考欄＞

問１　このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします

あなた または関係者が所有、管理していると思われる下記の建物についてお尋ねします。

住所地：長野県佐久市　（例：○○町○丁目○－○）

（１）　上記の建物について、最もよく当てはまる番号を解答欄に記入してください。

1. 自分または親族のものである
2. 親族以外のものである
3. 不明または心当たりがない ⟶ **※　３を回答された方はこの設問で終了です。以降の設問にはお答えいただかなくて結構です。**

解答欄

問1（１）で、1または２を選択された方へ。

対象建物の所有者（登記名義人※）について、以下、可能な範囲でお答えください。

※登記名義人：　一筆の土地または一個の建物に関する登記記録において、不動産に関して所有権・賃借権・抵当権などの権利を有する者として記載されている者

【回答者（あなた）が所有者（登記名義人）ご本人の場合】

住所	〒
フリガナ	
氏名	
連絡先	（TEL）

【回答者（あなた）が所有者（登記名義人）ご本人ではない場合】

住所	〒
フリガナ	
氏名	
連絡先	（TEL）
続柄	

【所有者のご年齢】

１．２９歳以下　　２．３０歳～４４歳　　３．４５歳～５９歳

４．６０歳～７４歳　　５．７５歳以上

解答欄

（２） 現在、建物はどのような状態になっていますか。
（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

１．自分または親族等が住んでいる
２．貸している
３．売却･譲渡済である
４．解体済である

※１～４を回答された方はこの設問で終了です。以降の設問にはお答えいただかなくて結構です。

５．使用していない（空き家となっている）
６．１年に１、２回程度利用している
７．１ヶ月に１、２回程度利用している
８．物置として利用している

※５～８を回答された方は問２（1）に進んでください。

解答欄

問２　建物の現状について

（１） 建築時期はいつ頃ですか。（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

１．昭和４５年以前　　２．昭和４６年～昭和５５年
３．昭和５６年～昭和６４年　　４．平成元年～平成１０年
５．平成１１年以降　　６．分からない

解答欄

（２） あまり使用しなくなってどのくらい経過しますか。（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

１．１年未満　　２．１年以上３年未満　　３．３年以上５年未満
４．５年以上１０年未満　　５．１０年以上　　６．分からない

解答欄

（３） あまり使用していない理由は何ですか。（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

１．住んでいた人が死亡したため
２．住んでいた人が施設入所、長期入院したため
３．相続等により取得したが住む人がいないため
４．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）
５．他所へ転居したため
６．転勤等で長期不在のため
７．購入等で取得したが入居していないため
８．借り主が転居したため
９．その他　（　　）

解答欄

問３　建物の管理について

（１）　現在の状況はどのようになっていますか。（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

１．補修なしですぐに入居できる　　２．軽度の補修を行えば入居できる
３．相当程度の補修をしなければ入居できない　　４．取り壊しするしかない
５．その他　　（　　）

解答欄

（２）　管理についてどのようなことを行っていますか。（複数選択可）

１．家の中の掃除　　２．庭の手入れ、草刈、剪定　　３．空気の入れ替え
４．破損箇所の簡単な修繕　　５．仏壇等の管理　　６．何も行っていない
７．その他　　（　　）

解答欄

（３）　管理はどなたが行っていますか。（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

１．自分もしくは家族　　２．親族　　３．近所の方
４．知人　　５．管理会社、不動産業者　　６．誰も管理していない
７．その他　　（　　）

解答欄

（４）　管理はどのくらいの割合で行っていますか。（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

１．１～２週間に１回程度　　２．月に１回程度　　３．２～３か月に１回程度
４．半年に１回程度　　５．１年に１回程度　　６．ほとんどしていない
７．１度もしたことがない

解答欄

（５）　管理をする（行おうとする）上で困っていることはありますか。（複数選択可）

１．管理の手間が大変
２．現住所から建物までの距離が遠い
３．身体的、年齢的な問題
４．管理の委託料が高い（管理に費用がかかる）
５．管理を頼める業者が見つからない
６．空き家に付帯する田畑･山林等の管理が大変
７．困っていない
８．その他　　（　　）

解答欄

問４　今後の活用について

（１）　今後、建物をどのようにされますか。（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

１．売りたい、売ってもよい
２．貸したい、貸してもよい
３．今後も自分または家族が管理する
４．将来自分または家族が住む
５．別荘、物置などとして使用する
６．子や孫などに活用を任せる
７．解体したい　→　右の設問にもご回答ください
８．予定なし
９．その他
（　　）

解体後の土地をどのように活用されますか。（一つ選択）
１．更地のまま自分が利用
２．売りたい
３．貸したい
４．菜園など
５．未定・予定なし

解答欄

解答欄

（2）　今後の活用について困っていることはありますか。（複数選択可）

１．今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない
２．先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない
３．愛着があり他人には貸借、売却できない
４．荷物や仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいか分からない
５．敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である
６．田畑、山林があり、賃貸、売却が困難である
７．権利者関係でもめている（相続問題）
８．売りたい・貸したいが、相手が見つからない
９．貸してもいいが、住みつかれるのは不安である
10．売ったり貸したりすることで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける
11．解体したいが解体費用の捻出が困難で解体できない
12．解体して更地になることで固定資産税等が上がる
13．リフォームをしないと使用できる状態でない
14．困っていない
15．その他　（　　）

解答欄

問5　建物の活用に対する支援制度について

空き家の売却・賃貸を促進するため、空き家情報提供サービス「佐久市空き家バンク」があります。

所有者からの申込みを受け付けし、一定の条件を満たした物件を市のホームページで公開し、全国から利用を希望する方に情報提供いたします。

なお、賃貸及び売買等に関する交渉・契約等は仲介会社が対応します。市は空き家の利活用全般についての相談窓口となります。

（1）　この「佐久市空き家バンク」サービスをご存知ですか。
（当てはまる番号を解答欄に記入してください。）

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

解答欄

（2）　今後、これらの情報提供サービスの活用についてどのようにお考えですか。（複数選択可）

1．登録したい
2．条件によっては登録を検討してみたい
3．登録するつもりはない

解答欄

（3）　問（2）で「1.登録したい」「2.条件によっては登録を検討してみたい」と回答した方で、市からご連絡を差し上げてよいという方は、ご連絡先をご回答ください。

1．このアンケート票が届いた住所と同じ
2．問１（１）の「住所」と同じ
3．上記以外のご連絡先

解答欄

○　ご連絡先

住　所	〒
電話番号	
フリガナ	
氏　名	

【空家バンク詳細】

・ホームページアドレス　http://www.city.saku.nagano.jp/kanko/oidenanshi/

・検索方法　検索ワード　佐久市空き家バンク　検索　クリック！

・ＱＲコード

（４） 今後の管理や活用にあたり、市に対してご要望があれば教えてください。（複数選択可）
（なお、必ずしも実現できるわけではありませんのでご了承ください）

１．建物を売る･貸す場合の仲介業者の情報がほしい（不動産業者等の紹介）
２．建物を管理してくれる業者の情報がほしい（住宅管理会社等の紹介）
３．庭の樹木を剪定･伐採してくれる業者の情報がほしい（シルバー人材センター等の紹介）
４．不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい
５．空き家の活用事例などの情報がほしい
６．解体しても固定資産税を上げないでほしい
７．建物の解体に対する補助金がほしい
→補助金がいくら出れば解体を前向きに検討するきっかけになりますか？
（　　円）
８．建物を売る･貸すための修繕や改修(リフォーム)に対する補助金がほしい
９．その他　（　　）

解答欄

【自由意見】
建物の利用や維持管理についての疑問、要望、その他自由なご意見をご記入ください。

以上で調査は終わりです。ご協力ありがとうございました。
※お手数をおかけしますが、同封の返信用封筒（切手不要）により返信願います。

資料５

佐久市
特定空家等判断基準マニュアル

長野県　佐久市

資料５

＜佐久市特定空家等判断基準マニュアル　目次＞

１ 前提要件 3
（１） 概要 3
① 目的 3
② 適用範囲 3
（２） 本書の目的等 3
① 本書の目的 3
② 用語の定義 3
（３） 本書の改定 4
２ 特定空家等判断の流れ 5
（１） 特定空家等指定までの流れ 5
（２） 特定空家等指定後の流れ 7
３ 調査、判定要領 8
（１） 調査携帯物 8
（２） １次調査票記載要領 9
① 判定及び記入方法 9
（３） ２次調査票記載要領 10
① 記入方法 10
② 「①倒壊等著しく保安上危険・・・」判定基準 11
③ 「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害・・・」判定基準 14
④ 「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・・・」判定基準 14
⑤ 「④その他周辺の生活環境の保全を図るため・・・」判定基準 17
（４） 追加調査記載要領 19
① 調査方法 19
② 判定基準 19
４ 参考 20
（１）用語等の解説 20
（２） 擁壁の種類 21
（３） 擁壁の変状 22
（４） 長野県内に生息する野生動物 24

【資料編】

・調査票様式（１次調査票、２次調査票、追加調査票）

・調査票記入例

・空家対策受付簿様式

１ 前提要件

（１） 概要

① 目的

「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、「空家特措法」という。）に基づく特定空家等の判断にあたり、明確かつ具体的な判断基準による倒壊の危険等を検討し、特定空家等の所有者に対し改善依頼、指導、命令、勧告を行っていくことにより、佐久市民の生活の安全・安心を守ることを目的とする。

② 適用範囲

本判定基準は、佐久市内の空家等に適用する。対象物によって、項目内容に該当しないものが存在した場合には、その項目を対象外として採点から外すものとする。

（２） 本書の目的等

① 本書の目的

「佐久市特定空家等判断基準マニュアル」（以下、「本書」という。）は、調査や判定における一定の判断基準を示すものであり、現地調査や判定の実施においては、必ず本書に準拠するものとする。よって、調査員及び判定者は、調査等の事前に本書内容を理解、把握しなければならない。

② 用語の定義

本書に記載される主な用語について以下のとおり定義する。

- 空家等
  「空家特措法」における「空家等」定義に準ずるものとし、
  ①特定空家等判断実施前のもの
  ②調査後、「特定空家等」「特定空家予備軍」と判定のもの
  のいずれにも該当しないものとする。
- 特定空家等
  「空家特措法」における「特定空家等」定義に準ずるものとする。
- 特定空家予備軍
  「空家特措法」として指定は行わないが、状態としては良好とは言えず経過観察を要する「空家等」とする。なお、「特定空家等」との指定にまでは至らないが、安全であるとの判断はない。
- １次調査
  書類の内容の確認及び添付写真での状態確認を行うもの。
- ２次調査
  現地にて職員が状態を確認しながら行うもの。
- 追加調査
  ２次調査結果により、判断が困難であった「空家等」に対して、所有者に通知を送付し敷地内に立ち入って行う調査。
- ランク
  「特定空家等」「特定空家等予備軍」「空家等」の３段階のこと。
- 庁内会議

  佐久市無居住家屋等対策庁内会議のこと。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。

- 協議会
  市長を会長とした、空き家に対する有識者、市民及び関係部署の代表で構成される。年数回程度、開催の予定となる。

（３） 本書の改定

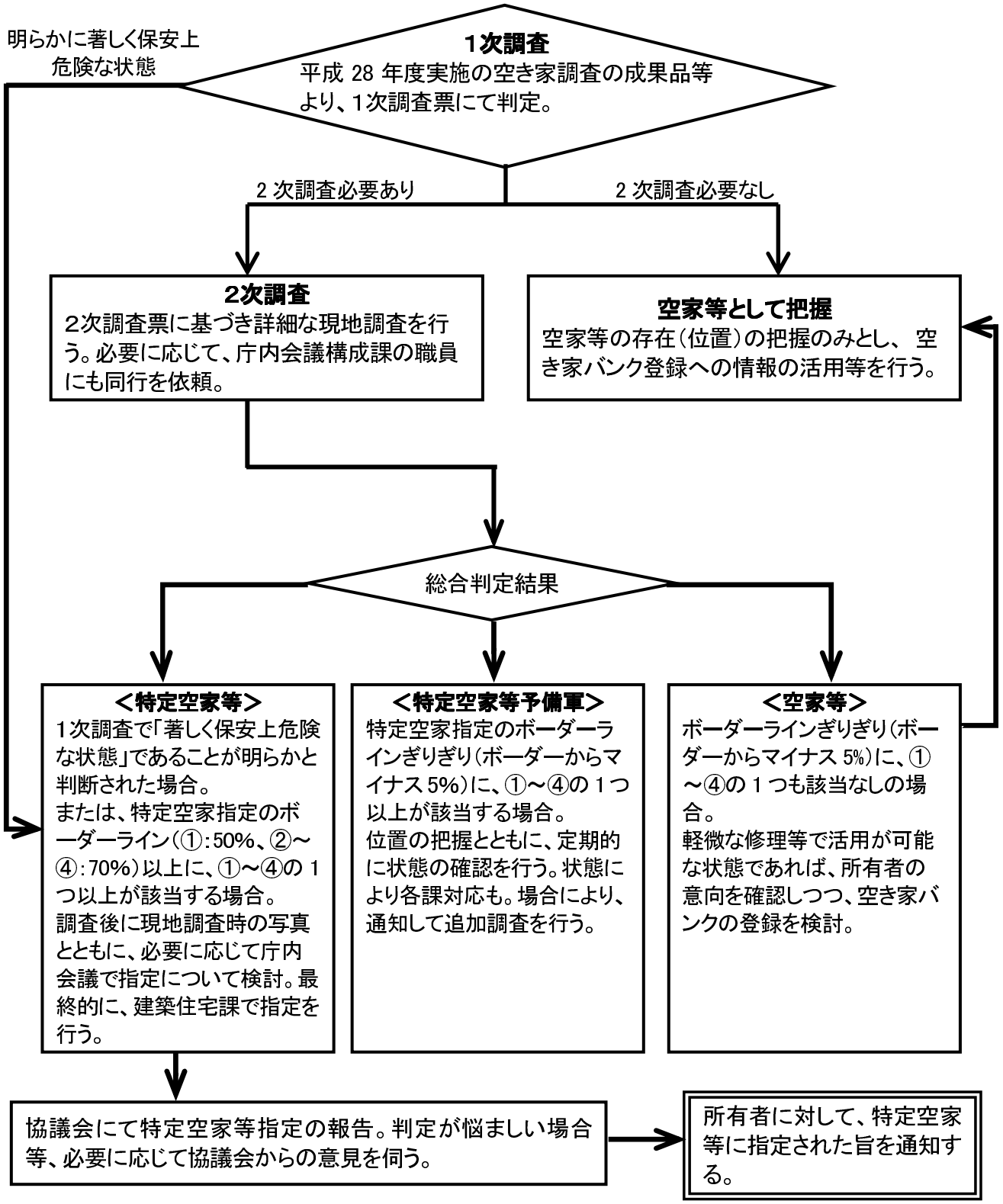
実際の特定空家等の調査や判断を通して、本書の妥当性を検証し、不備や不足がある場合には改定を行うものとするが、過去実施の判定結果との整合性を考慮した上で行わなければならない。

改定に際しては、協議会の意見聴取を行わなければならないものとし、改定履歴を追加するとともに、改定版数を表紙に明記するものとする。（必要に応じて、庁内会議の意見聴取も行う）

なお、本書における「改定」の定義は、内容の「見直し、追加、削除」を行う場合であるものとし、文言の補足や簡略化、誤字･脱字や体裁の修正（いわゆる「改訂」）は含まないものとする。

２ 特定空家等判断の流れ

（１） 特定空家等指定までの流れ



【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う。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）を行うこととなり、調査物件概要や敷地立入の必要性等を「１次調査票」に記載する。

【1 次調査票】

【２次調査】

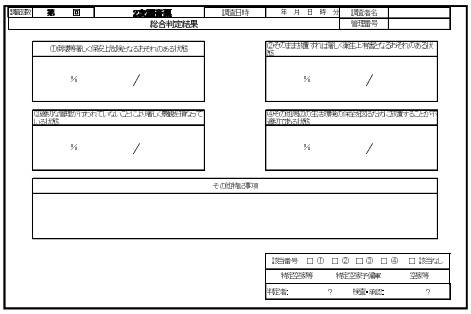
２次調査は、実際に現地で行う。この調査について、敷地内への立ち入りは原則行わず、接道等からの外観調査とする。なお、判断を行う際には、必要に応じて関係部署の職員にも同行を依頼し、調査を行う。

「２次調査票」に従い、①～④までの各項目で判断し、判断が困難な場合には写真撮影を行い、課内で検討することとする。項目内容によっては、対象物がないものもあることが予想されるため（例：看板、バルコニー等）、調査項目がない場合には減点する。

【2 次調査票-①崩壊等・・・】

【総合判定結果】

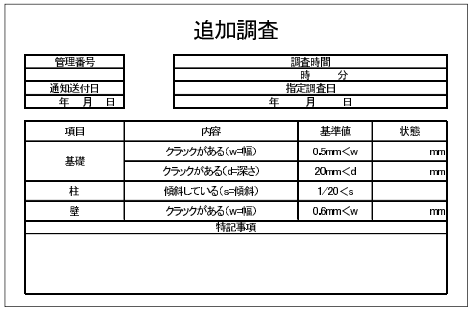
特定空家等の判断基準とするボーダーラインについては、①は50%、②～④は70%とする。判断ランクは、「特定空家等」「特定空家等予備軍」「空家等」の３ランクに区分する。



【総合判定結果】

【追加調査】

特定空家等予備軍の中で、①についてはボーダーラインより5%下の点数（45%）までは、必要に応じて追加調査（立ち入り調査）を行う。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う。追加調査により庁内で検討し、特定空家等に指定する場合もある。



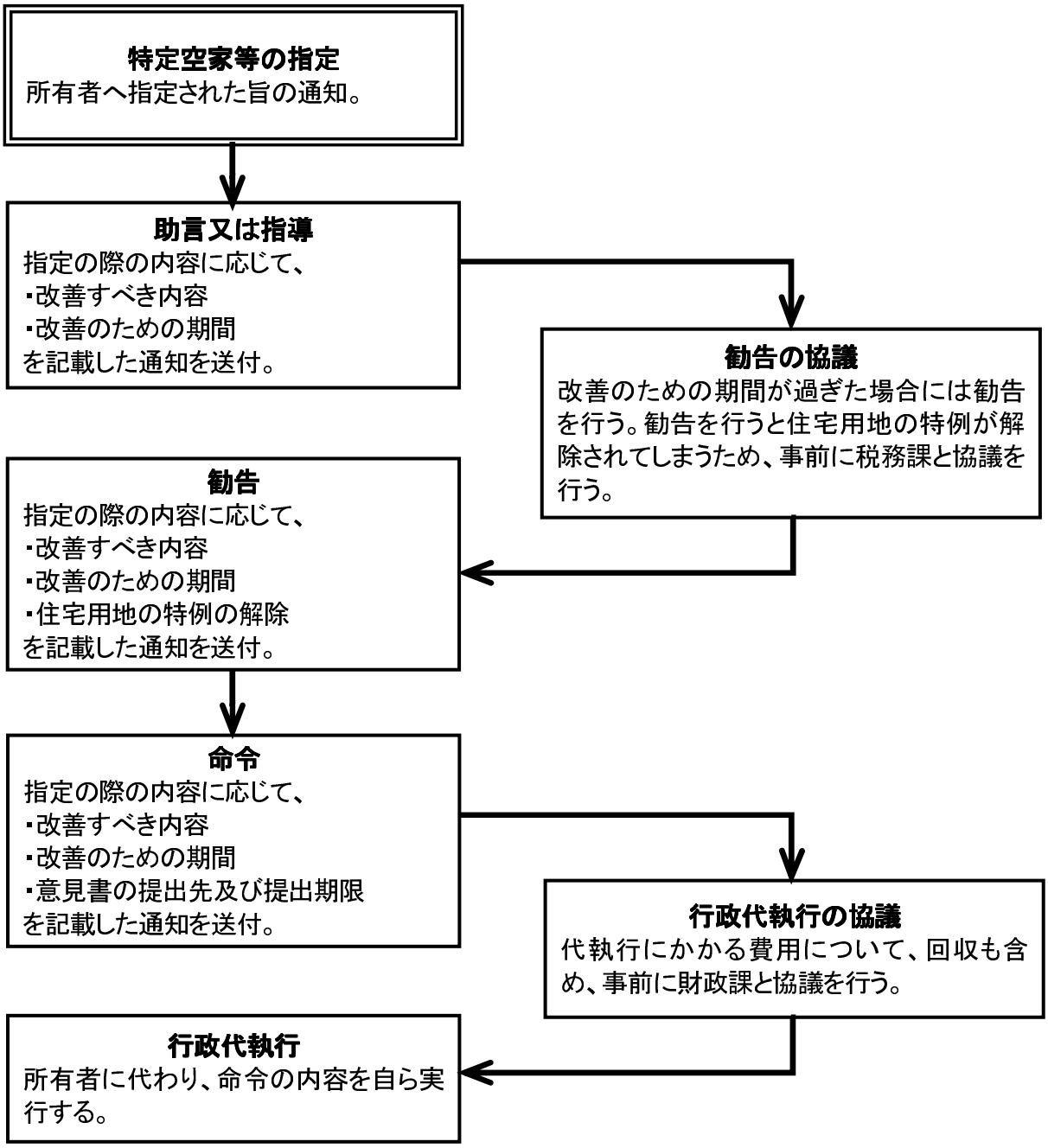
追加調査

管理番号	調査時間
	時　分
通知送付日	指定調査日
年　月　日	年　月　日

項目	内容	基準値	状態
基礎	クラックがある(w=幅)	0.5mm<w	mm
	クラックがある(d=深さ)	20mm<d	mm
柱	傾斜している(s=傾斜)	1/20<s	
壁	クラックがある(w=幅)	0.6mm<w	mm
特記事項			

【追加調査票】

（２） 特定空家等指定後の流れ



３ 調査、判定要領

（１） 調査携帯物

現地調査（２次調査、追加調査）において、下記に示すものの携帯を必須とする。

- 調査用地図

  地形図に調査対象の位置を点で示し、その点に管理番号が注記表示される図面。現地調査に際しては、「空家等」を示す図面タイトル等は付けないこと。なお、当日の調査に必要最低限の図面を携帯するものとし、紛失に十分注意すること。

- 調査票

  規定された調査票の白紙を携帯すること。調査時では、地図上の調査対象の位置を示す点に添えられた管理番号を記載することで識別するものとし、所在（住所）の記載は行わないこと。（万が一、紛失した際のリスク回避策として。）

  なお、記入済みの調査票は、調査後にデータ等入力済みであっても、紙原本を保管しておくこと。

- 筆記用具

  悪天候等を考慮し、耐水性の筆記具が推奨される。可能であれば、２種類以上を携帯すること。

- デジタルカメラ

  撮影後での整理の間違いを回避する為に、GPS機能付きデジタルカメラを推奨とする。充電やメモリ空き容量は調査事前に確認すること。なお、カメラでの撮影は必要最低限度で行うこと。

- 名札（身分証）

  市が発行する身分証明書を携帯するとともに、市作成の名札を身に着けること。

- 空家対策受付台帳

  近隣住民から空き家の相談を受けた場合には、その場で聞き取りが可能な範囲で受付簿に記載すること。

  その際、活用等の相談であれば、空き家バンク等への案内を行うこと。

- デジタル水平器・スケール（追加調査時のみ）

  ２次調査の結果により、判断が困難であった空家等に対して、所有者に通知を送付し敷地内に立ち入って追加調査を行う場合があるが、クラック幅や柱傾斜の測定に使用する。

（２） １次調査票記載要領

① 判定及び記入方法

１次調査票の「①明らかに著しく保安上危険な状態」で、危険な状態が明らかな場合は「有」とし「１次最終判定」にて「特定空家等」を選択する。なお、判断が難しい場合は、「無」とし、②以降の調査項目へ進む。（※１）

②以降では、その破損状況等程度の判断は行わず「有」か「無」での判定を実施する。「⑧写真の状況」は、「内容」に無い建築物の不良等が認められる場合に「調査必要あり」とする。なお、判断が難しい場合には関係各課と協議を行う。

判定完了後に、「判定」左側にある選択肢（「有」「調査必要あり」※２）に１項目以上該当する場合には、「１次最終判定」にて「２次調査へ」を選択する。

1次調査票		判定年月日	年　月　日	管理番号	
内容		判定			
①明らかに著しく保安上危険な状態		有 ⇒「特定空家等」と判定 ※１		無 ⇒②以降の調査項目へ	
②建築物	屋根（破損・変形）	有		無	
	外壁（破損・変形）	有		無	
	建物の傾斜	有		無	
	門・塀・看板等の破損	有		無	
③樹木・草木の繁茂		有 ※２		無	
④外壁への落書き等		有		無	
⑤敷地内のゴミの放置		有		無	
⑥扉・窓等の破損状況		有		無	
⑦擁壁の破損状況		有		無	
⑧写真の状況		調査必要あり		調査必要なし	
1次最終判定		特定空家等	2次調査へ ⇒以下「2次調査物件概要」等記載	空家等として把握	

次に、「２次調査へ」となった調査対象については、後続の「２次調査物件概要」の記入を行う。調査対象の「所在」「建物用途」「建物構造」「階数」を記載するとともに、「所有者」の現時点「判明」「不明」のみを本票では記載（※３）し、所有者個人情報は別途一覧表を作成して管理するものとする。また、「現地調査同行の依頼」（※４）を決定する。

全て完了後に、最下欄に「判定者」名前の記入と捺印を行うとともに、判定者とは異なる者が「検査・承認」を実施（※５）した上で、課内での決裁を得るとともに、現地調査同行依頼課に回覧すること。

2次調査物件概要			
所在	佐久市		
物件用途		※３	
構造			
階数			
所有者	判明	不明	
敷地内の立入	必要	不要	

現地調査同行の依頼		
	①	課 □
	②	課 □
	③	課 □
	④	課 □
	⑤	課 □ ※４
	⑥	課 □
	⑦	課 □
	⑧	課 □
	その他希望する課	

特記事項	

判定者	※５	㊞
検査・承認		㊞

（３） ２次調査票記載要領

① 記入方法

２次調査票の「項目」「箇所」「内容」に従い、「影響度」の判定を行う。判定した該当する影響度内容の項目に〇を付けるとともに、右端「評価点」に「内容」に括弧書きで記載される点数と、該当した影響度内容の『低』『中』『高』により、その横に括弧書きで示される係数（『×0』『×0.5』『×1』）を乗じた点数を記入する。

例えば、

- ✓ [基礎][基礎に不同沈下がある(50)][不同沈下あり(影響度中)]
  ＝50点×0.5＝評価点[25点]
- ✓ [土台][土台に破損又は変形がある(30)][ずれがある(影響度高)]
  ＝30点×1＝評価点[30点]
- ✓ [ひさし又は軒][腐朽・破損等がある(10)][腐朽等なし(影響度低)]
  ＝10点×0＝評価点[0点]

となる。

調査回数	第　回	2次調査票	調査日時	年　月　日　時　分	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	影響度　低（×0）	影響度　中（×0.5）	影響度　高（×1）	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある（50）	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	25
		基礎が破損又は変形している（50）	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	25
	土台	土台に破損又は変形がある（30）	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	30
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある（30）	ずれなし	—	ずれがある	0
	柱	破損している（50）	破損等なし	一部破損している	著しく破損している	0
		傾斜している（50）	傾斜なし	—	傾斜している	0
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある（50）	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	50
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある（10）	腐朽等なし	—	腐朽等がある	0
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある（30）	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	30
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある（10）	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	0
	屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある（10）	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく大規模改修が必要	5
	門・塀	腐朽・破損等がある（50）	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落状態がある	25

なお、「箇所」に該当する構造物等がない場合には「評価点」欄に『―』をひき、対象外であることを示すこと。（例：門・塀、屋外階段・バルコニー、など）

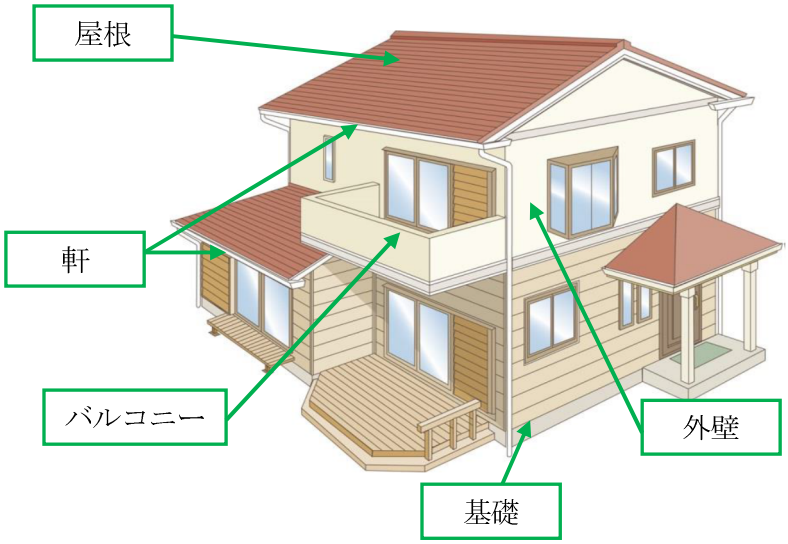
調査票には、調査対象の所有者氏名や地番等、個人情報となる情報の記載は一切行わず、管理番号で把握するものとする。

調査日及び調査時間、調査実施回数、調査職員氏名を記入する。

② 「①倒壊等著しく保安上危険・・・」判定基準

「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」では、特に周辺住民等の身体への危険性が高い項目となるため、慎重な判断が必要となる。

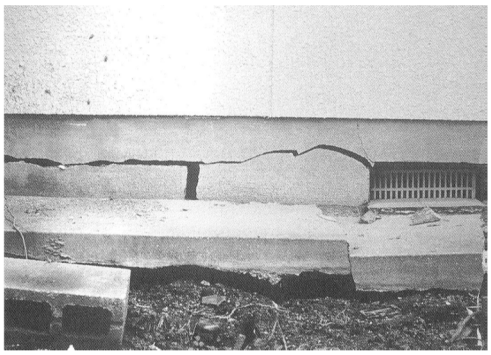
「箇所」別の判定基準等は下記の通りとする。



◆ 基礎

「不同沈下がある」や「破損又は変形している」については、建築物全体に大きな影響が出ると考えられるため、十分に確認を行うこと。

【建築物の不同沈下】※



【基礎の被害】※

◆ 土台

「土台に破損や変形がある」「土台と基礎にずれがある」については、建築物全体に影響を与えることが予想されるため、十分に確認を行うこと。

◆ 柱

「破損している」「傾斜している」については、建築物全体に影響を与えることが予想されるため、十分に確認を行うこと。

【柱「著しく破損している」の例】※

◆ 屋根

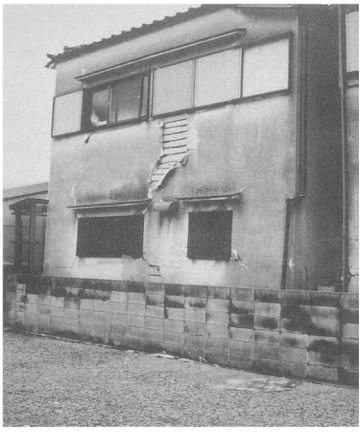
「屋根の腐朽・破損等がある」については、瓦の状態や崩落の部分等も十分に確認する。特に、屋根が内部に崩落している場合には内部の損傷を進行させる可能性があるため、特記事項に記載すること。

◆ ひさし又は軒

「腐朽・破損等がある」については、落下の可能性を検討しつつ判断を行うこと。

◆ 外壁

「破損・脱落・転倒の状態がある」については、剥離等の落下やクラックについても検討し判断を行うこと。また、壁の材質についても可能な範囲で特記事項に記載すること。



【壁の被害（外壁）】※

【外壁「大きな剥離等」の例】※

◆ 看板・給湯設備・浄化槽

特殊なものが含まれているため、該当する場合には、何に該当したのか（「看板」「給湯施設」「浄化槽」）も記載すること。

◆ 屋外階段・バルコニー

「破損・腐朽がある」に該当する場合には、使用が可能な程度かどうかを検討し判断すること。

◆ 門・塀

腐朽・破損の他に、傾斜がある場合やはらんできている状態も検討し判断すること。

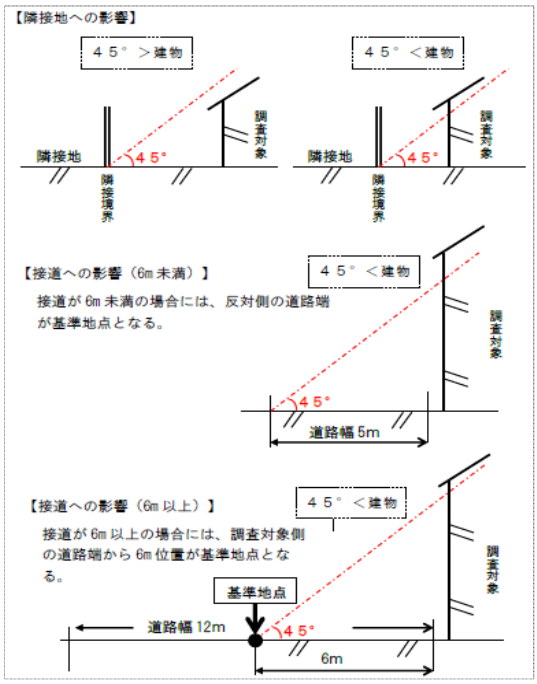
【転倒危険物（ブロック壁）】※

◆ 擁壁

擁壁の種類を分かる範囲で記載するとともに。その状態について、次章「参考」の「擁壁の種類」「擁壁の変状」を参考に判断すること。

◆ 隣接地及び接道

「隣接地への影響」「接道への影響」については、隣接地や道路の境界から建物までの距離と高さを測定し、建物の高さが４５度以上になっているかどうかを判断すること。なお、調査時に、隣接地や接道への実影響が出ていた場合には、特記事項に記載すること。（例：屋根の瓦が道路に落下している。）



◆ 土砂災害警戒区域

事前に図面を確認すること。

◆ 耐震基準の新旧

事前に建物情報を確認すること。

◆ 近隣からの苦情

空家対策受付台帳の記録を参考に判断するものとする。

◆ 特記事項

その他特記事項がある場合に記載する。

※写真出典：　「被災建築物　応急危険度判定マニュアル」
（一財）日本建築防災協会・全国被災建築物応急危険度判定協議会

③ 「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害・・・」判定基準

「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」では、ごみの項目が多く存在するが、ごみの放置は周辺環境の悪化につながるため十分に検討を行う。

「箇所」別の判定基準等は下記の通りとする。

◆ 鉄骨

吹き付け材等内部に配置する建材が見える状態となり、飛散・暴露の可能性があるかどうか判断すること。なお、建材の種類についての判断は困難であるため行わない。

◆ 浄化槽又は排水口

浄化槽や排水口の存在のみ確認できて、状態についての確認が困難である場合には特記事項に記載すること。なお、臭気等は季節等によってことなる場合もあるため、空家対策受付台帳の記録や市役所への苦情等から総合的に判断する必要もある。

◆ 建築物周辺

放置されているごみの種類によっては、産業廃棄物等で処理が特殊になる場合もあるため、可能な限り種類も確認すること。

「ねずみ」や「はえ」等は、調査時に必ず確認できるものではないため、空家対策受付台帳の記録や市役所に寄せられた苦情等から総合的に判断する必要もある。

【ごみの放置例（左：可燃系　　右：不燃が主となる混在）】

◆ 特記事項

その他特記事項がある場合に記載する。

④ 「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・・・」判定基準

「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」では、心的影響であるため一人での判断が難しい場合には、課内での検討を十分に行う。

「箇所」別の判定基準等は下記の通りとする。

◆ 外壁

「落書き等がある」は遠目からでもわかるような落書きを対象とすること。「外見上大きな傷みや汚れがある」については、大きなクラック等があるかどうかで判断すること。「塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている」については、判断が難しいため必要に応じて写真を撮り検討すること。

◆ 屋根

「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」とは違い、内部への崩落かどうか等は検討しない。

◆ 窓

ガラスの状態が完全になくなっているかどうかも確認し、特記事項に記載すること。一枚しか割れていなくても、窓ガラス自体が大きく、割れていることの影響が高いと判断できる場合は、特記事項に記載し検討すること。

◆ カーテン・障子

『カーテンが破けている』『障子が破れている』かどうかで判断すること。なお、障子が１か所のみ穴が開いている等の影響がかなり小さいと判断する場合には特記事項に記載し検討すること。

◆ 看板

「破損、汚損している」については、破損の程度により判断すること。

◆ 門扉

破損、歪み等があるかどうかで判断すること。

◆ 敷地内

「外壁が蔦で覆われ・・・」については、良質な程度のものは壁面緑化のために行っている場合も想定されるが、窓等が機能しない場合には、管理不全と判断すること。なお、『アレチウリ』の場合には特定外来種であるため、「特記事項」に記載すること。

【アレチウリ（ウリ科の大型のツル植物で1年生草本）】

「立木等で建物全体が・・・」については、繁茂により建物が外観から確認できるかどうか判断すること。

【立木等「繁茂により建物全体が確認できない」例】

「草等が伸び・・・」について、通常管理されている状態との比較を行い判断すること。なお、『オオキンケイギク』『オオハンゴンソウ』等がある場合には特定外来種であるため、「特記事項」に記載すること。以下の写真は、市内で確認されている特定外来種の例となる。

【オオキンケイギク（キク科の多年草）】【オオハンゴウソウ（キク科の多年草）】

「伸びた立木等の枝が・・・」について、枝が伸びていることで周囲が視界不良となり、周辺住民の不安感が募るような態であるかどうかで判断すること。（例：枝が敷地外まで伸びることで、隣接道路が薄暗く視界不良となり、周辺住民に不安感を与える。）

【伸びた立木等の枝が「敷地外まで伸びている」例】

◆ 敷地内へのごみの放置

ごみの種類については問わないので、放置されているかどうかで判断すること。

◆ 特記事項

その他特記事項がある場合に記載する。

⑤ 「④その他周辺の生活環境の保全を図るため・・・」判定基準

「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」では、様々な観点からの判断となり、特に専門的な知見から判断する項目については十分に協議を行いながら判断すること。

「箇所」別の判定基準等は下記の通りとする。

◆ 立木

交通の妨げになるかどうかで判断すること。特に角地等では繁茂した木があることで、車が曲がる際に支障となり事故につながる可能性もあるため、十分な検討を行うこと。腐食による倒木の危険性があり緊急性がある場合には、ただちに所有者に連絡をすること。

◆ 動物

鳴き声は調査時に必ず確認できるものではないため、空家対策受付台帳の記録や市役所に寄せられた苦情等から総合的に判断すること。

ふん尿等について確認した場合には特記事項に位置等の記載も行うこと。

侵入については、雨樋等をつたって侵入する可能性も高い。また、窓ガラス等の破損により侵入する場合もある。

ハクビシン足跡の例は右写真のようになり、他動物の痕跡や種類については、次章「参考」の「長野県内に生息する野生動物」を参照の上で判断すること。

【ハクビシン足跡の例】

◆ 虫

時期により虫が発生していない場合もあるため、空家対策受付台帳の記録や市役所に寄せられた苦情等から総合的に判断すること。

◆ 建物

防災の観点から近隣住民の生活の保全に特に関わるため慎重に判断すること。

◆ 門扉

容易に敷地内・建物内への立ち入りが可能な状態であるか否かで判断すること。

◆ 窓ガラス

破損個所と破損の程度に十分注意して判断すること。

◆ 敷地の可燃物

放置・堆積物の種類が何かを確認すること。量や積まれている場所等に十分注意しながら判断すること。

【敷地の可燃物の例】

◆ ガスボンベ

放置されているか否かで判断すること。ただし、ガスボンベはガス会社等が管理しているため、ボンベに記載されている会社名を確認し、特記事項に記載すること。

◆ 枯草や枝

量で判断すること。また場所が、敷地外からでも放火されてしまう可能性があるか否かを判断材料とすること。

◆ タバコの吸い殻

量及び場所により判断すること。

◆ 特記事項

その他特記事項がある場合に記載する。

（４） 追加調査記載要領

① 調査方法

追加調査は敷地内への立ち入りを行うため、「空家等特措法」第９条に基づく手続きを行うこと。

手続きは、立ち入り調査の５日前までに所有者に通知するものとする。なお、立ち入り調査時には必ず身分証を携帯すること。

立ち入り調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものではないことに十分留意すること。

調査時には、敷地内の構造物等に損傷が出ないように細心の注意を払い調査を行うこと。

② 判定基準

追加調査票での項目別の判定基準等は下記の通りとする。

◆ 基礎

基礎のクラックの幅と深さを計測して「状態」に実数値を記入する。基準値と比較して判断すること。

◆ 柱

水平器により傾斜を計測する。水平器をあてる際には、建物等を損壊させないように注意する。基準値と比較して判断すること。

◆ 壁

壁のクラックの幅を計測して「状態」に実数値を記入する。基準値と比較して判断すること。

４ 参考

（１）用語等の解説

①「空家特措法」における「空家等」の定義

「空家特措法」における「空家等」とは、「空家特措法」第二条では、

> 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。

と定義されるが、「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 日付総務省・国土交通省告示第１号）」の「３空家等の実態把握―（１）市町村内の空家等の所在等の把握」において、「空家特措法」で示される「建築物」「これに附属する工作物」について、

> （前略）ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。（後略）

と示されており、「居住その他の使用がなされていないこと」「常態である」については、

> （前略）「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう（中略）また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは１つの基準となると考えられる。（後略）

とされている。

また、建築基準法第二条第一号では、

> 建築物　土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

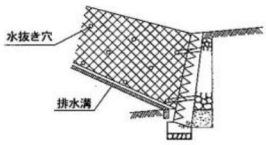
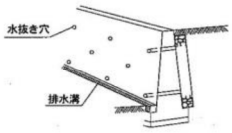
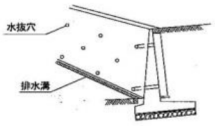
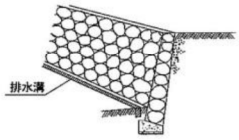
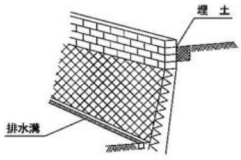
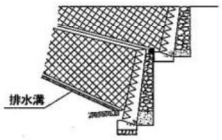
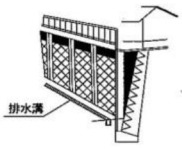
となっており、「建築設備」とは、建築基準法第二条第三号にて、

> 建築設備　建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

とされている。

（２） 擁壁の種類

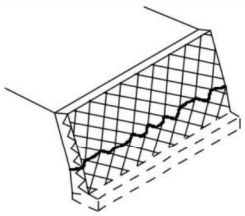
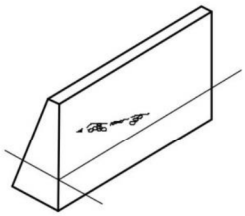
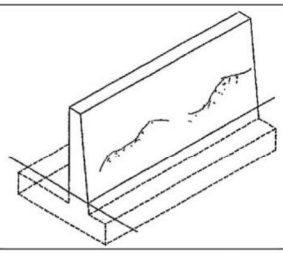
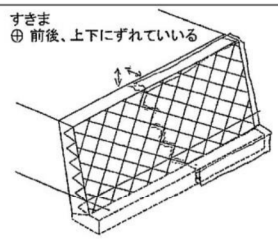
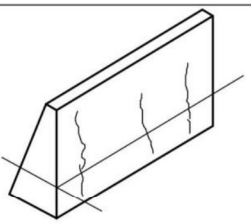
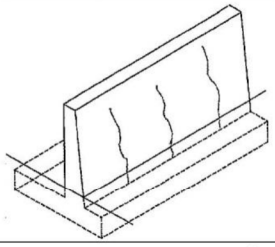
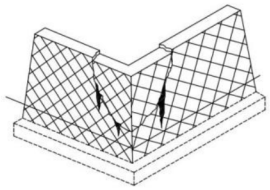
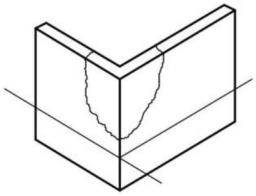
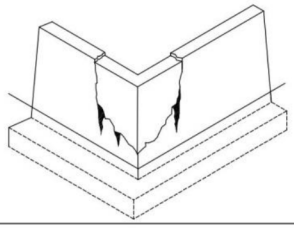
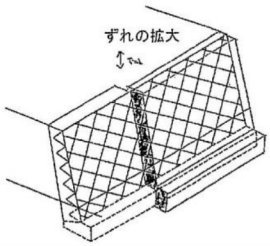
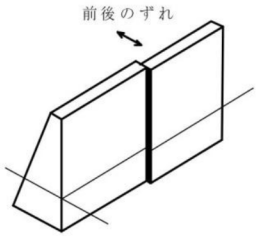
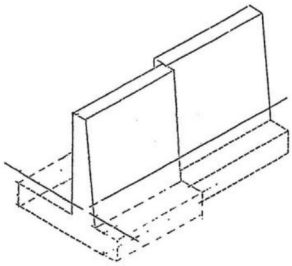
２次調査「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」にて判断する擁壁の種類について、その代表的なものは以下の通りとなる。

	擁壁のタイプ	
①	練石積み・コンクリートブロック積み擁壁	
②	重力式コンクリート擁壁	
③	鉄筋コンクリート擁壁	
④	空石積み擁壁（野面石積み、玉石積みなどを含みます。）	
⑤	増積み擁壁	
⑥	二段擁壁	
⑦	張出し床版付擁壁	

出典:「我が家の擁壁チェックシート（案）」国土交通省

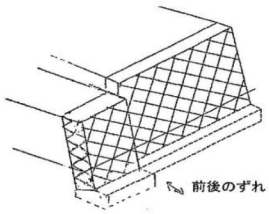
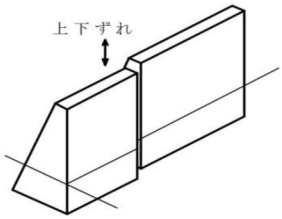
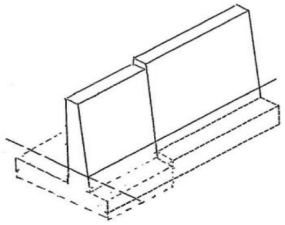
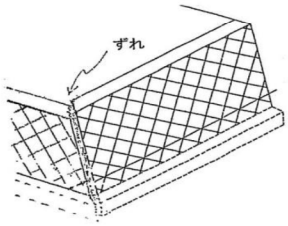
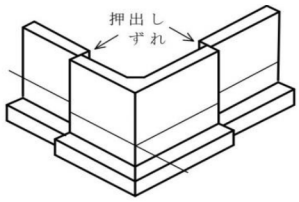
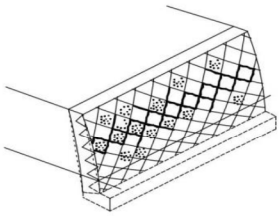
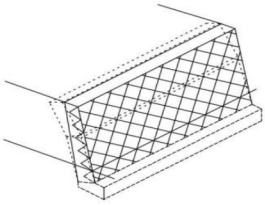
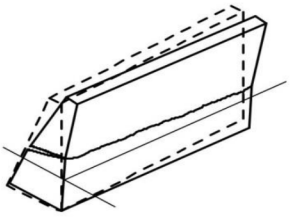
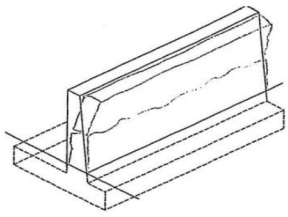
（３） 擁壁の変状

２次調査「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」にて「クラックがある」「はらんできている」判断する際の擁壁の種類別の変状については、以下を参考にすること。

変状＼タイプ		(1) 練石積み・コンクリートブロック積み	(2)重力式コンクリート	(3)鉄筋コンクリート
①クラック（ひび割れ）	横クラック			
	縦・斜めクラック			
	出隅部（コーナー）のクラック			
②水平移動				

出典:「我が家の擁壁チェックシート（案）」国土交通省

⇒次ページに続く

タイプ / 変状	（１）練石積み ・コンクリートブロック積み	（２）重力式コンクリート	（３）鉄筋コンクリート
③不同沈下（目地の開き）			
④出隅部（コーナー部）の開き		－	
⑤ふくらみ		－	－
⑥傾斜・折損			

出典：「我が家の擁壁チェックシート（案）」国土交通省

（４） 長野県内に生息する野生動物

２次調査「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」にて、動物の足跡や種類を判断することとなるが、市内で想定される動物とその足跡は以下の通りとなる。

【在来種（在来生物）】

＜タヌキ（食肉目イヌ科）＞

前肢から肩にかけて黒い帯、四肢は黒色。指は４本で、イヌに似ている。
夫婦で共に行動する。タメ糞場を作る。

＜キツネ（食肉目イヌ科）＞

農耕地や森林、原野集落地が混在する場所を好む。
日当たりのよい明るい林や原野に巣穴を掘ることが多い。
「コンコン」とは鳴かない。

＜アナグマ（食肉目イタチ科）＞

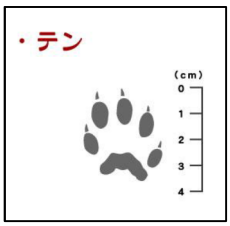
目の周りの黒い帯が特徴、四肢は灰色。
指は5本で、前足は太い爪があり穴を掘るのが得意。

＜テン（食肉目イタチ科）＞

毛色は鮮やかな黄色から褐色のものまで様々。

キテンの毛皮は特に優れていて最高級とされる。

雑食だが果実が好き。

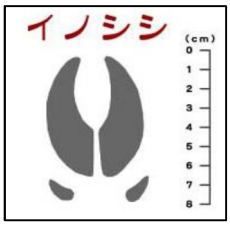


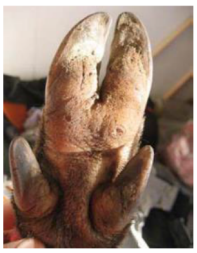
＜イノシシ（鯨偶蹄目イノシシ科）＞

約45㎞/hの速さで走れる。

沼田場で泥浴を行う。（※『ぬたうちまわる』）

白い脂肪と赤い肉が牡丹の花を連想させることから、イノシシ鍋のことを『牡丹鍋』。





＜ツキノワグマ（食肉目クマ科）＞

胸に白い三日月模様があることから月輪熊とよばれるが模様のない熊もいる。

ヒグマに比べ草食性が強い。

冬眠すると言われているが正確には冬眠ではなく深い睡眠。

木に登るのが上手。

【外来種（外来生物）】

＜ハクビシン（食肉目ジャコウネコ科）＞

鼻から額にかけての白線が特徴。台湾名は「白鼻芯」。

5本指で物をつかむのが得意。

肛門の近くに独特の臭いを発する臭腺が発達している。

＜アメリカミンク（食肉目イタチ科）＞

野生種は黒色から褐色。

泳ぐのがとても上手（水かきがある）。

攻撃的で自分の体よりも大きなものであっても襲う。肉食。

＜アライグマ（食肉目アライグマ科）＞

一見、タヌキに似ている。尾にあるリングが特徴。

木に登る。視力が悪いが、触覚に優れている。

物を洗っているように見えるのは物を探している姿。

６　長野県空き家対策支援協議会　会員名簿（関係分）

＜事業者団体＞

団体名	所在地	電話番号
一般社団法人 長野県建築士会	長野市南長野字宮東 426-1 長野県建築士会館	026-235-0561
一般社団法人 長野県建築士事務所協会	長野市岡田町 124-1 長水建設会館 2F	026-225-9277
長野県解体工事業協会	長野市南県町 685-2 長野県食糧会館ビル 4F	026-219-2455
一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会	長野市南県町 999-10 長野県不動産会館	026-226-5454
公益社団法人 全日本不動産協会 長野県本部	松本市島立 620-8 全日長野会館	0263-48-0939
長野県司法書士会	長野市妻科 399	026-232-7492
長野県土地家屋調査士会	長野市妻科 399-2	026-232-4566

＜行政機関等＞

団体名	所在地	電話番号
長野県 （企画振興部、建設部）	長野市南長野字幅下 692-2	026-232-0111 （代表）
長野県空き家対策 市町村連絡会	長野市南長野字幅下 692-2	026-235-7339 （建築住宅課）

＜一般社団法人長野県建築士会 佐久支部＞

団体名	所在地	電話番号
一般社団法人 長野県建築士会 佐久支部	佐久市跡部 65-1 佐久建設事務所建築課内	0267-63-8080

＜一般社団法人長野県建築士事務所協会　佐久支部＞

団体名	所在地	電話番号
一般社団法人 長野県建築士事務所協会 佐久支部	佐久市跡部 65-1 佐久建設事務所建築課内	0267-63-3330

＜長野県解体工事業協会　佐久支部（順不同）＞

事業所名	所在地	電話番号
株式会社金山	佐久市下越 639-1	0267-82-2506
株式会社神津土建	佐久市志賀 5462	0267-67-0666
株式会社光和建設	佐久市中込 2598	0267-62-1494
株式会社安井建設	佐久市取出町 450-5	0267-62-2848
株式会社山浦土木	佐久市岩村田 383	0267-68-2320

資料６

＜長野県宅地建物取引業協会　佐久支部（順不同）＞

事業所名	所在地	電話番号
有限会社アイリブ不動産	佐久市中込 2983-5	0267-63-8339
株式会社石井商会	佐久市大沢 45-1	0267-62-8011
株式会社 イデコーポレーション	佐久市桜井 165-8	0267-63-8811
有限会社エルドホームズ	佐久市岩村田 3095-1-103	0267-68-8853
木下建工株式会社	佐久市臼田 623-1	0267-82-2213
株式会社グローライフ	佐久市岩村田 2447-8-101	0267-88-7666
有限会社公陽ハウジング	佐久市佐久平駅南 15-8	0267-68-7500
株式会社サクサク住宅	佐久市佐久平駅南 6-1 キーロックテナントビル 1F 東	0267-88-7557
佐久ライフサービス	佐久市望月 99-3	0267-53-8456
有限会社信濃土地開発	佐久市臼田 1257-6	0267-82-6901
昭和住販株式会社	佐久市長土呂 441-1	0267-67-6511
昭和不動産株式会社	佐久市長土呂 441-1	0267-67-7000
有限会社シンコーハウス	佐久市安原 1465-7	0267-67-6363
株式会社新日本開発	佐久市岩村田 1446-7	0267-68-0018
須江建設工業株式会社	佐久市中込 1797-5	0267-63-0501
株式会社大勝田開発	佐久市岩村田 2447-8	0267-66-0380
株式会社髙畑商会	佐久市中込 1267-1	0267-63-4066
有限会社田園不動産	佐久市中込 2975-4	0267-62-4234
東洋開発株式会社	佐久市中込 3131-1	0267-62-1754
株式会社中澤	佐久市八幡 222-1	0267-58-0222
中島木材株式会社	佐久市新子田 1854	0267-67-4038
株式会社橋本	佐久市甲 1603-1	0267-58-2265
ひまわり不動産	佐久市野沢 93	0267-64-1288
株式会社平和不動産	佐久市岩村田北 1-23-2	0267-67-0003

事業所名	所在地	電話番号
株式会社堀内組	佐久市臼田 80	0267-82-2257
株式会社柳澤組	佐久市田口 4893	0267-82-2711
優不動産	佐久市常田 439-6	0267-67-7136
有限会社レオナ	佐久市協和 118-6	0267-53-3145

＜公益社団法人全日本不動産協会　長野県本部（順不同）＞

事業所名	所在地	電話番号
有限会社荒船開発	佐久市内山 2824-1	0267-66-5050
株式会社石井商事	南佐久郡佐久穂町畑 3578-1	0267-88-4488
株式会社国実	佐久市中込 3611-170	0267-64-1822
システムプラン・ドゥー株式会社	佐久市長土呂 534-1	0267-68-6202
有限会社新栄開発	佐久市新子田 1973-2	0267-68-0828
有限会社新栄住宅	佐久市新子田 1973-2	0267-68-8818
株式会社センデン佐久支店	佐久市長土呂 182-1	0267-66-0515
ナカザワ不動産	佐久市上平尾 1313	0267-68-0995
有限会社フジヨシエステート	佐久市岩村田 250-1	0267-62-8430
緑開発有限会社	佐久市平賀 3486	0267-62-3817
ミヤモリ不動産株式会社	佐久市岩村田 751	0267-68-2001
ミヤモリ不動産株式会社ホームメイトＦＣ佐久平店	佐久市岩村田 1490-11	0267-67-1001
有限会社森田工業	佐久市志賀 5903	0267-68-0647
株式会社リューケンハイム	佐久市野沢 323-22	0267-64-0381

資料６

＜長野県司法書士会　佐久支部（順不同）＞

氏名	所在地	電話番号
佐藤　芳男	北佐久郡立科町牛鹿 1373-2	0267-56-2142
細萱　忠敬	佐久市猿久保 891-9	0267-68-2428
美才治　健二郎	北佐久郡軽井沢町長倉 3207-27	0267-45-8188
依田　清人	佐久市岩村田 1161-15	0267-67-3476
古越　正人	北佐久郡御代田町御代田 2382-2	0267-32-4029
塚田　ウラジミル	北佐久郡軽井沢町長倉 3207-39	0267-45-0185
前田　博志	小諸市荒町 1-7-28	0267-23-4447
大井　秀夫	佐久市猿久保 851-2	0267-68-3125
梅香　郁夫	佐久市臼田 81-7	0267-82-6633
清水　みつ子	佐久市佐久平駅南 19-11	0267-68-5848
遠山 雅子	佐久市臼田 2182	0267-82-2554
和田 洋子	佐久市中込 3030－１	0267-63-5153
依田　淑史	佐久市佐久平駅南 15-3 永存第２ビル２Ｆ	0267-66-3567
小林　恭三	小諸市大字森山 44-4	0267-22-0969
栗林　湊	小諸市大字和田 153-5	0267-24-0138
宮川　巧	佐久市取出町 118-4	0267-78-5637
山際　隆浩	佐久市岩村田 3112	0267-66-3344
竹花　由紀子	佐久市岩村田 3112	0267-66-3344
掛川　哲	小諸市本町 3-2-25 菱屋本町ビル 303	0267-26-5774
齊藤　保好	北佐久郡立科町芦田 2605－１	0267-56-2263
手川　芳雄	佐久市岩村田 5033-12 マロニエビル２Ｆ	0267-66-6733
篠原　友夫	南佐久郡佐久穂町海瀬 2861	0267-86-3785
柳澤　菊男	小諸市滋野甲 789-5	0267-23-4626
濱嶋　加津男	小諸市和田 798-2	0267-22-8523

氏名	所在地	電話番号
荻原　聰	小諸市御幸町 1-12-3	0267-22-7193
石山　世一	佐久市中込 1923	0267-78-5505
中澤　邦雄	北佐久郡立科町桐原 802-2	0267-56-1562
田中　直己	佐久市中込 3076-1	0267-78-5391
髙見澤　美穂	佐久市原 36-１	0267-78-3077
黒澤　直樹	南佐久郡小海町小海 4285-20	0267-92-3011
渡邉　貴樹	小諸市紺屋町 1-3-9	0267-31-6472
髙　裕次	佐久市中込 2-3	0267-62-2471
由井　大亮	南佐久郡川上村御所平 1059-1	0267-77-7097
小松　良則	北佐久郡軽井沢町長倉 3016-1	0267-41-0967

＜長野県土地家屋調査士会　佐久支部（順不同）＞

氏名	所在地	電話番号
細萱　忠敬	佐久市猿久保 891-9	0267-68-2428
森沢　康次	佐久市横和 238-8	0267-66-3955
大井　秀夫	佐久市猿久保 851-2	0267-68-3125
井出　玄夫	佐久市取出町 465	0267-62-8304
斎藤　秀樹	佐久市平賀 2924-6	0267-63-5433
中川　郁雄	佐久市平賀 5140	0267-62-3664
棚澤　泰輔	佐久市横根 1030-2	0267-68-8376
山越　義人	佐久市臼田 2178-1	0267-82-7315
小林　利光	佐久市岩村田 1315-3	0267-68-8900
荻原　吉次	佐久市瀬戸 1593-1	0267-62-6700
関　和貴	佐久市望月 300-3	0267-53-2583
栁澤　良治	佐久市猿久保 890-12	0267-67-7978
宮本　繁和	佐久市岩村田北 1-15-3 センターパレス 103	0267-65-7795
竹花　由紀子	佐久市岩村田 3112	0267-66-3344
依田　清美	佐久市中込 3770-25	0267-78-3521
上原　宏樹	佐久市猿久保 891-1 ナコービル 103	0267-68-5455

７　管理不全空家等指導に関する関係法令

建築物等の指導に関しては、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）のほか、他法令においても制度が整備されています。ここでは、関連する他法令の制度・内容について整理しました。

関係法令	適用条件	内容
建築基準法 （第１０条）	建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合	特定行政庁は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等、必要な措置をとることを命令することができる。 ○「危険度の判定」は、平成２７年５月２６日付国住指第７９２号で示された「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」に基づき判断する。
消防法 （第３条）	火災の予防に危険があると認める場合	消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。
道路法 （第４４条）	道路の沿道区域における土地や工作物が道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合	道路に接続する区域を「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅２０m以内。）し、道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合に、道路管理者は、その損害又は危険防止のため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、必要な措置を講じることを命令できる。
災害対策基本法 （第６４条）	災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。

資料７

関係法令	適用条件	内容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃棄物処理法) （第５条）	清潔の保持等	土地又は建物の占有者（占有者がない場合には管理者）は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃棄物処理法) （第１９条）	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合	市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。

８　住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

総務省統計局が５年ごとに実施している「住宅・土地統計調査※1」による全国、長野県及び本市の空き家の状況について整理しました。

長野県の空き家率は、直近の平成２５年調査によると１９.８％であり、別荘等の二次的住宅※2が多いことなどから山梨県に次いで全国２番目の高い水準にあり、年々増加傾向にあります。

本市の空き家率は、平成２５年時点で２０.６％と県の平均よりもやや高い水準にあります。

図表　１：国・県・市の住宅総数

地域	平成１０年	平成１５年	平成２０年	平成２５年
全　国	50,246,000 戸	53,890,900 戸	57,586,000 戸	60,628,600 戸
長野県	850,400 戸	890,800 戸	946,300 戸	982,200 戸
佐久市※3	26,910 戸	27,450 戸	42,380 戸	47,730 戸

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※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

※2 ふだんは人が住んでおらず、休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅「別荘」と、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅である「その他」を含む

※3 平成１０年、平成１５年の住宅総数は、合併前の旧町村の戸数がないため旧佐久市のみの戸数

図表　２：空き家総数

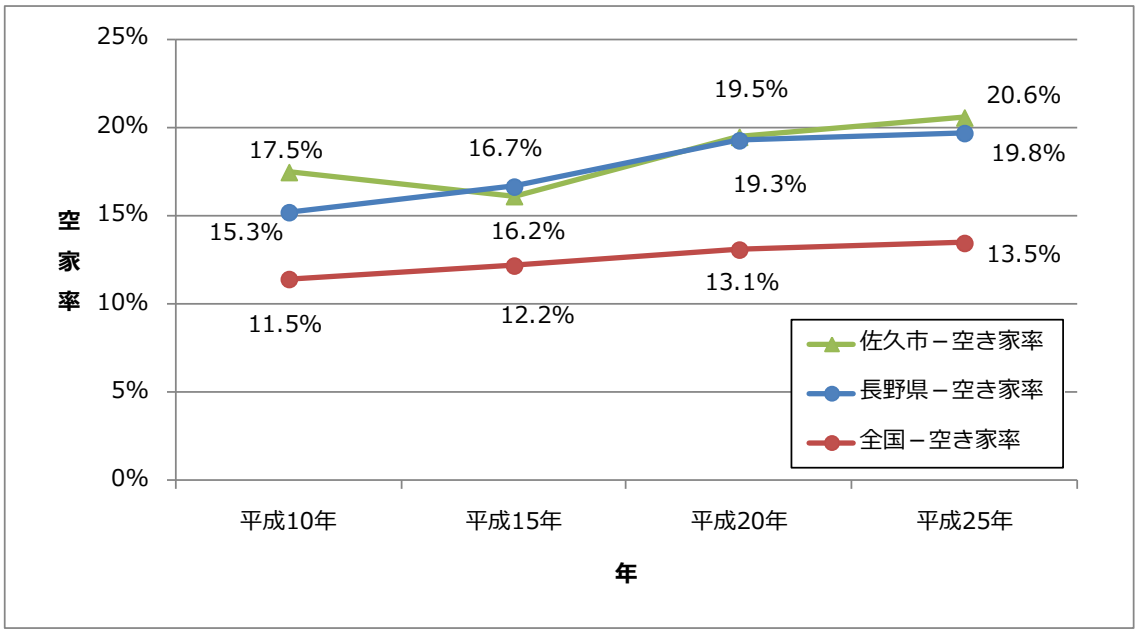
（別荘、賃貸用住宅、売却用を含む全ての空き家の数）

地域	平成１０年	平成１５年	平成２０年	平成２５年
全　国	5,764,100 戸 (11.5%)	6,593,300 戸 (12.2%)	7,567,900 戸 (13.1%)	8,195,600 戸 (13.5%)
長野県	129,800 戸 (15.3%)	148,900 戸 (16.7%)	183,000 戸 (19.3%)	194,000 戸 (19.8%)
佐久市※4	4,720 戸 (17.5%)	4,440 戸 (16.2%)	8,280 戸 (19.5%)	9,850 戸 (20.6%)

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※(　)内は住宅総数に占める割合

図表　３：空き家総数の割合（空き家総数／住宅総数）



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※4 平成１０年、平成１５年の空き家総数は、合併前の旧町村の戸数がないため旧佐久市のみの戸数

図表　４：空き家の割合

（「その他の住宅※5」の空き家総数／住宅総数）

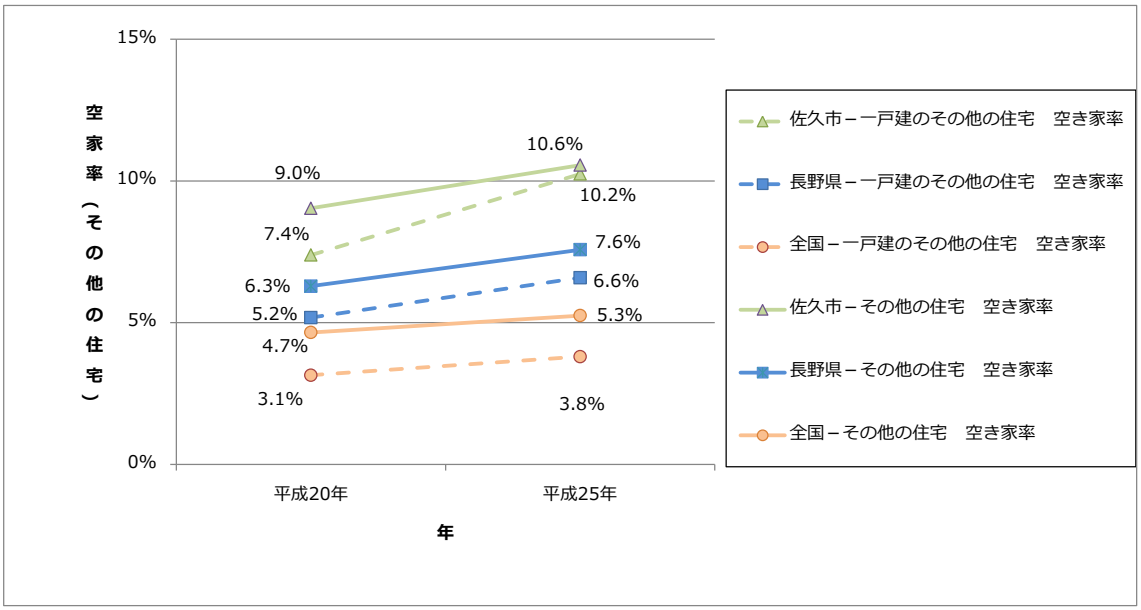
地　域	その他の住宅		「その他の住宅」のうち一戸建て	
	平成２０年	平成２５年	平成２０年	平成２５年
全　国	2,681,100 戸 (4.7%)	3,183,600 戸 (5.3%)	1,811,900 戸 (3.1%)	2,305,400 戸 (3.8%)
長野県	59,500 戸 (6.3%)	74,400 戸 (7.6%)	49,000 戸 (5.2%)	64,700 戸 (6.6%)
佐久市	3,830 戸 (9.0%)	5,040 戸 (10.6%)	3,130 戸 (7.4%)	4,890 戸 (10.2%)

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※(　)内は住宅総数に占める割合

図表　５：空き家の割合

（「その他の住宅」の空き家総数／住宅総数）



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※5　「住宅・土地統計」の分類の一つで、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む

９　先進的な空家等対策事例

No.	自治体名	空き家対策事例
事例１	山形県酒田市①	自治会による空き家の見守り活動の支援
事例２	山形県酒田市②	相続放棄等で相続人が存在しない 危険老朽空き家への対応
事例３	京都府京都市	地域連携型空き家流通促進事業
事例４	兵庫県宍粟市	空き家の活用促進の取組（農地付き空き家）
事例５－１	新潟県見附市	空き家の除去後跡地等の固定資産税の 減免事例
事例５－２	富山県立山町	
事例５－３	福岡県豊前市	
事例５－４	鳥取県日南町	
事例６	山形県山形市	老朽危険空き家対策事業
事例７	東京都豊島区	遊休不動産を活用した 「リノベーションまちづくり」
事例８	千葉県千葉市	空き家活用相談員の現地派遣
事例９	鳥取県鳥取市	空き家解体コーディネート・ 空き家かたづけ隊モデル事業
事例１０	福井県福井市	空き家流通アドバイザー派遣事業
事例１１	兵庫県神戸市	まちなか防災空地整備事業
事例１２	京都府精華町	死亡届提出時における相続登記の促進
事例１３	兵庫県篠山市	空き家古民家を再生した農泊への取組

事例１　山形県酒田市①

自治会による空き家の見守り活動の支援

（資料：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」）

山形県酒田市では、管理不全の空き家の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家の見守り活動を支援しています。

自治会は、空き家の見回り（最低月１回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等を市へ報告しています。

＜主な内容＞

根拠	酒田市ひとづくり・まちづくり総合交付金要綱
登録要件	自治会内の空き家数が世帯数の５％以上かつ５棟以上
登録自治会数	平成２８年度　登録自治会数１２３ （全自治会数：４５８）
支援対象活動内容	・空き家の見回りの実施（最低月１回、災害時の緊急時） ・空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）を市へ報告 ・年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家連絡先等）
支援額	全自治体への運営交付金に１万円を加算

＜自治会による見守り活動の例＞

- 見守り空き家数は、多い自治会で約２０～３０軒。
- 遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収し、管理費に充当する事例もあり。
- 自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成。
- 倒壊のおそれのある空き家を一部解体し、出た鉄くずを売って得た資金で倒壊防止措置を取る等の事例あり。

事例２　山形県酒田市②

相続放棄等で相続人が存在しない危険老朽空き家への対応

（資料：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」）

山形県酒田市では、相続人の存在、不存在が明らかでない（法定相続人が全員死亡、相続人全員が相続放棄）危険老朽空き家について、市が利害関係人（市税未納等による債権者）となり、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任の申立てを行い、選任された管理人による清算手続きをもって問題解決を図っています。

平成２３年度から６軒申立て（３軒清算完了）。

＜その他の主な空き家対策の取組＞

【空き家改修費補助金】

内容	移住・定住の促進と空き家の利活用を図るため、移住・定住者が空き家を利用した場合、必要な改修経費の一部を補助（平成２７年度から実施）
補助対象	① 台所、浴室、トイレ、洗面所等の改修 ② 内装、屋根、外壁等の改修 ③ 家財道具等の運搬および ④ 屋内及び屋外の清掃
補助金額	補助対象事業に要した費用の１／２（上限５０万円）

【酒田市空き家等ネットワーク協議会】

内容	・専門団体と連携した相談体制（平成２５年７月に設立） ・空き家や空き地等の売買、解体、相続等の専門相談への対応や解決に向けたサポートに取り組む
構成	宅建業協会、全日本不動産協会、建設業協会、司法書士会、金融協会、土地家屋調査士会、行政書士会、酒田市
活動実績	・年２回、無料相談会を実施 ・平成２７年度の活用相談１００件（契約１６件）、解体等相談２３件（契約９件）

事例３　京都府京都市

地域連携型空き家流通促進事業

（資料：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」）

京都府京都市では、地域が主体となったまちづくり活動の一環として、空き家対策に取り組む地域団体を対象に、専門家の紹介や活動費の補助等を行う『地域連携型空き家流通促進事業』を平成２２年度から実施し、累計で３７地域（平成２８年度１２月末時点）において地域主体の様々な空き家対策が展開されています。

＜主な内容＞

事業概要	自治会などの地域の自治組織等が主体となって行う空き家の発生の予防や活用等に関する取組を支援
主な支援例	・コーディネーター（地域を支援する学識経験者や不動産事業者等の専門家）の紹介 ・取組に係る経費の助成 ・取組団体の情報交換、交流の場の提供 ・団体の取組へのアドバイス、情報提供
助成金額	１団体につき年間最大５０万円
期間	最長４年間
助成の対象とする経費例	・コーディネーターの交通費 ・空き家所有者等の活用意向調査に要する経費（集計・分析等の経費、郵送代） ・空き家の不動産登記事項証明書の取得費用 ・空き家所有者等の啓発に必要なパンフレット等の印刷費など
事業費	２，６７９万円（平成２８年度）

＜地域の主な取組事例＞

- 空き家の実態調査と所有者アンケートの実施
- 小冊子「空き家の手帖」の発行・学区内への全戸配布
- 学区内の各種団体の会合に押しかけ、空き家予防啓発のための出前講

座を実施

- 片付けプロジェクトの実施（地域の有志で空き家内の家財やゴミ等の片付けを行い、改修し住宅として活用）
- 京都女子大学と連携した空き家の見守りボランティアの実施
- 相続相談センターと連携して、毎月１回、専門家による「空き家・相続に関する無料相談会」を実施
- 空き家所有者とのやり取りの経緯等を整理し、定例会議で情報共有
- 地域の魅力を再発見・再確認するための「まちあるき」の実施
- 地域情報を発信するパンフレットの作成・配布
- 空き家所有者や地域住民を対象に、相続セミナー「住まいなんでも相談会」等を開催

事例４　兵庫県宍粟市

空き家の活用促進の取組（農地付き空き家）

（資料：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」）

空き家の増加とともに、不在地主による遊休農地も増加する一方、近年「農ある暮らし」を求めて地方への移住を希望する人も増え、家庭菜園程度の農地を求める人が増加えています。

兵庫県宍粟市では、市の空き家バンク登録物件とセットで農地を取得する場合に、要件を緩和して新たに農地を取得しやすい環境を整備しています。

＜主な内容＞

農地の 下限面積の設定	農地法で、農地を取得する人は農地を３０アール以上、又は１０アール以上経営することが定められているが（下限面積）、空き家バンク登録物件とセットで農地を取得する場合には、下限面積を１アールに設定
空き家付き 農地取得の流れ	① 空き家バンクに物件を登録 ② 農業委員会への申請前に地元農会長並びに自治会長と協議・調整 ③ 空き家に付随する遊休農地を農業委員会に別段面積・区域の指定申請 ④ 農地を下限面積１アール区域に指定・告示 ⑤ １アール区域の農地を登録
農地付き空き家の購入等希望者の手続き	① 購入の問い合わせ・購入の申し込み（空き家バンク制度による） ② 所有者との交渉（個人又は宅建業者等） ③ 農地と空き家の購入決定 ④ 農地の権利移転の許可手続き（３条申請） ⑤ 農地取得の決定（３条許可） ⑥ 所有権移転登記手続き
登録数	６件（平成２８年１０月１日現在）
成約数	１件

＜その他の空き家活用や定住支援の取組＞

【空き家バンク制度】

内容	空き家所有者と利用希望者とのマッチングの仕組み。バンクに登録する空き家情報を提供
登録数	３２件（平成２８年１０月１日現在）
成約数	３９件（平成２２年３月の運用開始後）

【空き家活用推進事業補助金】

内容	空き家バンク制度を利用し、空き家の売買又は賃借する契約を締結した者に必要や改修費の一部を補助
補助対象経費	① 現在の生活スタイルに合わない改修工事 ② 活用するにあたり改修が必要と認められる工事
補助金額	・市内業者：工事費の３分の１以内（上限７５万円） ・市外業者：工事費の３分の１以内（上限５０万円）

【暮らし体験住宅】

内容	市内の体験住宅を拠点として、住まいや仕事探し、地域での生活体験を行う
賃借料	月額３万円
利用期間	２ヶ月又は２ヶ月単位（最大２ヶ月）

事例５

空き家の除去後跡地等の固定資産税の減免事例

（資料：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」）

５－１　新潟県見附市

名称	見附市老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱
実施日	平成２４年１０月１日実施
目的	・老朽危険空き家の解体や除却の促進 ・更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮
対象空き家の要件	・老朽危険空き家登録リストに搭載 ・構造上住居と認められない
減免対象要件	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・緊急時における安全措置のための同意書の提出 ・減免申請書の提出
減免期間	２年間（老朽危険空き家に認定された翌年の１月１日以降）
減免額の算定方法	住宅用地特例が解除される年度の前年度の住宅用地の特例に準ずる額
減免実績	平成２５～２８年度の４年間：８件 （減免額：約４．４万円／件）

５－２　富山県立山町

名称	立山町老朽住宅所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱
実施日	平成２６年３月１日実施
目的	・老朽住宅の解体・除却の促進 ・空き家の適正慣例の促進 ・地域の生活環境への悪影響の低減
対象空き家の要件	・人の居住の用に供する家屋とは認められない家屋 ・法令その他の理由で人の居住の用に供することができない

減免対象要件	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・老朽住宅の認定日から１年以内に滅失されていること ・減免申請書の提出
減免期間	２年間（住宅用地の特例解除年度および翌年度）
減免額の 算定方法	該当する土地にかかる固定資産税の額と住宅用地の特例の適用があるものとみなして算定した固定資産税の額の差額相当分
減免実績	平成２７、２８年度の２年間：３件 （減免額：約０．６万円／件）

５－３　福岡県豊前市

名称	豊前市老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例
施行日	平成２６年６月２０日施行
目的	・老朽家屋等の除却の促進 ・市民の安全、安心の確保 ・住環境の改善
対象空き家の 要件	・老朽危険家屋（家屋等の老朽度の判定基準による各評点の合計が５０点以上）の認定申請を受けたもの
減免対象要件	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・減免申請書の提出
減免期間	１０年間（特例解除年度から１０年間）
減免額の 算定方法	・特例解除年度から５年間は住宅用地の特例に準ずる額 ・６年度目から上記額×５／６以降、４／６～１／６へと段階的に乗数を減ずる
減免実績	平成２６、２７年度の２年間：２０件 （減免額：非公表）

５－４　鳥取県日南町

名称	日南町老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置要綱
実施日	平成２７年３月１７日実施
目的	・老朽家屋等の撤去の促進 ・老朽家屋等の管理不全状態の防止 ・町民の生活環境保全の維持
対象空き家の要件	・老朽化により管理不全状態にある家屋又はなりつつある家屋
減免対象要件	・住宅用地に係る課税標準の特例解除 ・町の補助金を利用し解体撤去し、翌年１月１日までに滅失届のあったもの ・減免申請書の提出
減免期間	１０年間（特例解除年度から１０年間）
減免額の算定方法	住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在した場合にかかる割賦相当額との差額
減免実績	平成２７年撤去分：４件 （減免額：約０．３万円／件）

事例６　山形県山形市

老朽危険空き家対策事業

（資料：山形市ホームページ「老朽空き家対策事業」）

山形県山形市では、地域の防災、防犯等の居住環境の向上を図るため、長年にわたり適正に管理されていない老朽危険空き家住宅のうち、市にその建物と土地の寄附等を受けたものについて、除却する取組を行っています。

＜主な内容＞

事業概要	危険老朽空き家等を市が所有者から寄附を受けた後に、解体工事を実施する。市が跡地を公共ひろば等として整備した後、維持管理は地域住民で行う
主な要件	・住宅が建ち並んでいる場所にある空き家住宅で、長年にわたり使用されず老朽化し、周囲に危険を及ぼしているか、または及ぼす可能性があること ・所有者から土地と建物が市に寄附または無償譲渡されること ・整備した公共空間を地元住民で日常的に維持・管理できること ・所有者が市税を完納していること
事業の 大まかな流れ	① 所有者や市民から、地域にある老朽危険空き家の情報を受け付ける ② 情報を基に、市が空き家の危険度や周辺の状況などを調査し、事業の対象となる老朽危険空き家を選定する ③ 所有者に解体の意志や、土地・建物を市に寄附できるかなどの意向を確認する ④ ＜寄附できない場合＞所有者などに適正な自己管理を指導する ＜寄附できる場合＞除去後の土地の管理などを地元と協議し、建物の解体を正式に決定する ⑤ 所有者や地元住民に通知し、解体工事を開始する ⑥ 整備した公共空間を、地元で維持管理する

事例７　東京都豊島区

遊休不動産を活用した「リノベーションまちづくり」

（資料：豊島区ホームページ「リノベーションまちづくり」）

東京都豊島区では、平成２６年度から空き家・空き店舗等の遊休不動産を活用した「リノベーションまちづくり」の事業を開始し、空き家・リノベーションを得意分野とする民間事業者との協働にて、リノベーションスクールや不動産オーナー向けのセミナー(空き家の勉強会)を開催しています。

リノベーションスクールとは、中心市街地の空き家、空き店舗などの遊休不動産を活用（リノベーション）した都市再生手法を実践的に学ぶ「まちづくりのための短期集中スクール」で、平成２７年３月に豊島区で都内初のリノベーションスクールを開催しました。

<リノベーションスクール>

受講内容	・３日間かけて、豊島区内で実在する遊休不動産のリノベーション事業プランを企画 ・最終日に遊休不動産のオーナー等に事業プランを提案（公開プレゼンテーション）
募集人数	３２名程度
受講料	・区内在住者：１０，０００円 ・区外在住者：１５，０００円
スクールの大まかな流れ	① 所有者から提供された豊島区内の実際の空き物件を対象に、国内の先駆的なリノベーション事業者であるユニットマスター（講師）と、全国から集まった受講生が一丸となって、具体的なリノベーション事業プランを３日間かけて作成する ② 最終日に、物件所有者に向けて公開プレゼンテーションを行い、事業プランを提案 ③ スクール後は、提案内容にさらにブラッシュアップを重ね、実事業化につなげていく
開催実績	・第１回（平成２７年３月）３日間 ・第２回（平成２７年９月）３日間 ・第３回（平成２９年２月）３日間

資料９

＜空き家の勉強会（不動産オーナー向けセミナー＞

目的	不動産相続予定者も含め、そもそもの空き家の管理方法や賃貸の仕方・売却など、空き家にまつわる様々な問題の解決を促す
対象者	区内に在住、または空き家を所有者（予定を含む）
定員	８０名
開催実績	・第１回（平成２７年７月７）空き家問題・適正管理について／不動産オーナーから見たリノベーション ・第２回（平成２９年１０月）自宅問題と相続トラブルを起こさせないために／個別相談

事例８　千葉県千葉市

空き家活用相談員の現地派遣

（資料：千葉市ホームページ「空き家活用相談員の現地派遣」）

千葉県千葉市は、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会千葉支部の協力のもと、空き家の有効活用に関する相談業務の一環として相談員の現地派遣を実施しています。市に提供された相談内容を元に相談員を現地派遣し、簡易的な目視調査及び聞き取り調査を行い、空き家の状態から活用方法の提案、賃貸・売買・リフォーム・解体等の取引動向の情報提供を行います。

＜主な内容＞

対象者	市内に空き家または住宅を所有している方（市外在住も可） ※市内在住で市外に空き家を所有している方はすまいのコンシェルジュでの一般的な相談が可能 ※「空き家」とは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
相談内容	市に提供された相談内容を元に相談員を現地派遣し、簡易的な目視調査及び聞き取り調査を行い、以下の情報提供を行います ① 空き家の状態から活用方法等の提案 ② 賃貸、売買等の取引動向 ③ リフォーム、管理、解体等の取引動向 ④ 専門業種の紹介 ⑤ その他相談内容に関する事項
相談料金	無料（詳細な調査等を希望する場合は、別途契約等が必要）
相談回数	１回
相談員について	千葉市と協定を結んだ一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会千葉支部の会員が千葉市の相談員として現地に伺う（相談員には営業行為を禁止）

事例９　鳥取県鳥取市

空き家解体コーディネート・空き家かたづけ隊モデル事業

（資料：鳥取市ホームページ「鳥取市の空き家対策について」）

地域に危険を及ぼすおそれのある老朽空き家等の発生要因の一つに、所有者が家屋内に残された大量の家財等の整理や分別の手間に圧倒され、なかなか処分に踏み切れないケースがあります。

鳥取県鳥取市では、空き家の除却行為を促進させるため、空き家の所有者が自費で家屋を除却する際の家財等の処理に関し、建築物の解体や除去物の分別等の専門知識を有する民間技術者を「空き家解体コーディネーター」として協力を要請し、その助言・指導のもと、地域住民で編成した「空き家かたづけ隊」と空き家の所有者が連携し、家財等の整理や分別を行っています。

＜主な内容＞

対象となる物件	① 事業の対象となる空き家等が、次のいずれの要件も満たしていること ・周囲に建物等の立ち並びがある空き家であって、家財等が残置されたものであること ・自治会が規約等で定める自治会の区域内に所在するものであること ② 所有者等が空き家等の全部を除却する工事を行うために実施する事業であること ③ 所有者等が自ら事業に参加して家財等の整理および分別を実施し、又はこれらの作業に立ち会うことができること ④ 通常の作業において生じるおそれのある家財等の破損や汚損等に関しては、空き家かたづけ隊と所有者等の間において、その責任の所在に関する同意書を交わすこと ⑤ 不動産販売又は駐車場等を業とする者が当該業のために行うものでないこと
空き家解体コーディネーター	【解体業の専門知識及び技術を持つ建設業者】 ・「空き家かたづけ隊」の指導を行う ・自治会長、所有者、市との打ち合わせに立会 ・本事業後、家屋の解体を行う

空き家 かたづけ隊	【地域住民】 ・事業の対象となる空き家が所在する自治会が自ら「空き家かたづけ隊」を募り、編成する ・空き家解体コーディネーターの指導のもと、空き家の家財等の整理、分別、庭木伐採（軽微なもの）等の作業に携わる
交付金	自治会に対して、１軒につき事業完了後に３０，０００円を交付（同一敷地内に存する建築物につき１回限り）

事例１０　福井県福井市

空き家流通アドバイザー派遣事業

（資料：福井市ホームページ「空き家流通アドバイザー派遣事業」）

福井県福井市では、空き家の循環利活用を促進するために、空き家の売買・賃貸を検討する所有者等に対し、市が、派遣事業者として登録された宅建業者を介して空き家流通アドバイザーを派遣し、売買・賃貸に関する助言やサポートを行っています。

＜主な内容＞

概要	福井市空き家流通アドバイザー派遣事業者（市の登録を受けた宅地建物取引業者）が派遣するアドバイザーが、対象の空き家の現地確認、派遣申請者（空き家の所有者）からの聞き取りを行い、当該住宅の売買・賃貸に関する助言を行う また、アドバイザーは、所有者が売買・賃貸を希望した場合、市の支援制度等の紹介や、それらの制度を利用するための手続きのサポートを行う
費用	無料 （派遣内容以上のことを希望する場合は、事業者との間で費用が生ずることがある）
派遣業者への報酬	住宅１軒につき、１０，０００円を市から支給

事例１１　兵庫県神戸市

まちなか防災空地整備事業

（資料：神戸市ホームページ「まちなか防災空地整備事業」）

兵庫県神戸市では、防災性や住環境に様々な課題を抱える密集市街地において、安全・安心・快適なまちづくりを推進するため、火事や地震などの災害時に地域の防災活動の場となる「まちなか防災空地」の整備を進めています。

「まちなか防災空地」とは、密集市街地において火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的に、災害時は一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の回転地などの防災活動の場として、平常時は広場・ポケットパークなどのコミュニティの場として利用する空地のことです。

＜主な内容＞

事業の流れ	① まちなか防災空地整備事業を実施することについて、土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結 ② 神戸市が土地を無償で借り受ける ＜土地使用貸借契約締結＞ →固定資産税等が非課税となる ③ まちづくり協議会等がその土地を「まちなか防災空地」として整備（神戸市の補助あり）及び維持管理する ＜管理協定締結＞
対象となる土地	・対象区域内（灘北西部地区、兵庫北部地区、長田南部地区、東垂水地区）にあること ・少なくとも３～５年以上提供できること ・まちの防災性向上に資する位置、区域、面積であること
老朽家屋を解体する場合	老朽建物を解体した跡地を提供する場合は、建物解体費に対する補助あり（すでに解体した場合を除く）

事例１２　京都府精華町

死亡届提出時における相続登記の促進

（資料：国土交通省「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策 最終とりまとめ」）

京都府精華町では、それまでの住民課を総合窓口課に改め、死亡届を総合窓口課で受け付けた際、必要な手続きを一覧にした案内資料「死亡届に伴う諸手続きについて」を届出人（原則）に送付しています。

また、死亡者が土地所有者である場合は、固定資産税係が総合窓口に出向いて、法務局で相続手続きが必要になることを説明し、農地や森林を所有している場合は、産業振興課と農業委員会へ案内して手続きを促すなど、各課が連携してきめ細やかな対応を行っています。

＜主な内容＞

手続きの案内	・死亡届提出に伴い、総合窓口課が一括して必要な手続きを案内（「死亡届に伴う諸手続きについて」を原則として届出人へ送付） ・案内資料には必要な手続きが一覧表で示され、この中に税務、農地や森林の届出に関する手続項目も記載し、税務関係手続、農地や森林の相続関係届出を案内する資料を添付している
事務の流れ	① 死亡届出があった場合（他市町村からの送付されたものを含む）、関係各課と連携し、精華町に住所がある方の関連手続きの案内を届出人（原則）に送付 ② 関係各課に税務課固定資産税係が含まれているので、死亡者が土地所有である場合は、固定資産税係に確認の上、「関連事務連絡票」の「固定」の欄にチェック ③ 手続きのため届出人が来庁した際に、固定資産税係から法務局等で相続手続きが必要となることを伝える ④ 手続きのため届出人が来庁した際に、総合窓口課の担当者が農地や森林を所有されているか聞き取りし、所有されている場合は、産業振興課へ案内

事例１３　兵庫県篠山市

空き家古民家を再生した農泊への取組

（資料：農林水産省「農泊の推進について 先進地域の取組」）

兵庫県篠山市では、集落そのものが消滅の危機にあった限界集落において、地域資源としての古民家の価値に着目し、空き家となった古民家を再生した宿泊施設やジビエ・地域食材を利用したレストランを開業し、農泊と里山の六次産業化へ取組みによる限界集落の再生が行われています。

開業に当たっては、市立図書館や市内の歴史文化施設の指定管理等を行っていた一般社団法人と、地域住民が設立したＮＰＯ法人がＬＬＰ（有限責任事業組合）を結成して事業実施体制を構築し、中間事業者のノウハウを活用した管理運営を行っています。

＜主な内容＞

取組の きっかけ	集落１２軒のうち７軒が空き家となり、集落消滅の危機
着目点	＜「儲かる体制」の確立＞ ① 集落住民がワークショップの開催を通じて地域の魅力に気づき、古民家再生による集落活性化の方向性を共有 ② 集落住民によるＮＰＯ法人の設立、中間事業者とのＬＬＰの結成により、事業実施体制を構築 ＜地域の「宝」の磨き上げ＞ ③ 中間事業者のノウハウを活用しつつ、古民家を改修した宿泊施設のほか、ジビエ・地元食材を利用した本格フレンチレストランをオープン ④ 季節ごとの体験プログラムを開発
実績	・古民家宿泊施設の年間利用者：６６９名 ・古民家宿泊施設の年間売上：１，０４７万円
地域への 波及効果	・１世帯４名のＵターン ・２．１ヘクタールの耕作放棄地が解消

佐 久 市 無 居 住 家 屋 等 対 策 計 画（案）【概要版】

第１章　無居住家屋等対策計画の主旨

1　背景

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、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おります。

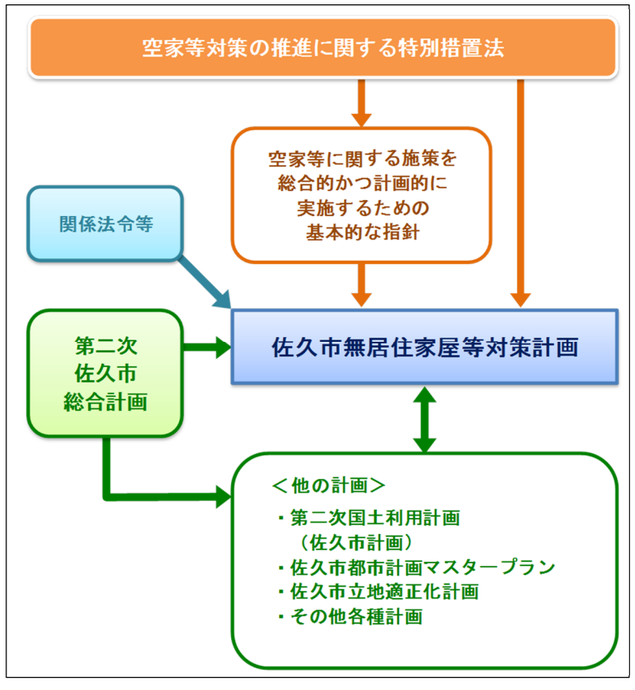
目的

市民の生活環境の保全や空き家問題について、市の考え方を明確にし、空家等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、本計画を策定しました。

2　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。

図表１：本計画の位置付け



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。

第２章　空き家の現状と課題

1　佐久市の空き家の状況

本市では、平成２８年度に外観からの目視による現地調査及び所有者等へのアンケート調査を行いました。

（１）現地調査及び所有者等へのアンケート調査概要

① 現地調査

水道閉栓情報や民間の地図情報、その他苦情情報等により市内４,８３３軒の調査対象物件を抽出し現地調査を行った結果、３,１０３軒の空き家と推定される建物がありました。

② 空き家と推定される建物の情報取得

現地調査で発見された建物の所有者等に対して、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った結果、平成●●年●●月●●日時点において、発送数●，●●●件に対して●，●●●件の回答を得ました（回答率●●．●%）。

（２）地区別の空き家数

図表２：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	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）					構成比	推定空き家率（対世帯数）【い/あ】
	世帯数※1（世帯）【あ】	人口※1（人）	世帯数※1（世帯）	人口※1（人）			不良度ランク				合計【い】		
							A	B	C	D			
浅間	12,612	30,214	10,476	27,411	20.4%	10.2%	76	276	187	98	637	20.5%	5.1%
野沢	7,125	17,921	6,696	18,522	6.4%	△3.2%	35	164	134	109	442	14.2%	6.2%
中込	6,651	15,442	6,115	15,614	8.8%	△1.1%	35	224	157	93	509	16.4%	7.7%
東	2,767	6,985	2,668	7,391	3.7%	△5.5%	13	82	81	65	241	7.8%	8.7%
臼田	5,662	13,595	5,764	15,085	△1.8%	△9.9%	37	264	164	113	578	18.6%	10.2%
浅科	2,531	6,153	2,467	6,774	2.6%	△9.2%	3	70	69	26	168	5.4%	6.6%
望月	3,637	9,119	3,643	10,341	△0.2%	△11.8%	36	236	131	125	528	17.0%	14.5%
合計	40,985	99,429	37,829	101,138	8.3%	△1.7%	235	1,316	923	629	3,103	100.0%	7.6%

※1　佐久市ホームページ掲載の「住民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

※2　「推定空き家率」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「推定空き家率」、後者を「空き家率」と区別して表記しています

空き家数は浅間地区が最も多く、ついで臼田地区、望月地区が多くなっています。また、空き家数を世帯数で除した推定空き家率※2 は全体で約７.６%、地区別では臼田地区、望月地区が１０%を超える高い水準となっています。過去１０年間の世帯増減率を見ると、臼田地区、望月地区など、世帯数が減少している地区は推定空き家率が高く、それに対し世帯数の増加率が高い浅間地区は推定空き家率が低くなっています。

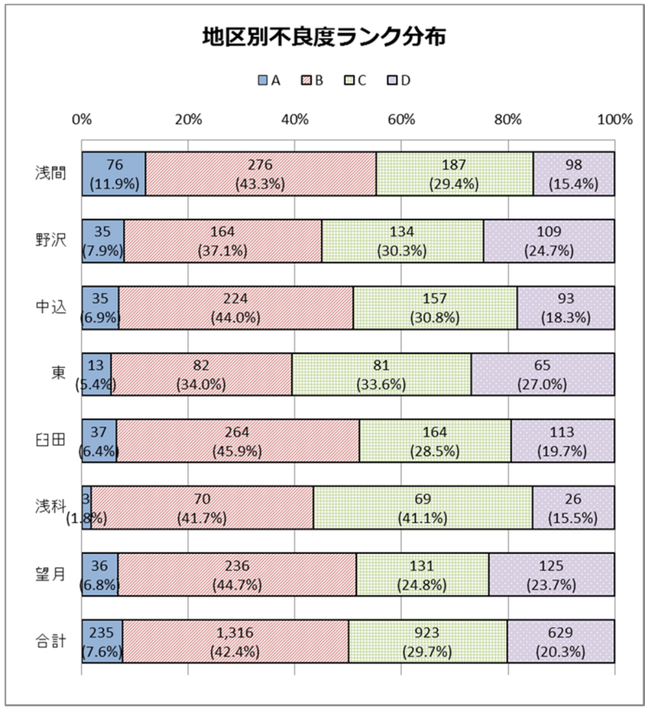
佐 久 市 無 居 住 家 屋 等 対 策 計 画（案）【概要版】

（３）空き家の管理状況

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、全体では、比較的管理状況の良いA、Bの空き家と管理状況の悪いC、Dの空き家がおおむね半数ずつとなっています。地区別には野沢地区、東地区、浅科地区が管理状況の悪い空き家がやや多くなっていますが、全ての地区で管理の不十分な空き家が見られます。

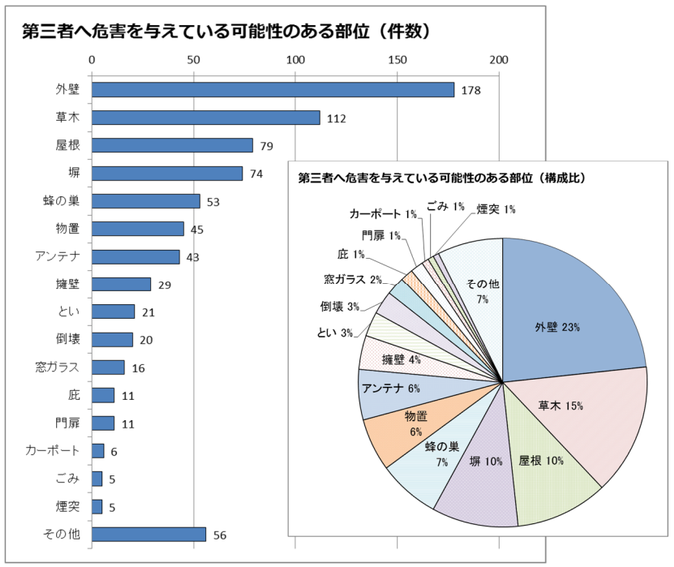
図表３：不良度ランク別の建物の状況と地区別における不良度別空き家分布（単位：軒）

ランク	建物の状況
A	損傷等もなく、管理に特段の問題がない建物
B	一部に損傷等が見られ、小規模な修繕が必要な建物
C	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷が見られ、中～大規模な修繕が必要な建物
D	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷が見られ、大規模な修繕や除却等が必要な建物



図表４：第三者に危害を与えている可能性のある部位

また、第三者に危害を与えている可能性のある建物が全体の約２割弱となる６０２軒見つかっており、このうち、第三者に危害を与えている可能性のある部位別の集計では、「外壁の破損等」が最も多く、次いで「草木の繁茂」、「屋根の破損等」となっています



（４）所有者の意向等

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。

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、約半数が相続を契機とした空き家
建物を使用していない期間	半数近くの建物が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との関係をみると、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４分の１あったほか、「解体したい」とする回答も約２割

２　空き家における課題

（１）空き家の発生要因

空き家が常態化してしまう要因としては、以下のことが考えられるため、空き家対策にあたっては、下記の要因を除外するサポートを心がける必要があります。

- ① 改修、除却費用の捻出
- ② 他人に貸すことの抵抗感
- ③ 買い手、借り手が見つからない
- ④ 保有コストの問題

（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 相続登記が未了の空き家 空き家を放置した場合のリスクの認識不足等
② 空き家に関する課題	地区ごとの分布に応じた対策の必要性 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）
③ その他	民法に規定されている相続放棄等

佐 久 市 無 居 住 家 屋 等 対 策 計 画（案）【概要版】

第３章　空家等対策における施策

1　空家等対策に関する基本的な方針

（１）空き家化の予防

将来的な相続に関する相談対応の実施、除却時の補助金や税制面のサポート等の検討

（２）空家等の適切管理の促進

所有者等への空家等の状況の周知、管理受託者の紹介や技術的な助言等の支援

（３）空家等の活用・流通促進

空き家情報提供サービス「佐久市空き家バンク」等を活用した登録の推進、移住者の誘致等

（４）「特定空家等」化の予防

所有者等へ特定空家等のデメリットや予防策を周知徹底、除却や売却等の呼びかけ

（５）情報基盤の整備

情報基盤として「空き家データベース」を整備し、空き家の分布状況や傾向を常に把握

2　計画期間

本計画の計画期間は、平成３０年度から平成３４年度までの５年間とします。
（※ただし、社会情勢の変化に応じ、必要に応じて見直しを行っていきます。）

3　対象区域

本計画は、佐久市全域を対象とします。

4　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。

5　空家等の調査に関する事項

平成２８年度に行った実態調査を基礎に、今後追加調査や経過観察調査を検討します。

6　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

（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

（２）所有者等への啓発　啓発パンフレット等による管理意識の醸成

（３）所有者等に対する相談体制の整備　長野県空き家対策支援協議会の空き家相談窓口

（４）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

パトロール・現地調査等による情報収集や現状把握、必要に応じた助言等の指導

7　空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項

（１）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等

（２）利活用可能な空き家及び跡地の情報提供　「佐久市空き家バンク」への登録促進

（３）「住宅セーフティネット法」に伴う空き家の活用

法改正に伴い、住宅確保要配慮者に対する住宅に空き家を活用

（４）補助金の活用促進　国及び県の補助金を積極的に活用

（５）法定相続情報証明制度の周知

同制度を所有者に周知し、管理者の明確化、相続を契機とした空き家化を予防

8　特定空家等に対する措置に関する事項

特定空家等の判断及び措置その他の対処については、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）」を基礎とした本市の判断基準に基づき、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。

<措置の手順>

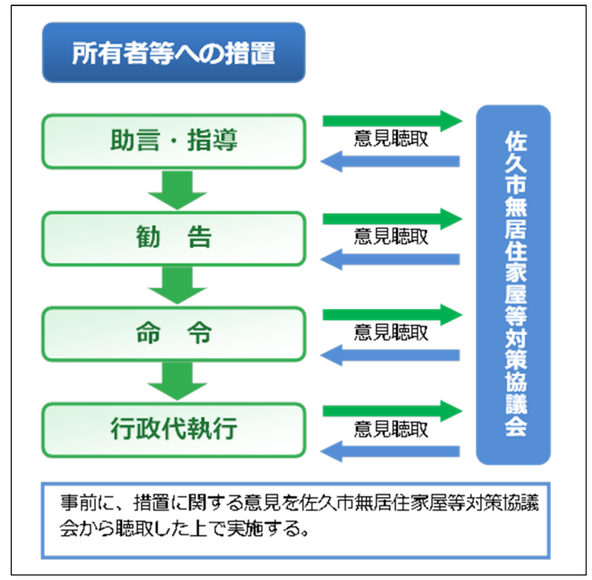
① 助言・指導
所有者等に対し、助言や指導といった行政指導を行い、自らの意思による改善を促す。

② 勧告
相当の猶予期間を設けて、必要な措置をとることを勧告する。

③ 命令
相当の猶予期間を設けて、②の勧告に係る措置をとることを命令する。

④ 行政代執行
行政代執行法に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行う。

図表５：特定空家等に対する措置の流れ



9　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。ただし、空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係部署、関係団体と連携し、対応することとします。

10　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、外部有識者等による協議会のほか、関係各課による庁内会議を設置します。

このほか、不動産関係団体等とも連携し、空家等対策の推進を図ります。

11　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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。

【資料１－２】

佐久市無居住家屋等対策計画（素案）に関する意見募集の実施結果

１　意見募集の概要

（1）意見募集期間

平成29年9月15日（金）から9月28日（木）までの14 日間

（2）計画案の公表方法

ア　佐久市ホームページへの掲載

イ　佐久市役所市民ホール、本庁建築住宅課窓口、各支所経済建設環境係窓口、各出張所窓口に閲覧用として設置

（3）意見書の募集方法

ア　郵送

イ　電子メール

ウ　ファックス

エ　直接持参（佐久市役所建築住宅課）

２　意見募集の結果

（1）提出された意見　　1名　2件

（2）提出された意見の概要とそれに対する市の考え方　　別紙のとおり

No.	意見・提言要旨	市の考え方
1	人の居住の用に供する家屋が無い住宅用地（更地）は、固定資産税の住宅用地特例が解除され、固定資産税が６倍になる。 計画（素案）では、更地でも固定資産税を６分の１に軽減した部分もあるが、面積に関係なく全て６分の１にすべきである。	計画（素案）３５ページの図表２０につきましては、地方税法に規定されております「住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例」について示したものであり、更地となった住宅用地の課税標準額を軽減させる施策として掲載したものではございません。 更地となった住宅用地に対する課税標準額の軽減は、今後の課題であると考えております。
2	建設リサイクル法の制定に伴い、空き家の取り壊しに多大な金額が必要となったことが、空き家が発生する原因のひとつと考えられる。 そこで、利益が上がったと思われる解体業者の売り上げに対し課税し、その税収は空き家を除却した市民に還元すべきである。	建設リサイクル法では、特定建設資材（コンクリート、木材等）を用いた建築物等に係る解体工事につきましては、分別解体等及び再資源化等を行うことが義務付けられているため、空き家の除却費用は同法制定前と比較して高額になっていると思われます。 しかし、これは新たな工程等に要する費用（処分に係る費用等）が生じたことに伴うものと考えます。 なお、ご意見のありました課税につきましては、制度上行うことは困難であると考えております。