第２回佐久市無居住家屋等対策協議会　次第

日時：平成２９年５月２５日（木）
午後１時３０分から
会場：佐久市役所　５０１会議室

１　開会

２　会長あいさつ

３　議題

（１）無居住家屋等実態調査結果（速報）について【資料１～３】

（２）特定空家等判断基準書について【資料４～５】

（３）佐久市無居住家屋等対策計画（素案）について【資料６】

（４）今後のスケジュールについて【資料７】

（５）その他

４　閉会

佐久市無居住家屋等対策協議会　委員名簿

H29.5.25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

無居住家屋等実態調査結果（速報）

株式会社ゼンリン

Ⅰ．実態調査の流れ

1．調査対象建物の特定

下記資料により空き家の可能性のある建物を抽出（4,832戸）
・株式会社ゼンリンの空き家情報
・水道閉栓情報

↓

2．現地調査

4,832戸について外観調査を実施し、3,103戸の建物を空き家と推定される建物と判定

↓

3．所有者の特定

3,103戸について、登記情報等により所有者特定調査を実施（継続中）

↓

4．意向調査

所有者を特定した2,298戸（現時点）について、郵送によるアンケート調査を実施

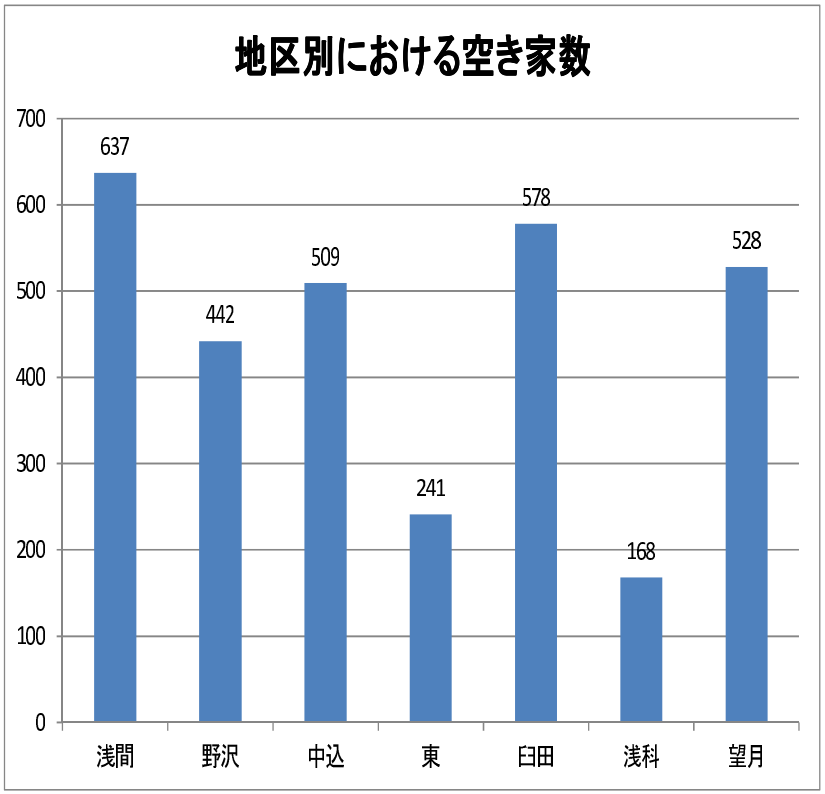
Ⅱ．調査結果の概要

1．現地調査

（1）地区別における推定空き家数

空き家の数は浅間地区が最も多く、空き家率は望月、臼田地区が高い結果となりました。

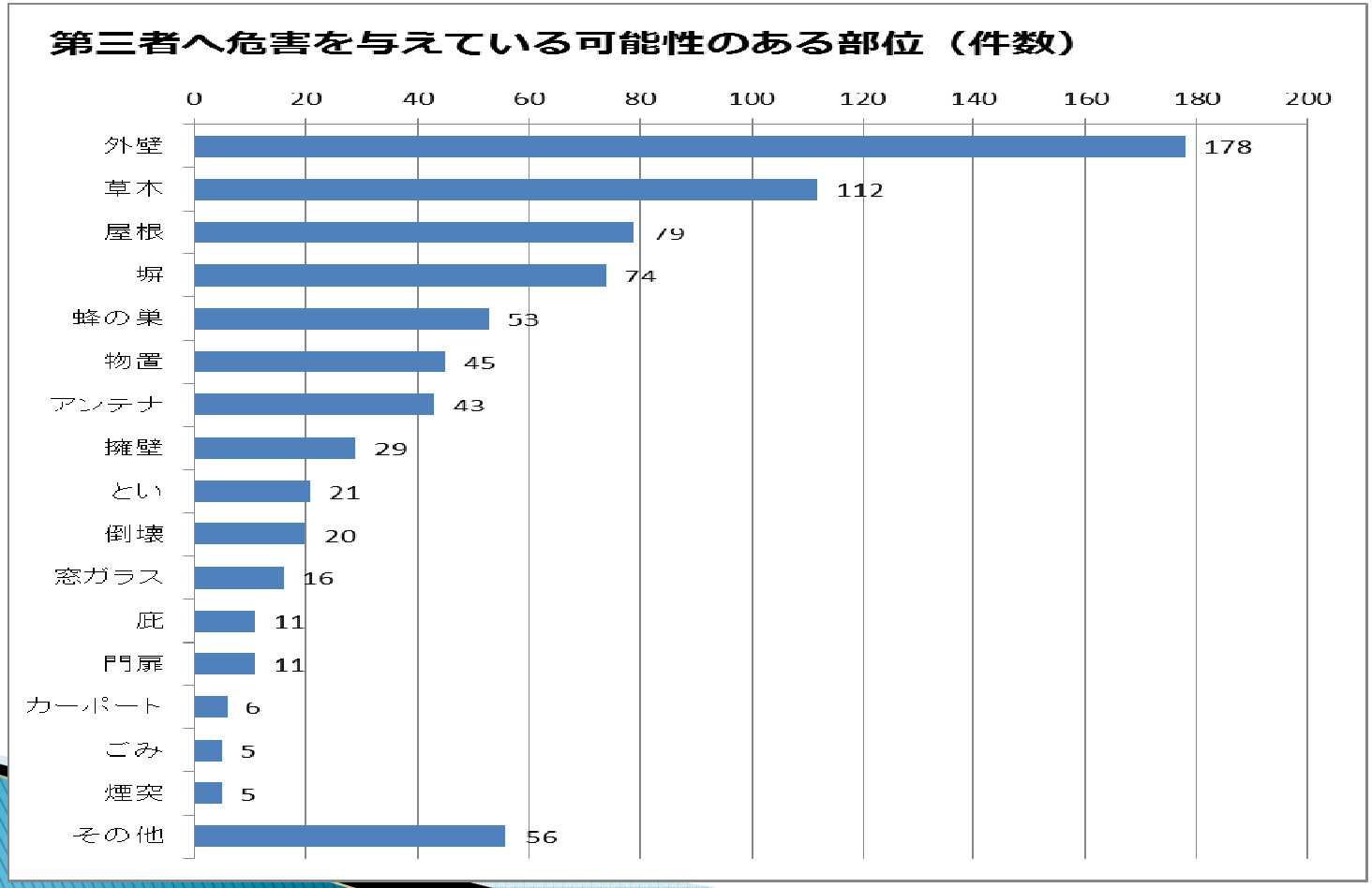
地区	世帯数（世帯）	推定空き家数	構成比	空き家率（対世帯数）
浅間	12,612	637	20.5%	5.1%
野沢	7,125	442	14.2%	6.2%
中込	6,651	509	16.4%	7.7%
東	2,767	241	7.8%	8.7%
臼田	5,662	578	18.6%	10.2%
浅科	2,531	168	5.4%	6.6%
望月	3,637	528	17.0%	14.5%
合計	40,985	3,103	100.0%	7.6%



Ⅱ．調査結果の概要

（2）第三者に危害を与えている可能性

約２割弱に当たる６０２戸について、第三者へ危害を与えている可能性があることが分かりました。

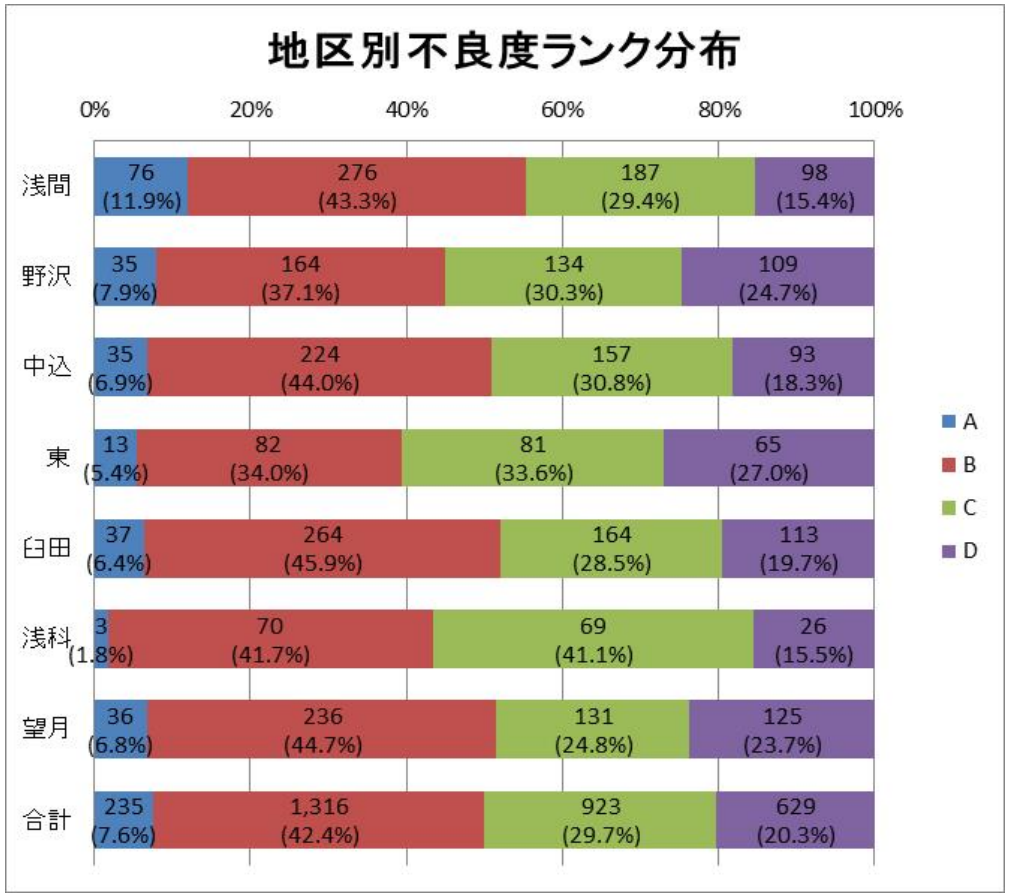


Ⅱ．調査結果の概要

（3）不良度の分布

管理不全の程度による不良度ランクを判定した結果、約２割に当たる
６２９戸の建物が大規模な修繕や除却等が必要なランクＤとなりました。

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	一部に損傷等がみられ、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、複数箇所に損傷がみられ、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みられ、大規模な修繕や除却等が必要な建物

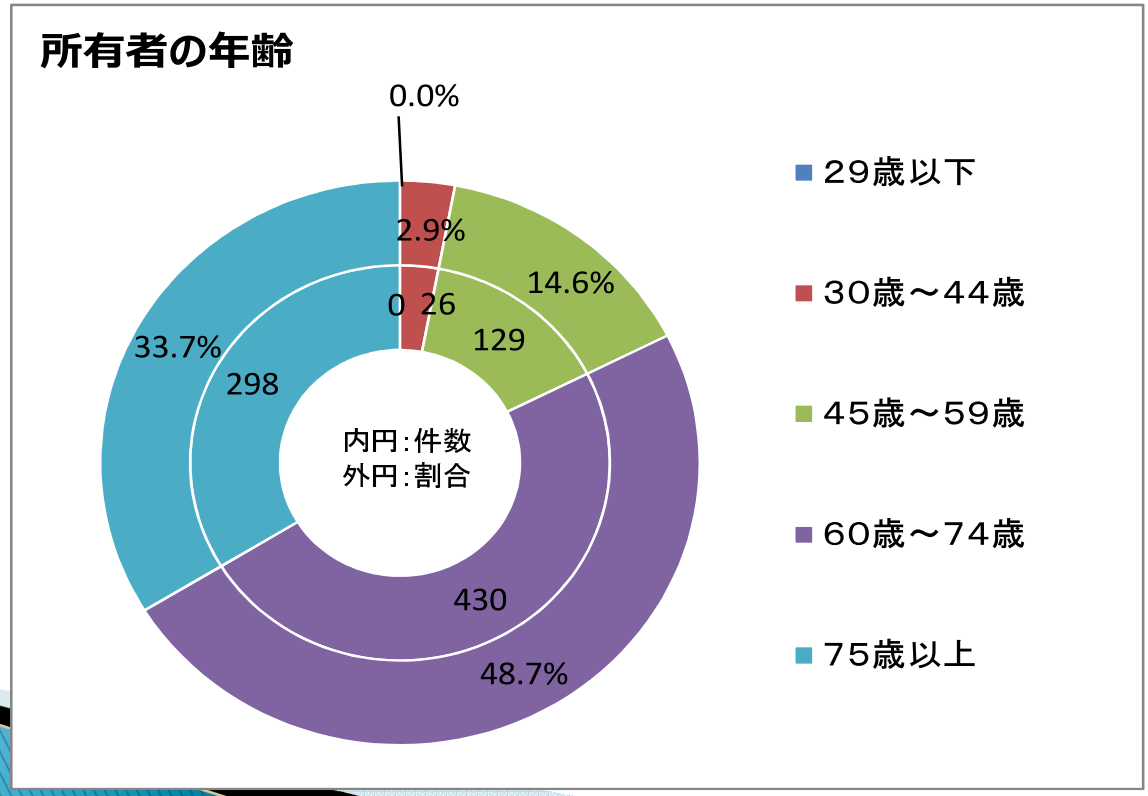


Ⅱ．調査結果の概要

２．意向調査

（1）所有者の年齢

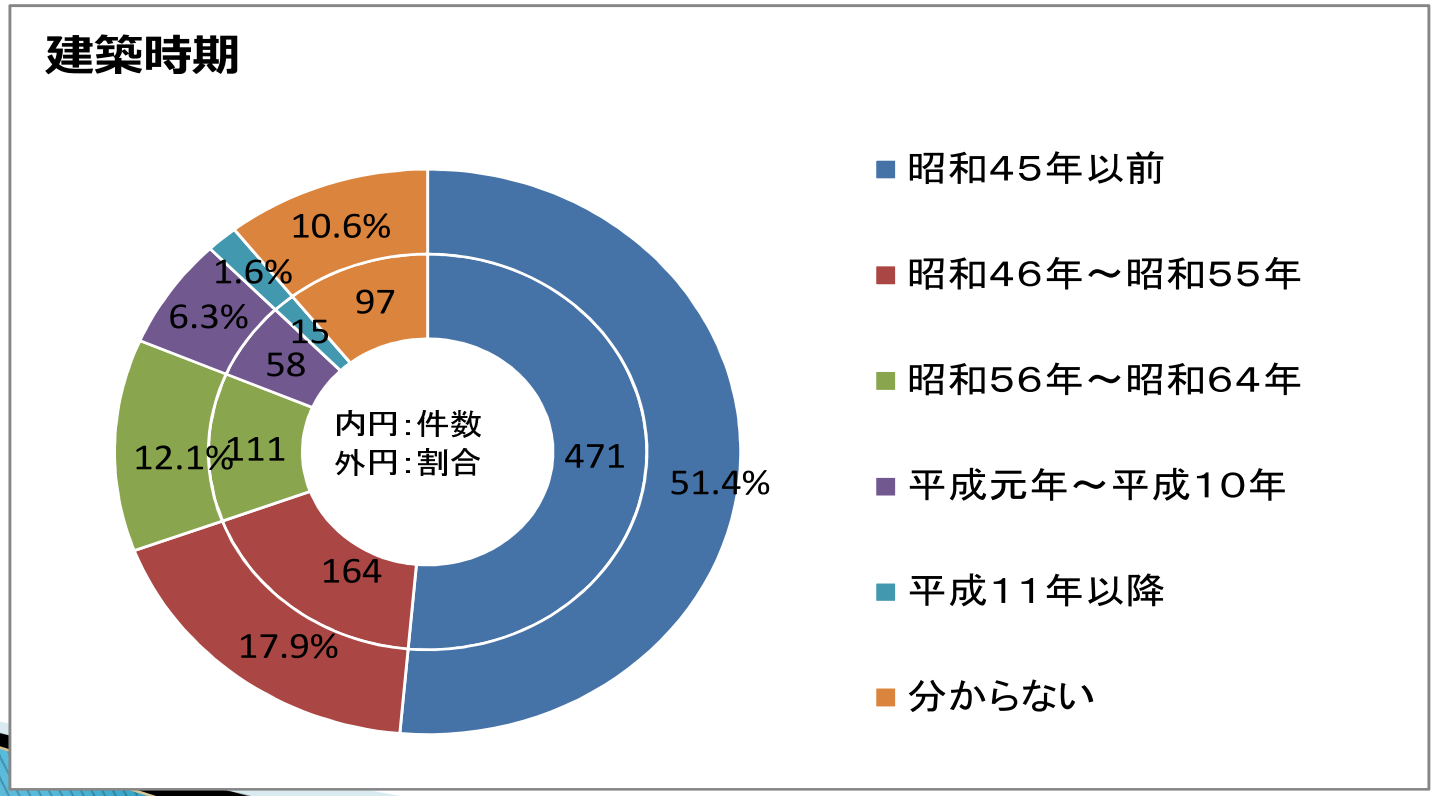
８割以上が６０歳以上の所有者の建物となっています。



Ⅱ．調査結果の概要

（2）建築時期

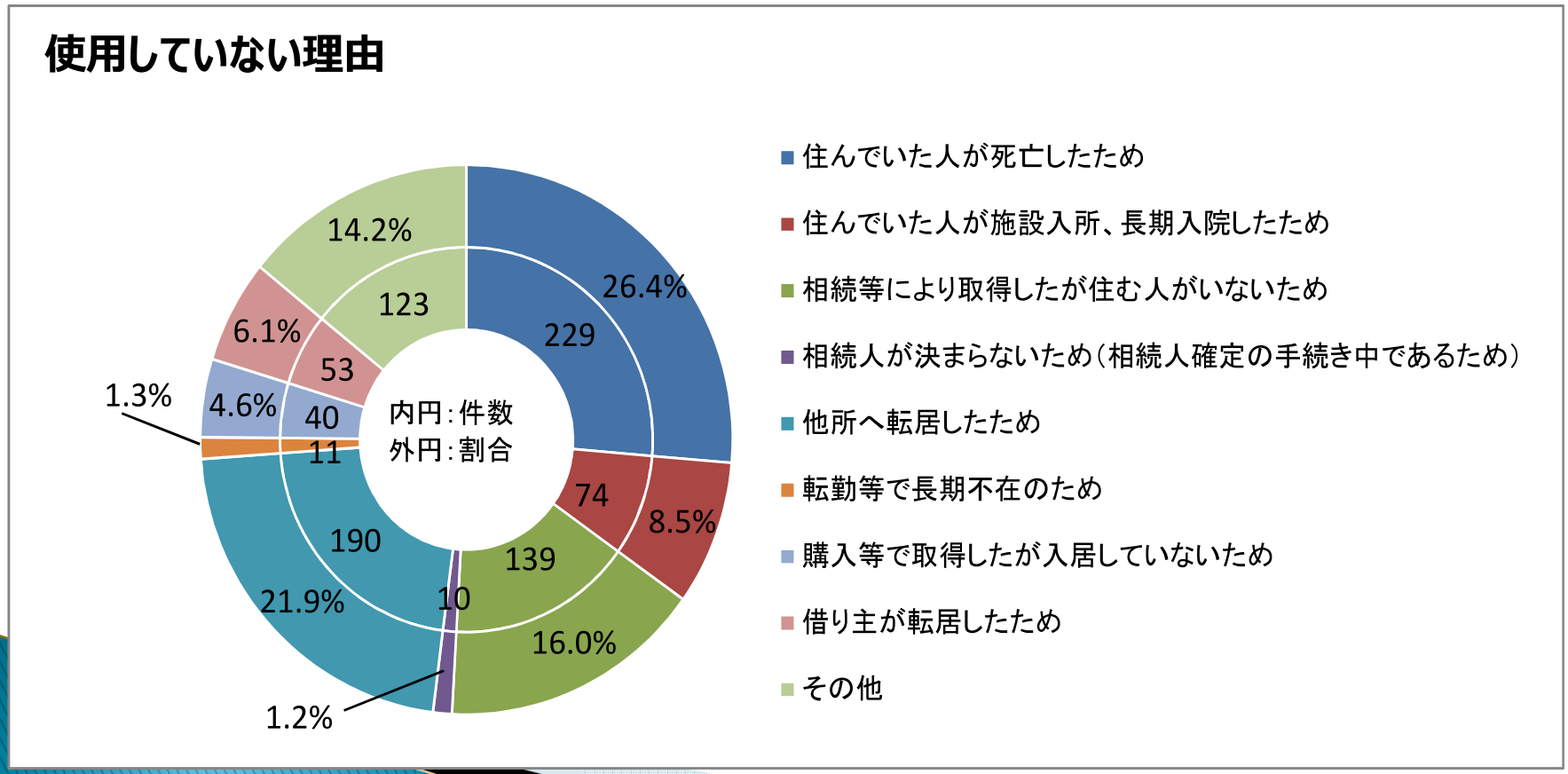
約7割が昭和55年以前（築37年以上）の、いわゆる旧耐震基準の建物となっています。



Ⅱ．調査結果の概要

（3）使用していない理由

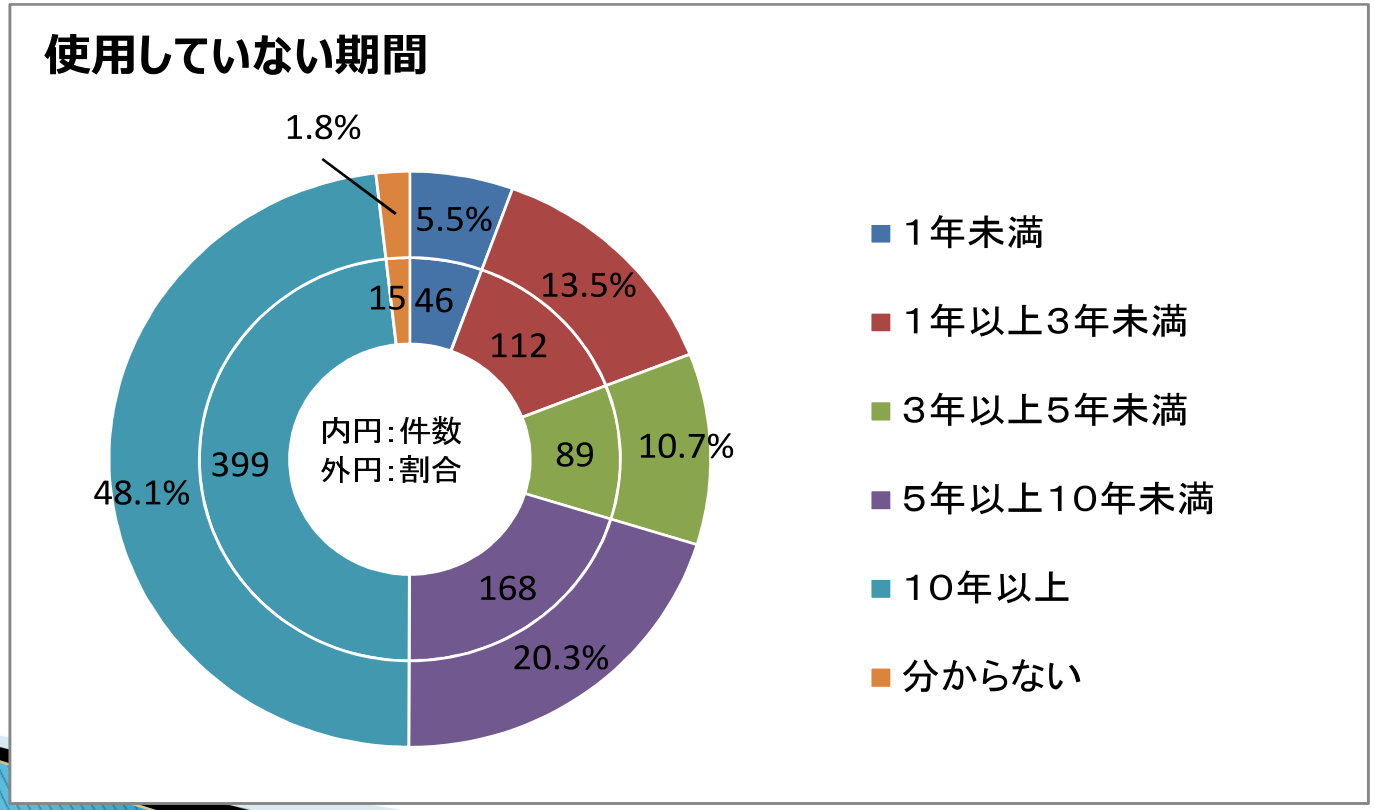
相続を契機とした空き家の発生が最も多くなっています（相続関連が約半数）。



Ⅱ．調査結果の概要

（4）使用していない期間

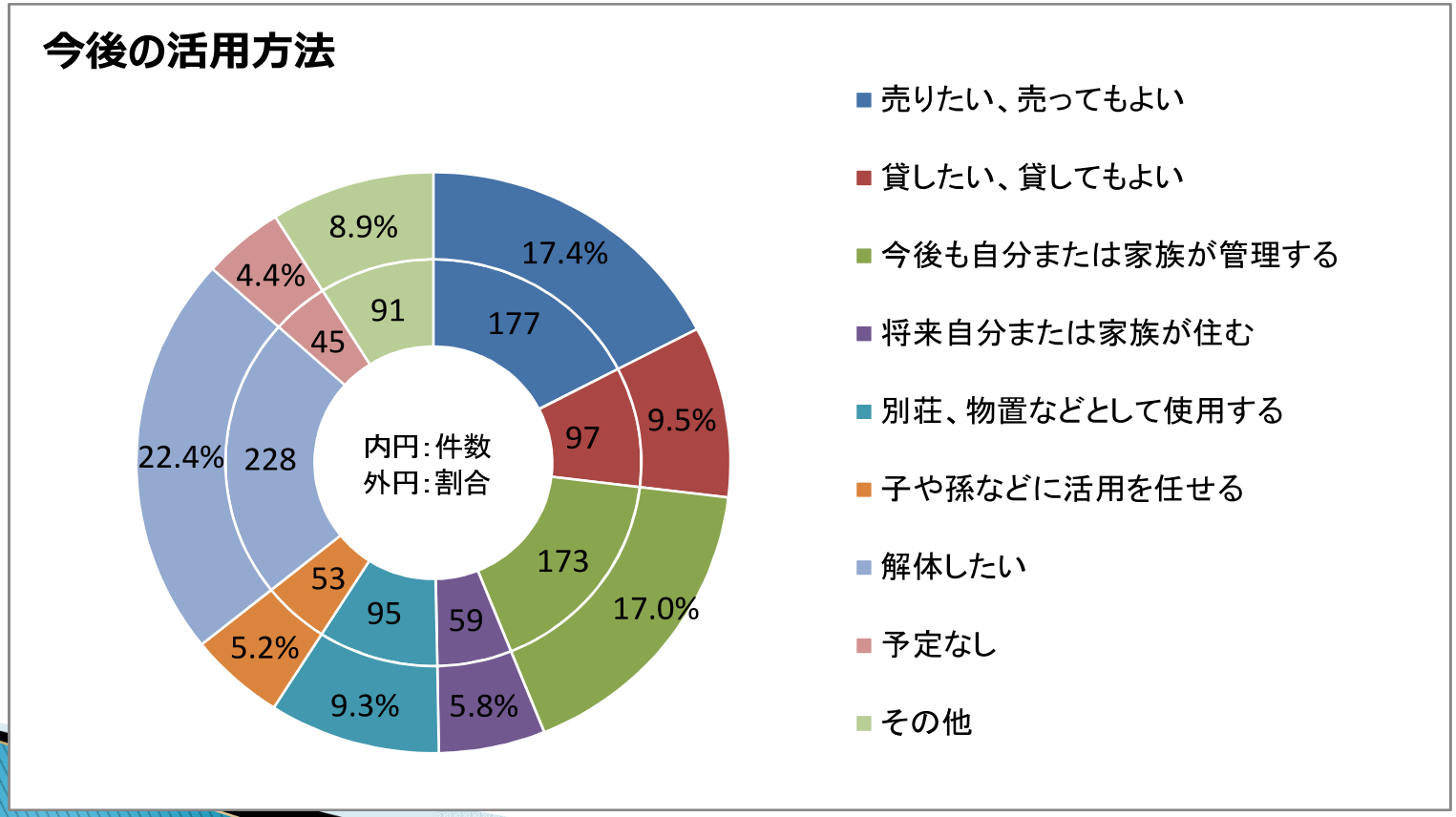
半数近くの建物が10年以上の長期にわたって使用していない状況になっています。



Ⅱ．調査結果の概要

(5)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、なんらかの形で自分で使用したいとの回答が約4割、「解体したい」とする回答が約2割でした。



佐久市　無居住家屋等現況調査票

調査員氏名	

資料－2

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 差し込み印刷されます

（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。

対象建物の所有者について、以下、可能な範囲でお答えください。

【回答者（あなた）が所有者ご本人の場合】

住所	〒
連絡先	（TEL）

【回答者（あなた）が所有者ご本人ではない場合】

住所	〒
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． 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
（　　）

解答欄

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

（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	
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。

小諸市特定空家等判断基準マニュアル【資料編】調査票記入例

１次調査票	判定年月日	H00.△.□	管理番号	1234

内容		判定	
①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)
②樹木・草木の繁茂		(有)	無
③外壁への落書き等		有	(無)
④敷地内のごみの放置		(有)	無
⑤扉・窓等の開閉状況		(開)	閉
⑥写真の状況		調査必要あり	調査必要なし
１次最終判定		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

２次調査物件概要		
所在	小諸市　大字○○　字△△　99-9　番地	
建物用途	専用住居	
建物構造	木造	
階数	2階	
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	建設課　☑
	②	建設課　□/都市計画課　☑
	③	都市計画課　□
	④	生活環境課　☑
	⑤	総務課　☑/消防　☑
	⑥	建設課　□
	その他希望する課	

判定者	小諸 花子　㊞
検査・承認	小諸 太郎　㊞

調査回数	第 1 回	2次調査票	調査日時	H00.△.□	調査者名	小諸 花子
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	1234

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。	50
		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。	15
	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）	破損なし。	一部破損している。	著しく破損している。	25
		傾斜している。（50）	傾斜なし。	—	傾斜している。	50
	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。	25
	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。	10
	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。	—
	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。	—
	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、崩落の状態がある。	—
擁壁	擁壁	クラックがある。（30）	クラックはない。	クラックが小さいもしくは少数確認できる。	クラックが大きいもしくは複数確認できる。	—
		はらんできている。（50）	問題なし。	—	はらんできている又は垂直になってきている。	—
その他	隣接地への影響（50）		45°＞建物	—	45°＜建物	50
	接道への影響（50）		45°＞建物	—	45°＜建物	50
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）にある。（30）		区域外	—	区域内	0
	耐震基準の新旧。（30）		S56以降	—	S56以前もしくはわからない	30
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。（50）		ない	—	ある	50

判定結果			
特記事項	外壁は土壁。 瓦が接道に落下している。	評価点合計	410
		判定基準点	560
		特定空家等判定（%）	73 %

調査回数	第 1 回	2次調査票	調査日時	H00.△.□	調査者名	小諸 花子
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態					管理番号	1234

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	鉄骨	吹き付け材等が飛散し暴露する可能性がある。（50）	可能性は低い。	—	可能性が高い。	0
	浄化槽又は排水口	浄化槽が放置、破損により汚物が流出している。（30）	流出していない。	—	流出している。	—
		浄化槽や排水口から臭気が発生している。（10）	発生していない。	—	発生している。	10
敷地	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている。（30）	見受けられない。	ごみ袋で５～６袋程度の量がある。	ごみ袋で１０袋以上の量がある。	30
		家電等の粗大ごみが放置されている。（10）	見受けられない。	２～３個程度の量がある。	５個以上の量がある。	5
		廃材等が放置されている。（10）	見受けられない。	軽トラック１台分程度の量がある。	２ｔトラック程度の量がある。	5
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している。（10）	発生していない。	—	発生している。	10
		ごみの放置、不法投棄によりねずみ、はえ等が発生している。（30）	発生していない。	—	発生している。	30
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。（50）		ない	—	ある	50

判定結果		評価点合計	140
特記事項	臭気及びはえ等については受付簿で確認。調査当日はなし。	判定基準点	200
		特定空家等判定（%）	70%

調査回数	第 1 回	2次調査票	調査日時	H00. △. □	調査者名	小諸 花子
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態					管理番号	1234

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	外壁	落書き等がある。（10）	ない。	—	ある。	0
		外見上大きな傷みや汚れがある。（30）	ない。	—	ある。	30
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている。（10）	ない。	一部塗装の色落ちが見受けられる。	全体的に色落ちしていてまだらの状態にある。	0
	屋根	破損、崩落等している。（30）	破損等はない。	一部破損している。	破損が大きく崩落も見られる。	30
	窓	窓ガラスが割れたままになっている。（30）	割れていない。	一枚もしくは小さな破損がある。	割れた窓ガラスが複数枚確認できる。	30
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている。（30）	ボロボロではない。	—	ボロボロになっている。	30
	看板	破損、汚損している。（10）	破損等はない。	破損等の部分が小さい。	破損等の部分が広範囲。	—
	門扉	破損、歪み等がある。（10）	破損等はない。	—	破損等がある。	—
立木等	敷地内	外壁が蔦で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある。（30）	蔦はないもしくは一部しかない。	一部窓等を確認できるが広範囲覆われている。	全体が覆われていて窓等も確認できない。	30
		立木等で建物全体が覆われている。（30）	立木等は管理されている。	繁茂しているが建物が確認できる。	繁茂により建物全体が確認できない。	15
		草等が伸び、背丈が高い。（30）	草等は刈られている。	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている。	30
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている。（30）	敷地外には出ていない。	—	敷地外まで伸びている。	30
その他	敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている。（50）		放置はない。	軽トラック１台分程度ある。	２ｔトラック程度放置されている。	50
	空家景観指定区域内にある。（50）		ない	—	ある	0
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。（50）		ない	—	ある	0

判定結果		評価点合計	275
特記事項	２階のガラスが完全に外れている。	判定基準点	410
		特定空家等判定（%）	67%

調査回数	第 / 回	2次調査票	調査日時	H00. △. □	調査者名	小諸花子
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					管理番号	1234

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
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している。（30）	はみだしていない。	はみ出している。	はみ出して交通の妨げになっている。	15
		立木の葉等が繁茂している。（30）	繁茂していない。	繁茂している。	繁茂によって敷地内が確認できない。	15
		立木が腐食し倒木の恐れがある。（50）	恐れなし。	—	恐れ有り。	0
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる。（10）	聞こえない。	—	聞こえる。	10
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している。（50）	発生していない。	—	発生している。	0
		侵入の痕跡がある。（10）	確認できない。	—	確認できる。	10
		近隣の畑等に農作被害が出ている。（10）	被害が出ていない。	—	被害が出ている。	0
	虫	はえ等が発生している。（10）	発生していない。	—	発生している。	30
防災等	建物	門扉が施錠されていない。（30）	施錠している。	—	施錠していない。	30
		窓ガラス等が破損している。（30）	破損なし。	2階など侵入が難しい場所が破損。	1階もしくは道路側等侵入が容易な場所が破損。	30
	敷地	敷地内に可燃物が積まれている。（30）	積まれていない。	少量積まれている。	大量もしくは侵入が容易な場所に積まれている。	30
		敷地内にガスボンベが放置されている。（50）	放置されていない。	—	放置されている。	50
		枯草・伐採した枝等が放置されている。（30）	放置されていない。	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている。	大量もしくは侵入が容易な場所に放置されている。	30
		敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる。（30）	ない	数本捨てられているのが確認できる。	大量に捨てられている。	0
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。（50）		ない	—	ある	50

判定結果		評価点合計	280
特記事項	ガス会社の名前は、○○ガス。	判定基準点	420
		特定空家等判定（%）	66%

調査回数	第 1 回	2次調査票	調査日時	H00.△.□	調査者名	小諸 花子
総合判定結果					管理番号	1234

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	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
73% 410 / 560	70% 140 / 200

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	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
67% 275 / 410	66% 280 / 420

その他特記事項
ガスボンベの会社は既に廃業。 生活ゴミは、新しいものも確認(コンビニ等のゴミ)。不法投棄場所になっている可能性あり。

該当番号	☑ ①	☑ ②	□ ③	□ ④	□ 該当なし
	(特定空家等)	特定空家予備軍	空家等		
判定者：小諸花子 ㊞		検査・承認：小諸太郎 ㊞			

追加調査

管理番号
9876
通知送付日
△月○日

調査時間
○時△分
指定調査日
△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	20 mm
	クラックがある。(d＝深さ)	20mm＜d	10 mm
柱	傾斜している。(s＝傾斜)	1/20＜s	1/30
壁	クラックがある。(w＝幅)	0.6mm＜w	0.5 mm

特記事項
敷地奥に、大量のごみの放置を確認。

茨城県〇〇市の例

特 定 空 家 等 判 断 基 準 表

（★…事務局記入欄　◆…協議会委員記入欄）

例

判断基準①「空家等情報シート及び現地確認の結果による判断」記載例

区分	空き家等情報シートの記載内容（★）			事務局意見（★）
	調査項目	破損箇所などの状況		
保安上危険（重度） （※県手引き: 左記の項目のいずれか1つでも該当する場合は、特定空家等と判断する。）	躯体	建物自体が傾いていたり、屋根が波打っている。	あり	【所在】〇〇市〇〇　000-0 【建物】鉄骨造陸屋根高床式2階建　160.38㎡　昭和55年築 【最寄駅】〇〇駅から北方向へ約150m 【接面道路】東:幅員約5m市道 【隣接不動産】 東側:市道（道路の奥は更地） 西側:戸建住宅に近接 南側:倉庫に近接 北側:更地 【通行量】駅の乗降客・近隣住民等（通学路） 【所有者等】□□市に在住の個人 【建物の状況】 ・全体的に外壁材が剥離し、躯体が露出している箇所が多く、強風により飛散する危険性がある ・また、建具も一部なく、人や野生動物の進入が容易 ・なお、地震等で建物が倒壊する恐れは低いと思われる 【対応の経緯】 H23.5　近隣住民からの相談により、所有者宛TEL・通知⇒2度清掃した（所有者） H24.2　所有者訪問（⇒対応するとの回答） H25.3　所有者宛TEL（⇒対応するとの回答） H25.7　所有者宛通知 H26.8　所有者宛TEL（⇒対応するとの回答） H27.5　近隣住民からの相談（⇒所有者宛通知） H28.6　近隣住民からの相談（⇒所有者宛通知） H28.11 所有者宛・勤務先訪問（⇒不在のため通知） この建物につきまして、 ・現時点の情報量は、特定空家等の当否判断に充分かどうか ・特定空家等に該当するかどうか ・特定空家等と判定するにあたり、「勧告に至った事由」と「措置の内容」を特定するために、法に基づく立入調査を行う必要があるかどうか について、協議会委員皆様のご意見を伺います。
	基礎	基礎が大きくひび割れていたり、土台との位置が大きくずれている。	あり	
	屋根	明らかに屋根に穴が開いていたり、軒の一部が脱落している。	大	
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。	大	
	門、塀、看板	基礎部分などに大きなひび割れがあり、明らかに傾いており、倒壊しそうになっている又は、すでに倒壊している。	大	
保安上危険（中度） （県手引き: 保安上危険（重度）に該当しないもののうち、左記の項目のいずれか1つでも該当する場合は、「判断基準②」を考慮し、特定空家等かどうか判断する。）	屋根	瓦やトタンが半分以上はがれていたり、脱落しそうになっている。腐食などにより、軒がたれ下がっている。	中	
	外壁	外壁材が半分以上はがれていたり、腐食により脱落しそうになっている。窓ガラスが割れている。	中	
	門、塀、看板	破損箇所があるほか、明らかに傾いている。	中	
	屋上水槽等	屋上水槽や建物に設置された看板が傾いていたり、腐食、脱落している。 屋外階段、バルコニー、ベランダが傾いていたり、腐食、脱落している。	あり	
保安上危険（軽度） （県手引き: 同上）	屋根	瓦やトタンが数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	外壁	外壁材が数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	門、塀、看板	ひび割れ、破片の脱落などの破損箇所がある。	小	
衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障 （県手引き: 同上）	樹木、雑草の繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	あり	・〇〇駅に近く、県道〇〇線からの視認性があり、景観上の支障がある ・一階駐車スペースには水がたまりやすく、また進入が容易であり、今後ゴミの投棄や不法侵入のおそれがある
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。	あり	
	ごみ	生活ごみの放置や不法投棄が見受けられる。	あり	
	臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする。	あり	
	動物、害虫等	動物の鳴き声がしたり、ハチ、蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている。	あり	

空家等に該当する建築物や敷地内において、上記調査項目以外に特定空家等を判断するにあたり加味すべき箇所が確認された場合には、当該箇所を含め、保安上危険、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障がある状態か否かを総合的に判断する。

（◆）協議会委員の意見　保安上危険（重度）　・保安上危険（軽度）　・衛生上有害　・景観上支障　・生活環境の保全上支障（〇をつける）	
■立入調査の要否 □	■協議会委員のコメント

判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」記載例

<table>
<tr><th>区分</th><th>空家等の状況</th><th>事務局意見</th></tr>
<tr><td>A
（県手引き: 左記に該当する場合、特定空家等と判断する。）</td><td>当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、周辺に建材等が飛散している、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しており、近隣住民の生活や通行に支障が出ているなど、既に周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼすことが確実視されている。</td><td rowspan="3">・〇〇市の中でも比較的密集度の高い商住混在地域に立地している

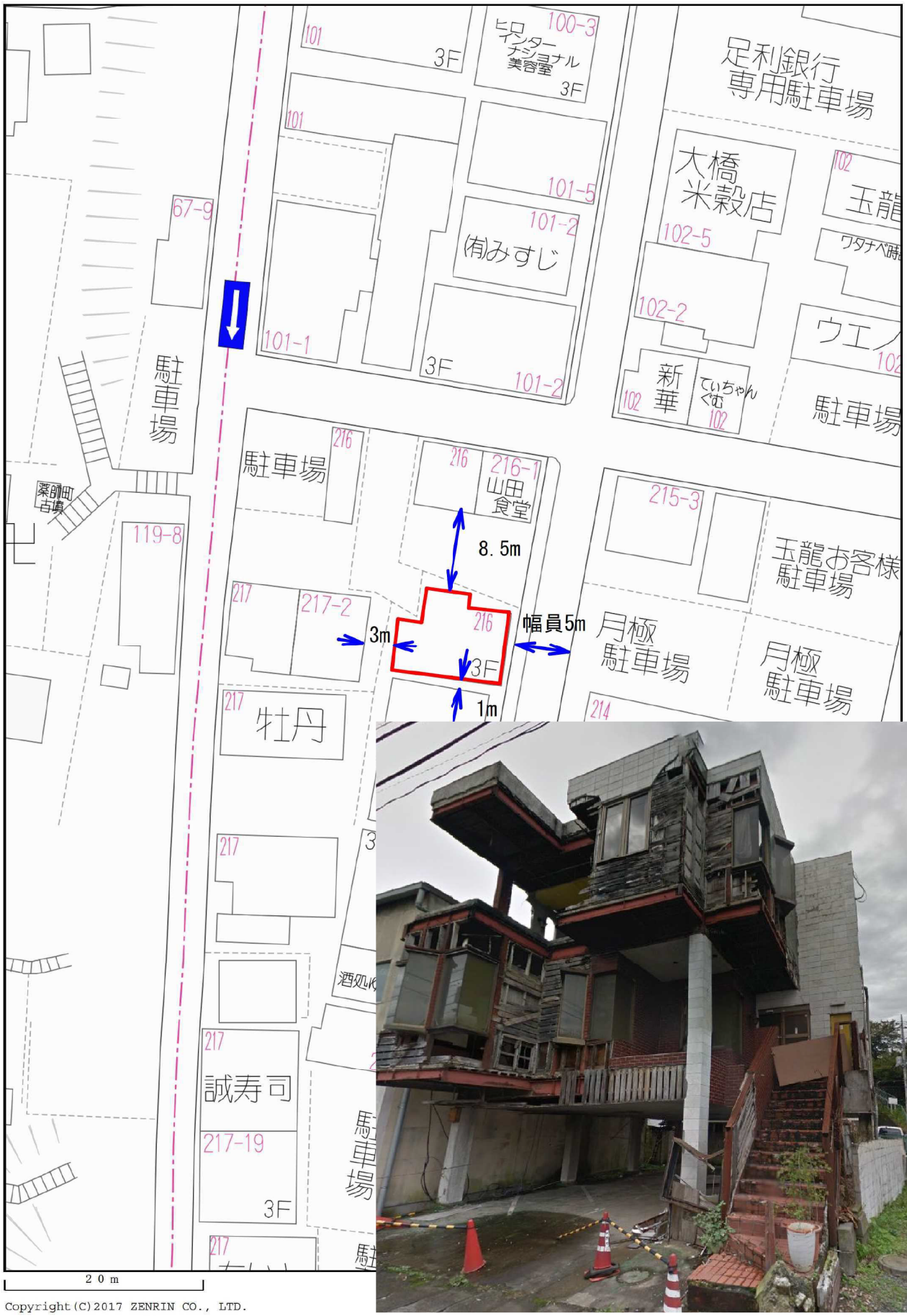
・脱落したとみられる建材等の一部が敷地内に積まれて放置されており、今後も剥離や脱落のおそれがあり危険な状態にある

・幅員が約5mと狭く、歩行者が比較的多いことから、既に周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が高いと思われる</td></tr>
<tr><td>B
（県手引き: 左記に該当する場合、「判断基準①」を考慮し、特定空家等かどうか判断する。）</td><td>当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が高い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が高いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が高い。</td></tr>
<tr><td>C
（Bの注に同じ）</td><td>当該空家等の立地条件などから、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が低い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しても、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が低いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が低い。</td></tr>
</table>

判断基準③「判断基準①と判断基準②の関連性」

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">区分</th><th colspan="3">判 断 基 準 ②</th></tr>
<tr><th>A</th><th>B</th><th>C</th></tr>
<tr><td rowspan="5">判断基準①</td><td>保安上危険
（重度）</td><td>特定空家等
【Ⅰ】</td><td>特定空家等
【Ⅱ】</td><td>特定空家等
【Ⅲ】</td></tr>
<tr><td>保安上危険
（中度）</td><td>特定空家等
【Ⅳ】</td><td>特定空家等
【Ⅴ】</td><td></td></tr>
<tr><td>保安上危険
（軽度）</td><td>特定空家等
【Ⅵ】</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>衛生上有害、
景観上支障、
生活環境の保全上支障</td><td>特定空家等
【Ⅶ】</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>樹木、雑草が繁茂し、隣地道路等にはみ出している。（※）</td><td>特定空家等
【Ⅷ】</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">（◆）協議会委員の意見　　上記判断基準の①～⑧、または欄外に〇</td></tr>
<tr><td rowspan="2">■協議会委員のコメント</td><td>■特定空家等の当否
□</td></tr>
<tr><td>■立入調査の要否
□</td></tr>
</table>


足利銀行
専用駐車場
大橋
米穀店
玉龍
ワタナベ時計
ウエノ
駐車場
101
3F
100-3
ヒロシター
ナショナル
美容室
101-5
101-2
(有)みすじ
101-1
101-2
67-9
駐車場
薬師町
古墳
119-8
102-5
102-2
新華
ていちゃん
くむ
102
216
216-1
山田
食堂
215-3
玉龍お客様
駐車場
8.5m
217
217-2
3m
幅員5m
月極
駐車場
月極
駐車場
3F
1m
214
牡丹
217
酒処
誠寿司
217-19
3F
駐車場
20 m
Copyright(C)2017 ZENRIN CO., LTD.

資料６

佐久市無居住家屋等対策計画

（素案）

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．計画の位置づけ 1
第２章 空き家の現状と課題 3
１．用語の定義 3
２．住宅・土地統計調査からみた空き家の状況 4
３．佐久市の空き家の状況 7
４．空き家における課題 19
第３章 空家等対策における施策 23
１．空家等対策に関する基本的な方針 23
２．計画期間 24
３．対象とする地区 24
４．対象とする空家等の種類 24
５．空家等の調査に関する事項 24
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 25
７．空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項 26
８．特定空家等に対する措置等に関する事項 27
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 32
１０．空家等に関する対策の実施体制に関する事項 32
１１．その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 37

資 料 編

・空家等対策の推進に関する特別措置法
・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
・「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）

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、都市化の偏重により、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・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせることもあり、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこともあるため、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、本計画を作成しました。

２．計画の位置づけ

この「佐久市無居住家屋等対策計画」（以下「本計画」という。）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づけているため、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策定するものです。

なお、計画の策定にあたっては、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・整合しながら、計画を推進していきます。

図表　１：本計画の位置づけ

（図表挿入）

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「空き家」・「空家等」などの表現について

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、一般名称である事や、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います。

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」を主に使用しています。

２．住宅・土地統計調査からみた空き家の状況

「住宅・土地統計調査※1」（総務省統計局）による全国、長野県及び佐久市の空き家率は図表２、３及び４のとおりです。

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番目の高水準にあり、年々増加傾向にあります。

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

また、「住宅・土地統計調査」の空き家率は、二次的住宅や販売用の物件等も含まれた数値ですが、放置が懸念される一戸建ての「その他の住宅※3」の空き家率は図表５、６のとおりで、佐久市の空き家率は、平成２５年時点で１０.２％と、やはり全国平均、長野県平均よりも高水準にあり、増加傾向にあります。

図表　２：国・県・市の住宅総数

	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※4	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 「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

※4 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

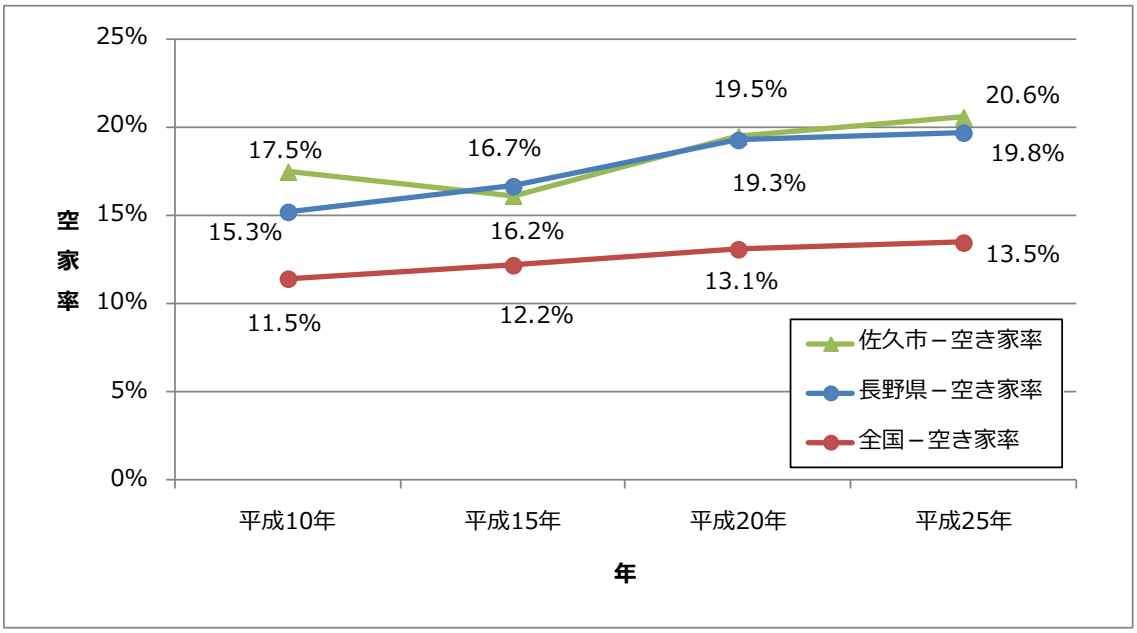
図表　３：空き家総数
（別荘、賃貸用住宅、売却用を含むすべての空き家の数）

	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※5	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　４：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）

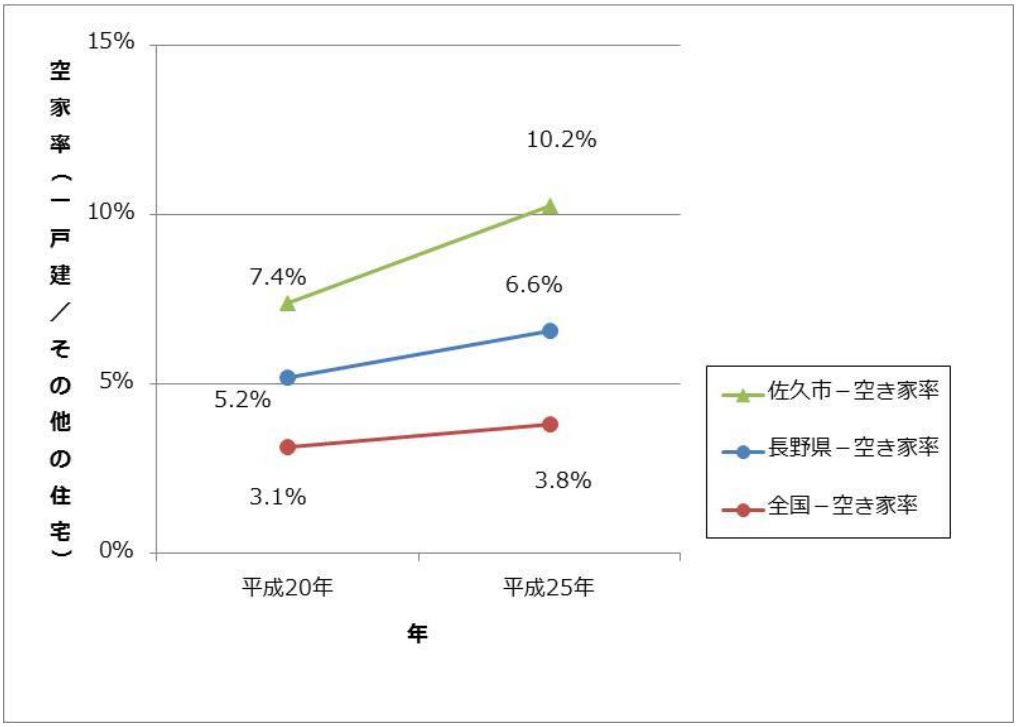
※5 平成 10 年、平成 15 年の空き家総数は、合併前の旧町村の戸数がないため旧佐久市のみの戸数

図表　５：空き家の割合
（一戸建て「その他の住宅」の空き家総数／住宅総数）

	平成２０年	平成２５年
全　国	1,811,900 戸 (3.1%)	2,305,400 戸 (3.8%)
長野県	49,000 戸 (5.2%)	64,700 戸 (6.6%)
佐久市	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　６：空き家の割合
（一戸建て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）

３．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。この結果、本市には３,１０３件の「空き家と推定される建物」がありました。概要は以下のとおりです。

（１）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７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空き家率は全体で７.６％、地区別では臼田地区、望月地区が１０％を超える高水準となっています。

高水準となっている臼田地区、望月地区など、世帯数が減少している地区は空き家率が高く、対して世帯数の増加率が高い浅間地区は空き家率が低くなっています（図表７参照）。

図表　７：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（件）					構成比	空き家率（対世帯数）
							不良度ランク注				合計		
	世帯数※6（世帯）	人口※6（人）	世帯数※6（世帯）	人口※6（人）			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%

※6 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

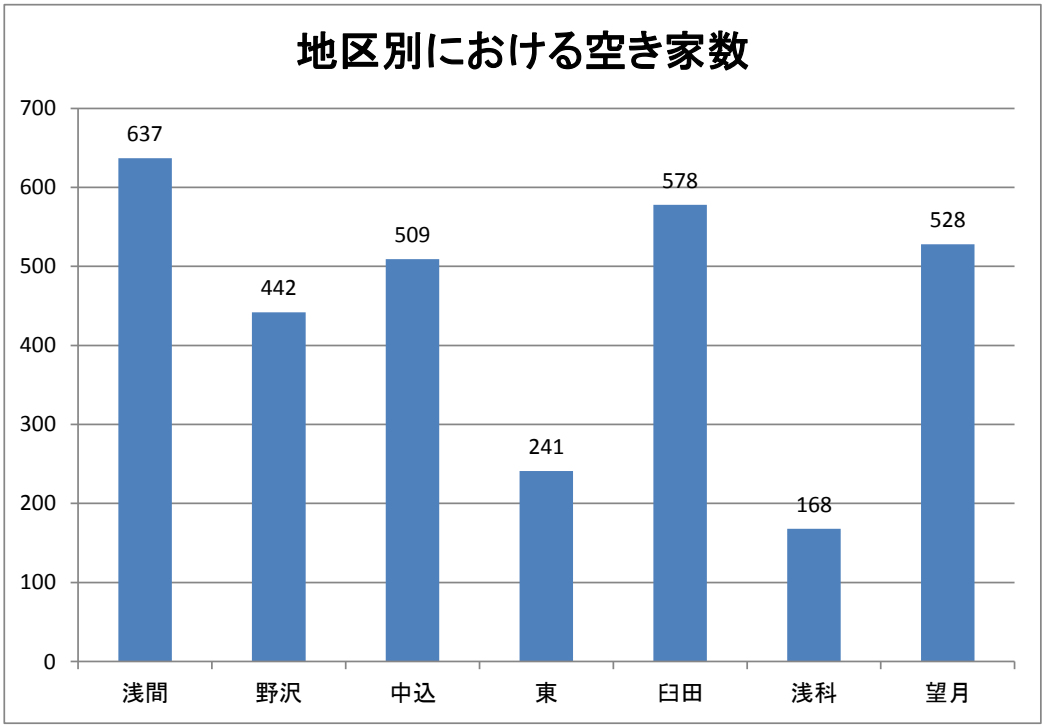
注　不良度ランクについて

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、管理状態により、以下のランク判定を行った。

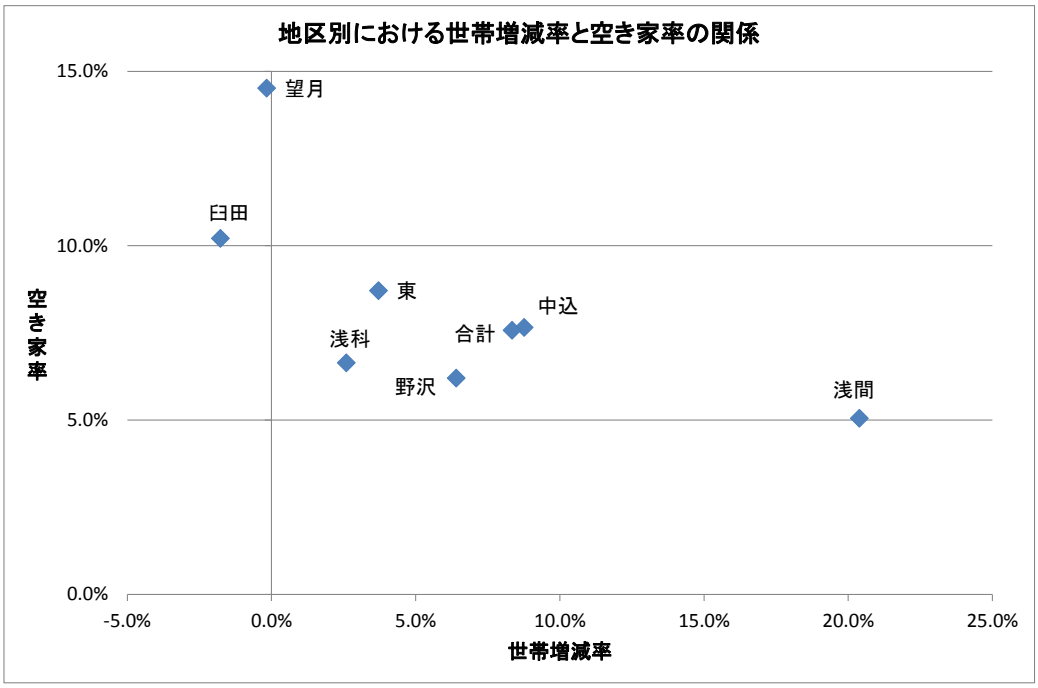
図表 ８：不良度ランク別の建物の状況

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	一部に損傷等がみられ、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、複数箇所に損傷がみられ、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みられ、大規模な修繕や除却等が必要な建物

図表　９：地区別における空き家数　（単位：件）



図表　１０：地区別における世帯増減率と空き家率の関係



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

ＪＲ佐久平駅を核として、周辺にアパート、その外周に一戸建て住宅の新築家屋の増加に伴い、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。

一世帯あたりの人数は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、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５５％（全地区の平均は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、旧市街地に不良度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、南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。

一世帯あたりの人数は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建物の割合も２９％（後記図表１２参照）と、他の地区と比べて若干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。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。

一世帯あたりの人数は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建物の割合が３２％と、地区別には最も高い水準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。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。

一世帯あたりの人数は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建物の割合も２８％と、やや高い水準となっていますので、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。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。

一世帯あたりの人数は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、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５２％とほぼ平均程度ですが、第三者に危害を与えている建物の割合が９％と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。

一世帯あたりの人数は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、空き家率は浅間、野沢地区に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建物の割合は１５％と比較的低く、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。

一世帯あたりの人数は２.５人となっています。

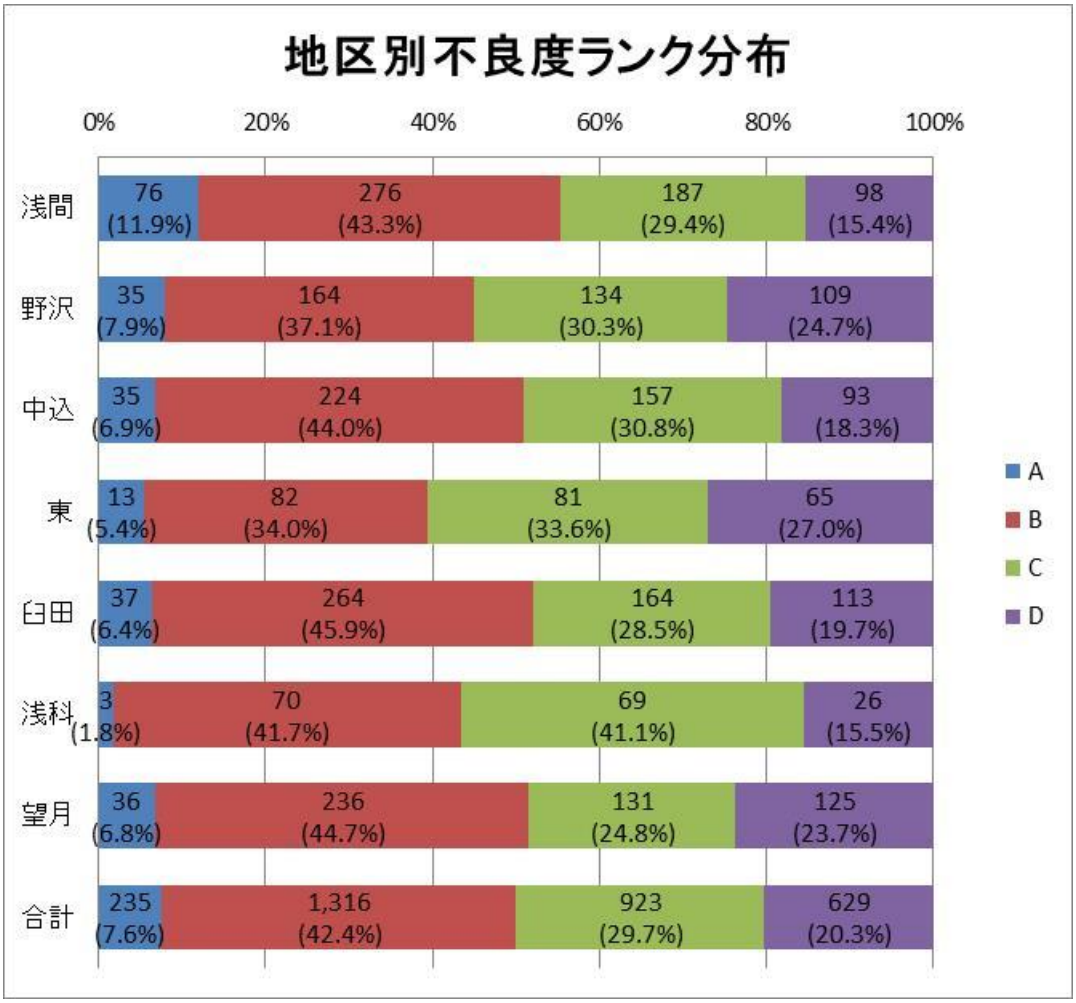
空き家率が１４.５％と最も高くなっています。

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が５２％とほぼ平均程度ですが、第三者に危害を与えている建物の割合は９％と臼田地区に並んで最も低いことから、老朽化した建物があっても第三者に危害を与える状況になっている建物が少ないと言えます。

（２）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１１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みられます。

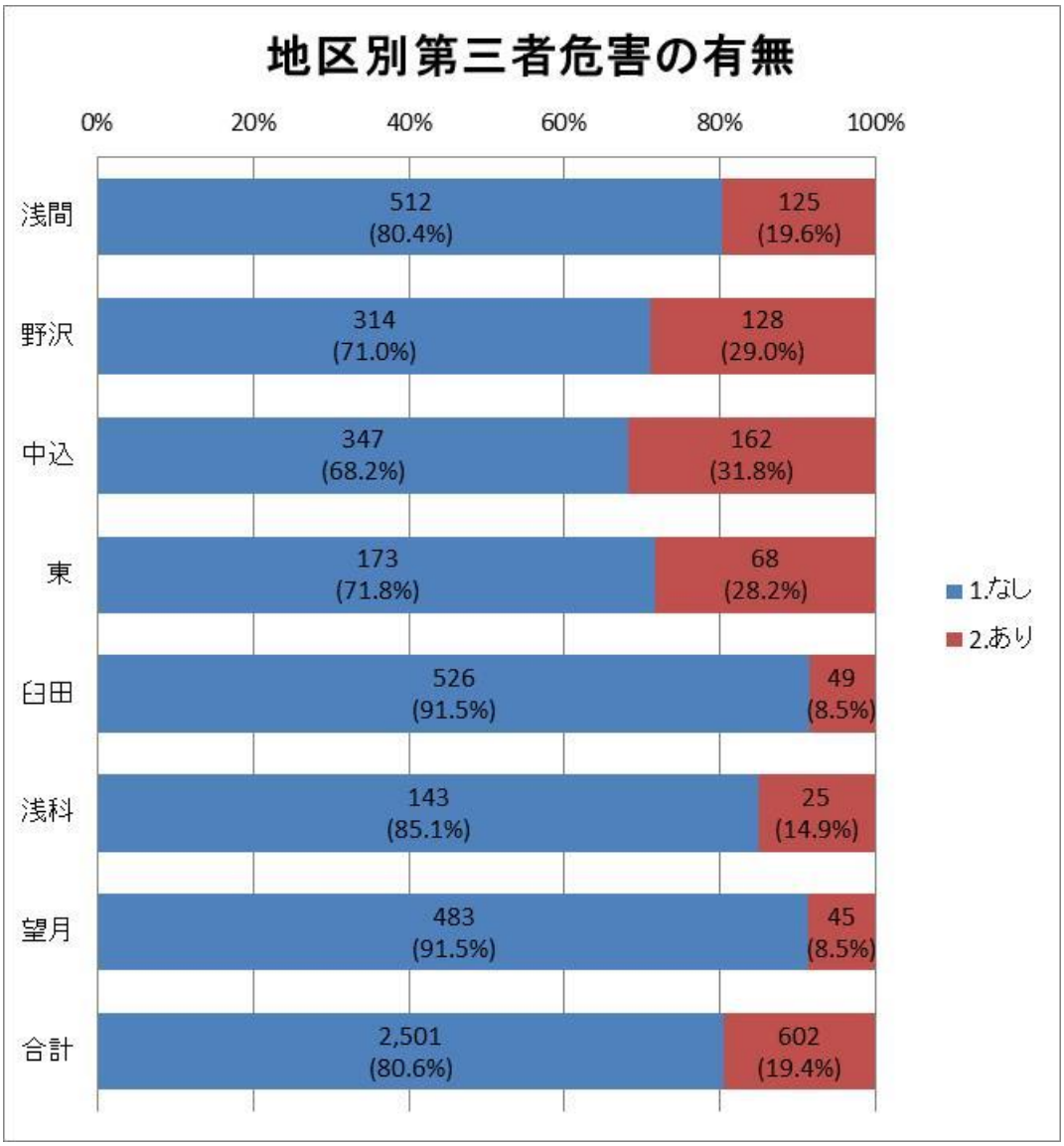
図表　１１：地区別における不良度別空き家分布　　（単位：件）



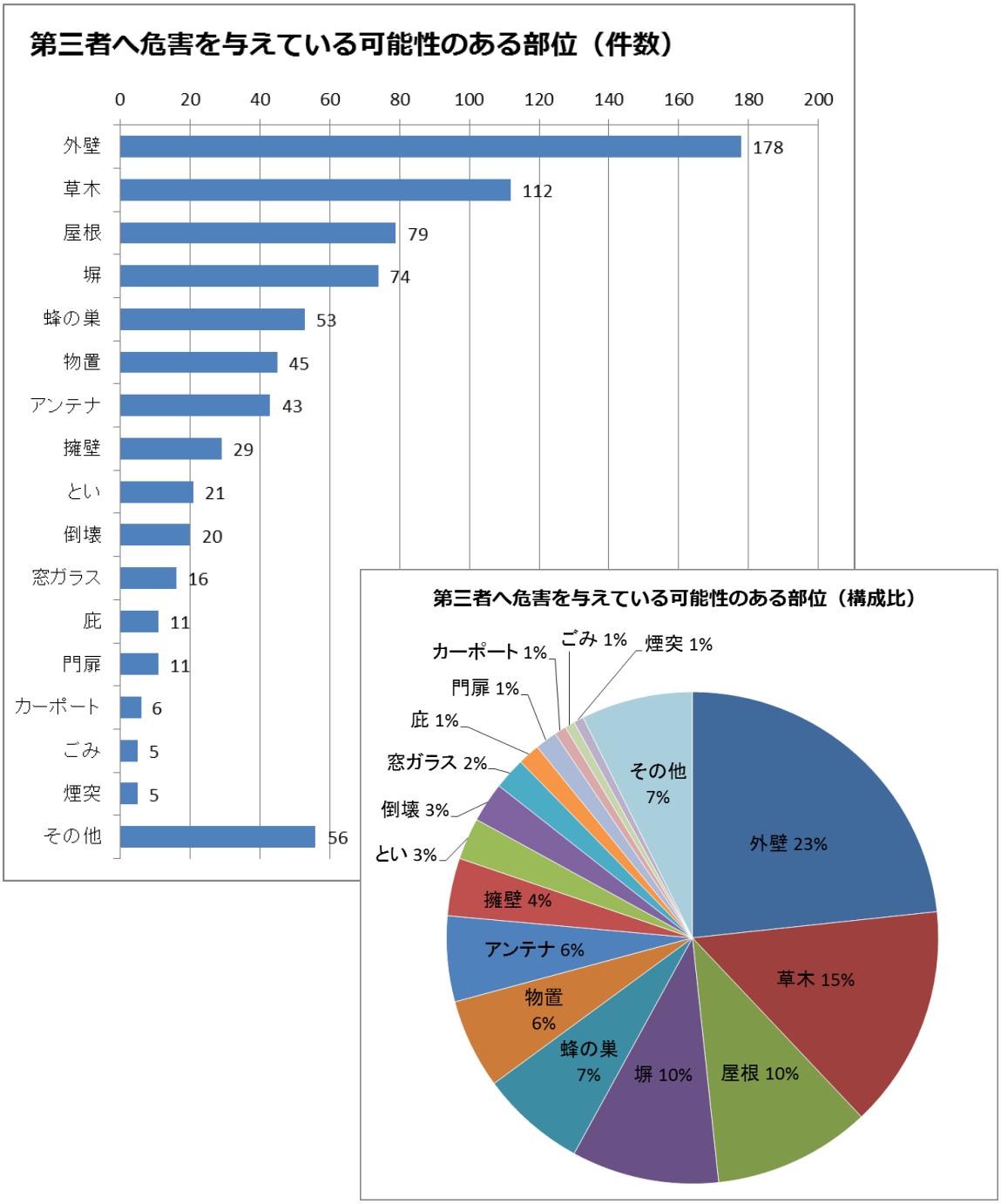
また、第三者に危害を与えている可能性のある建物が全体の約２割弱となる６０２件見つかっています（図表１２参照）。

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　１２：地区別における第三者に危害を与えている空き家数（単位：件）



図表　１３：第三者に危害を与えている可能性のある部位（ｎ＝７６４）

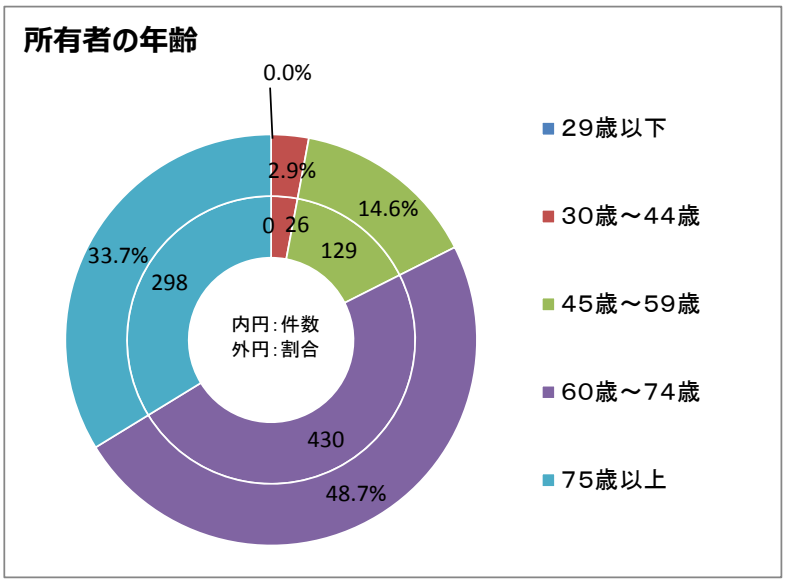


「その他」の主なもの：金網、自動車、貯水槽、日よけシート、廃タイヤ、ソーラーシステム、汲み取りトイレの換気パイプ　など

（３）所有者の意向等

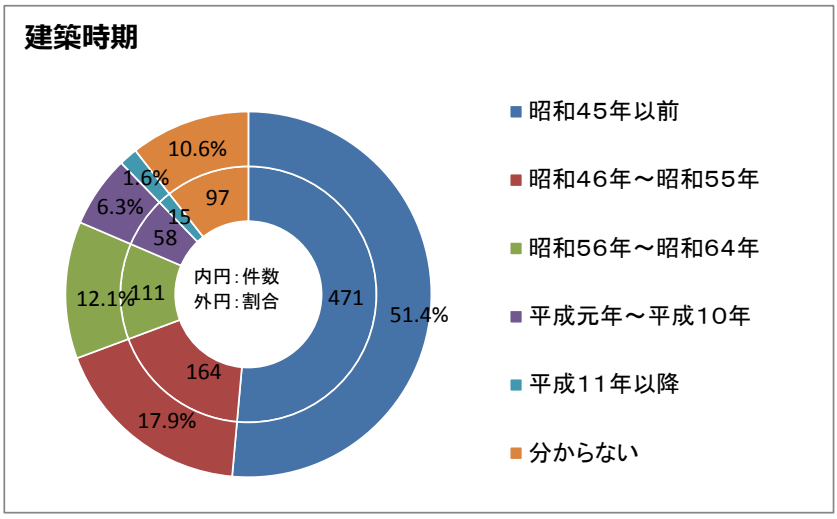
空き家所有者等へのアンケート調査により、以下の傾向が分かりました。

図表　１４：所有者の年齢（ｎ＝８８３）



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。

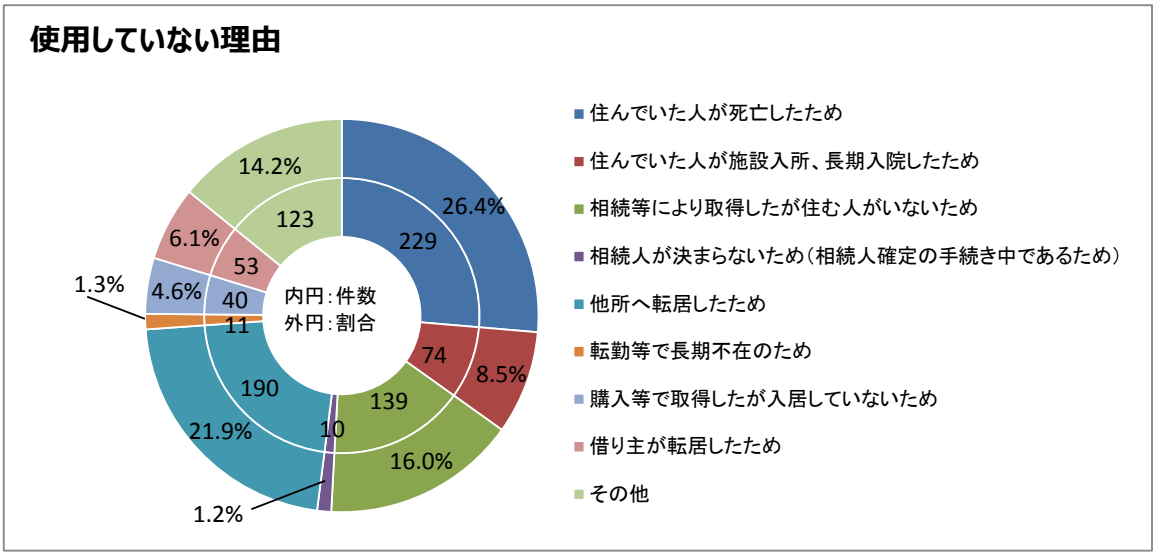
図表　１５：建物の建築時期（ｎ＝１,１０２）



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※7の建物となっています。

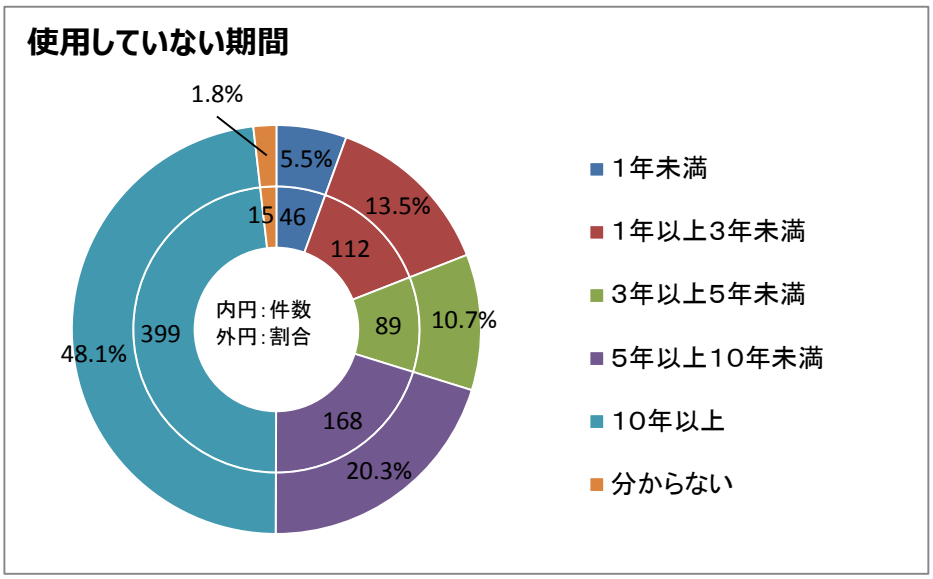
※7 建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981（昭和 56）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準をいう

図表　１６：建物を使用していない理由（ｎ＝８６９）



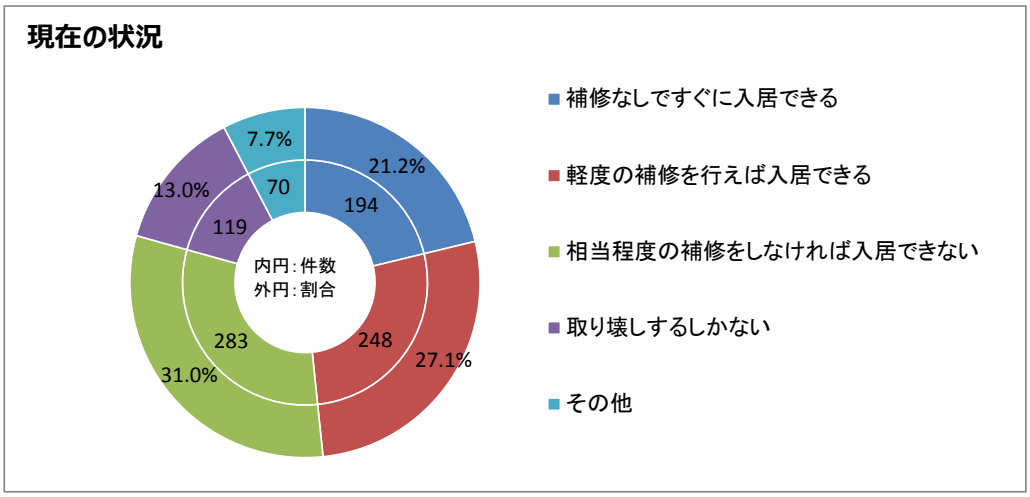
建物を使用しなくなった理由として、「住んでいた人が死亡したため」との回答が最も多く、その他相続を契機としている「相続等により取得したが住む人がいないため」「相続人が定まらない（相続人確定の手続き中であるため）」を合計すると、約半数が相続を契機とした空き家と言えます。

図表　１７：建物を使用していない期間（ｎ＝８２９）



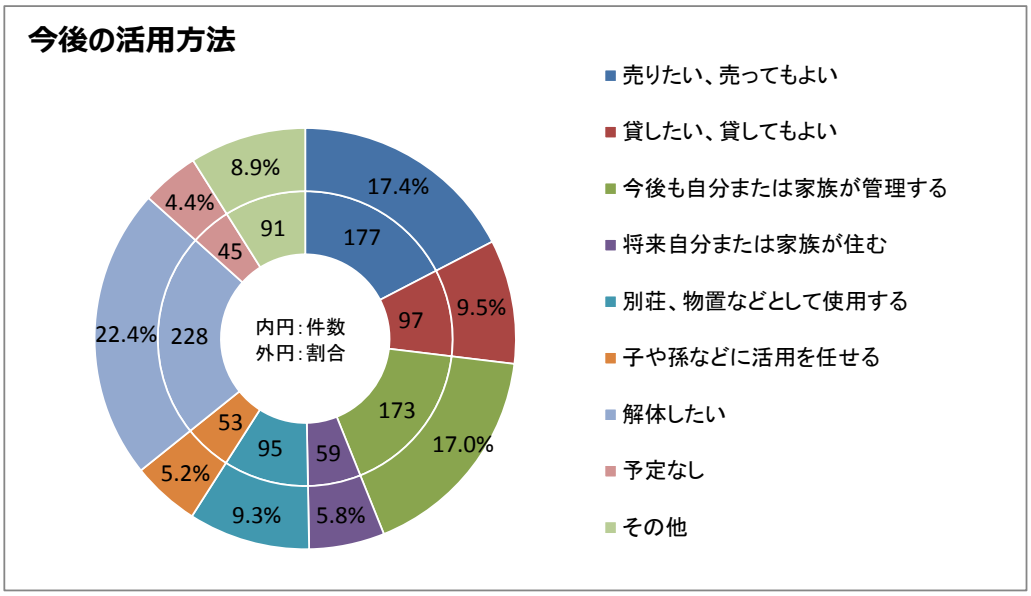
建物を使用していない期間について、半数近くの建物が１０年以上の長期にわたって使用していない状況になっています。

図表　１８：現在の建物の状況（ｎ＝９１４）



現在の建物の状況について、約７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　１９：今後の活用方法の意向（ｎ＝１,０１８）



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あったほか、「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

調査の結果等から、まず、空き家の発生要因として、以下のものが考えられます。

① 相続を契機とした空き家の発生

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。

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４分の１に留まっています。

③ 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おり、改修や除却費用の捻出が困難であることが空き家が放置される一因になっていると考えられます。

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。

⑤ 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ありましたが、買い手、借り手が見つからないということが空き家のままになっている一因と考えられます。

（２）空き家における課題

① 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、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、浅科、中込、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、臼田地区は空き家率が高水準となっており、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、最も空き家率の低い浅間地区が最も多いことから、空き家率の多寡に関わらず空き家対策を講じる必要があると考えます。

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割みられました。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。

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みられます。空き家対策の大きな目的は管理水準の向上にありますが、浅間地区のように建物が建て込んでいる地域の方が、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、臼田地区のように世帯数が減少している地区も、今後、放置された空き家が増加する懸念がありますので、管理水準の向上についても地区別に区分することなく、対策を講じていく必要があると考えます。

② 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

所有者等が高齢者世帯である場合、体力、気力、思考力などの衰退並びに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

な空き家を招く恐れがあります。又、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となっていく要因と考えられます。

C 所有者等のリスク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。

③ 空き家への対策に係る課題

A 部署を横断する体制に係る課題

空き家の対応・対策に際しては、現在のところ、個々の空き家の状態や問い合わせの内容によって所管部署が異なることが課題となります。

④ 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）空家等の適正管理の促進

適切な管理が行われていない空家等を放置すると、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、ひいては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・持続的な適正管理を行う事ができるよう、所有者及び管理者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を実施します。

（２）空家等の活用・流通促進

空家等の活用・流通を促進することにより、空家等の管理が適正化されるとともに、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、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。

（３）「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に伴い、特定空家等の増加が懸念されることから、今後特定空家等となることを予防する方策を実施します。

（４）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、当該データから得られる市内における空家等の分布状況や傾向を把握し、空

家等対策の基礎資料とします。

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。

なお、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．対象とする地区

本計画の対象地区は佐久市内全域とします。

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

（１）既に行った空き家の調査の概要

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

②　推定空き家物件の情報取得

①の調査で発見された建物所有者等に対して、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い、平成２９年５月１８日時点において、発送数２,２９８件に対して、１,１３１件の回答を得ました（回答率４９％）。

（２）今後の調査

平成２８年度に行った実態調査を基礎として、今後状況に応じた継続調査を検討します。

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

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正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家等が多く見受けられ、その要因として、相続など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 所有者等への情報提供

広報誌及びホームページへの情報掲載などを通じ、空家等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

空家等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などに、啓発パンフレットを同封することなどを通じて、所有者等による空家等に対する管理意識の醸成を促し、空家等の適正な管理を促進します。

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、市担当課による対応のほか、空き家の適正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、空き家の適正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。

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	建物の不良度判定やリフォームに関すること
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	不動産の売買や賃貸に関すること
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 空家等に対するパトロールの実施と所有者等への啓発等

本市が把握している空家等について、特定空家等になることを防止するため、パトロールの実施などにより現状を確認し、所有者等に特定空家等にならないための啓発等を行います。

また、措置を講ずるまでには至らないものについては、そのまま放置した場合には悪影響の程度と危険等の切迫性が今後増すことが予想されることから、定期的に現地調査するなどしてその状況を把握するとともに、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、不良度の悪い建物の割合が高いのは、野沢、中込、東地区、第三者に危害を与えている建物の割合が高いのは、野沢、東、浅科地区でした。

管理を促進していくにあたっては、これらの地区について、より重点的に取り組んでいく必要があると考えられます。

７．空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項

売却や賃貸が難しい郊外等にも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、地域住民に情報を提供します。

（２）利活用可能な空家及び跡地の情報提供

「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、「空き家バンク」への登録を促進します。

【地区別の対策について】

実態調査の結果、空き家率の高い地区は、臼田、望月地区でした。

活用を促進していくにあたっては、比較的住宅のニーズが高いと思われる浅間地区よりも、空き家率の高い地区について、より重点的に取り組んでいく必要があると考えられます。

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、「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、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

① 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。

② 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

① 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うえで、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あたっては、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わ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。

② 勧告

法第14条第１項に基づく助言又は指導を行ったが、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・協議のうえ、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。

勧告にあたっては、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。

③ 命令

法第１４条第３項に基づき、上記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、命令の実施にあたっては、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。

④ 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）の規定に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行います。

⑤ 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。

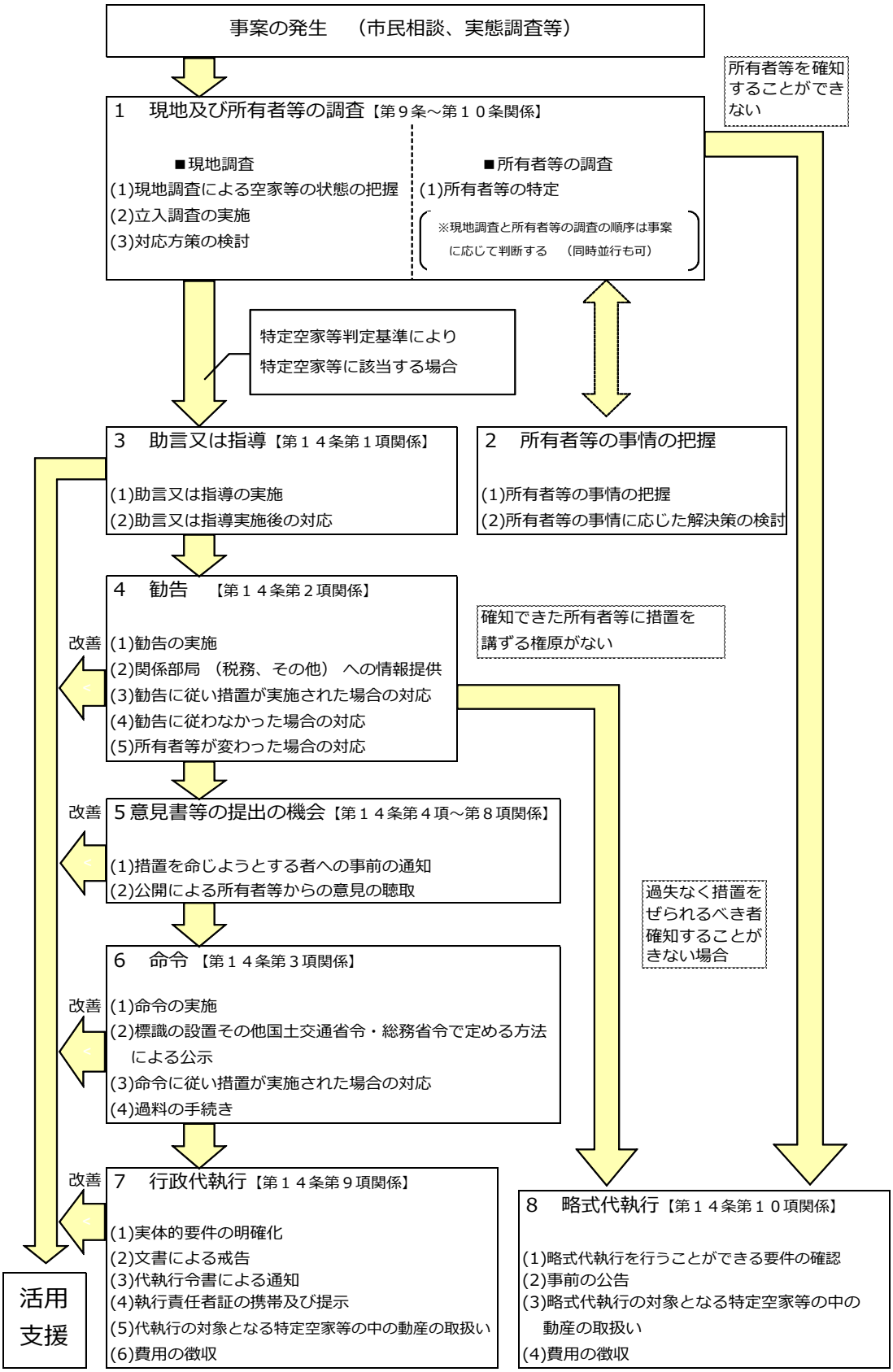
（３）固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

法第１４条第２項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例を解除します。

図表　１７：固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の部分	1/6に軽減	1/3に軽減
一般住宅用地	面積が200㎡を超える部分	1/3に軽減	2/3に軽減

図表 １８：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

① 名称

佐久市無居住家屋等対策協議会

② 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（法第７条に基づき、平成２９年３月に設置）。

③ 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　建築課	総合的な空家等対策の観点

（２）庁内体制

① 名称

佐久市無居住家屋等対策庁内会議

② 主旨

横断的な対策及び施策の実行が求められる空き家対策に係る実務者会議として、並びに協議会での議題及び内容を検討する事前会議として、庁内会議を設置します。

③ 庁内組織体制と担当業務

空家等対策に関する庁内の組織体制及び担当業務は、図表１９に示す内容とします。

図表　１９：庁内組織体制と担当業務

部局名	課　名	係　名	役　割	現　状 把　握	適　正 管　理	利活用
総務部	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）		○	
	財政課	財政係	予算措置に関する事項　（財政面の調整）		○	
	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　（防災上危険な家屋等に関すること）		○	
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　（敷地内における草木の適正管理に関すること）		○	
	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	空き家予備軍に関する事項　（空き家予備軍・・・いずれ空き家になりそうな家屋）	○	○	
	子育て支援課	子育て支援係	子どもの安全に関する事項等　（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	空き家予備軍に関する事項　（空き家予備軍・・・いずれ空き家になりそうな家屋）	○	○	
経済部	耕地林務課	農村整備係	農道の安全管理に関する件　（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こと		○	○
	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こと		○	
地域局	各支所	経済建設環境係	支所における窓口対応および初動確認に関すること	○	○	
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等（通学路付近の危険な空家等に関すること）		○	

（３）関係機関等との連携

① 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を推進します。

② 自治会等との連携

地元を良く知る自治会等の協力なくして、空家等対策は推進できません。

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

③ 警察との連携

管理不十分な空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。

④ 消防との連携

消防法では、「消防署長等は、火災の予防に危険であると認める行為者や物件の所有者等に対して、必要な措置をとるべきことを命ずること」とされています。空き家対策にあたっても、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。

⑤ その他関係団体との連携

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

■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

■不動産鑑定士・宅地建物取引士

所有者等の空き家利活用相談や提案、再建築の可否や市場性判断等

■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や NPO 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や NPO 等の団体

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。

資料７

佐久市無居住家屋等対策協議会　今後のスケジュールについて

１　これまでの経過

回　数	期　日	内　容
第１回	平成 29 年 3 月 17 日	・空家等対策の推進に関する特別措置法について ・佐久市の現状と今後の日程について
第２回	平成 29 年 5 月 25 日	・無居住家屋等実態調査結果（速報）について ・特定空家等判断基準書について ・佐久市無居住家屋等対策計画（案）について ・今後のスケジュールについて

２　今後のスケジュールについて

回　数	時　期	内　容
	平成 29 年 5 月 25 日～6 月 9 日	・佐久市無居住家屋等対策計画（案）に対する意見等受付【委員より】
	平成 29 年 6 月 12 日～6 月 23 日	・委員の意見等に基づき第 1 案修正（＝第 2 案作成）
	平成 29 年 7 月中旬	・企画調整幹事会
	平成 29 年 7 月下旬	・企画調整委員会
	平成 29 年 8 月上旬	・庁内照会
	平成 29 年 8 月上旬～8 月中旬	・企画調整委員会等の意見に基づき第 2 案修正（＝第 3 案作成）
第 3 回	平成 29 年 8 月下旬	・佐久市無居住家屋等対策計画（第 3 案）について ・特定空家等への対応について
	平成 29 年 8 月下旬～9 月上旬	・委員の意見等に基づき第 3 案修正（＝第 4 案作成）
	平成 29 年 9 月中旬～9 月下旬	・佐久市無居住家屋等対策計画パブリックコメント募集
	平成 29 年 10 月上旬～10 月中旬	・パブリックコメントに基づき第 4 案修正（＝第 5 案作成）
第 4 回	平成 29 年 11 月下旬	・佐久市無居住家屋等対策計画（第 5 案）について ・特定空家等への対応について
	平成 29 年 12 月上旬～12 月中旬	・委員の意見等に基づき第 5 案修正（＝第 6 案作成）
第 5 回	平成 30 年 1 月下旬	・佐久市無居住家屋等対策計画（第 6 案）について ・特定空家等への対応について
	平成 30 年 2 月下旬	・佐久市無居住家屋等対策計画公表