

令和4年度 第2回 佐久市無居住家屋等対策協議会 次第

日時：令和4年12月23日（金）
10時00分～

会場：佐久市役所 南棟3階 会議室

1 開会

2 副会長あいさつ

3 議題

(1) 第二次佐久市無居住家屋等対策計画（案）について

4 その他

5 閉会

第二次佐久市無居住家屋等対策計画の策定について

1 概要

市では平成30年3月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等対策を効果的に実施するために「佐久市無居住家屋等対策計画」を策定しました。

上記計画期間が令和4年度までであり、事業進捗に合わせた無居住家屋等の利活用や適正管理、除却を含めた対策を総合的かつ計画的に見直すために、市内全域の無居住家屋等の可能性があると思われる建物への再調査及び所有者へのアンケート調査を行い、「第二次佐久市無居住家屋等対策計画」を策定します。

2 計画期間

令和5年度～令和14年度

3 策定スケジュール

時期	内容	詳細
8月	第1回佐久市無居住家屋等対策協議会	・計画策定の概要説明 ・現地調査票(案)、所有者アンケート(案)等の協議
8月～10月	現地調査	・現地調査委託業者 株式会社ゼンリンが主体となり調査
10月下旬 ～11月下旬	所有者アンケート発送・回収	
12月上旬	調査結果まとめ	
12月中下旬	第2回佐久市無居住家屋等対策協議会	・計画書案の協議
1月～2月上旬	市企画調整委員会等 パブリックコメント	・計画書案を市役所内で協議 ・計画書案を一般市民に公開し、意見を募る。
2月下旬	第3回佐久市無居住家屋等対策協議会	・上記協議等の結果反映された計画書案の最終確認
3月上旬	計画策定	

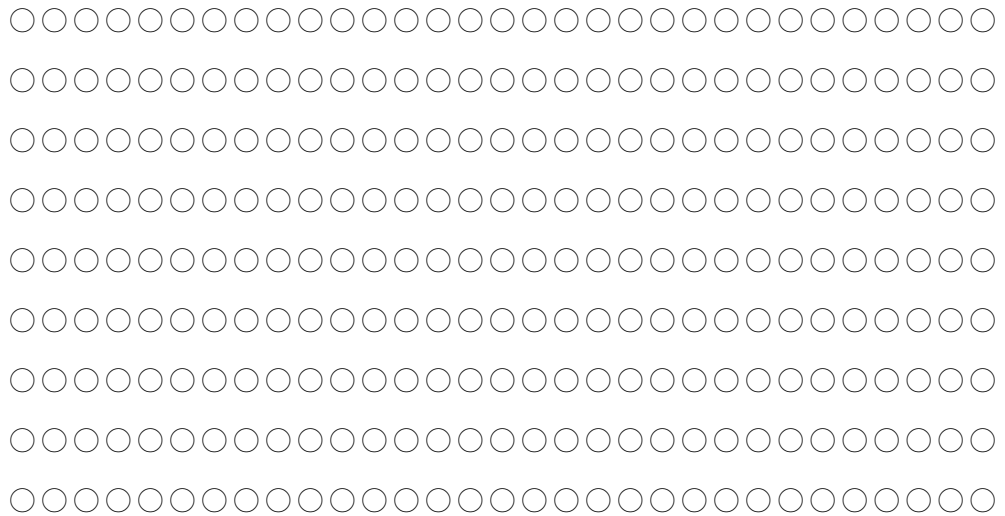
前計画からの追加・変更部分を
赤字で記載しています。

第二次佐久市無居住家屋等対策計画
(案)
(令和5年度～令和14年度)

令和5年3月

佐久市

はじめに



令和5年3月

佐久市長 柳田清二

目次

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

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	00
2 佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱	00
3 無居住家屋等現況調査票	00
4 無居住家屋等意向調査票	00
5 令和4年度空家等実態調査結果	00
6 令和4年度空家等所有者アンケート結果	00
7 佐久市特定空家等判断基準マニュアル	00
8 管理不全空家指導に関する関係法令	00
9 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況	00

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う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、平成30年3月に「佐久市無居住家屋等対策計画」を策定し、空き家問題について市民の生活環境の保全等、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きました。

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

2 計画の目的

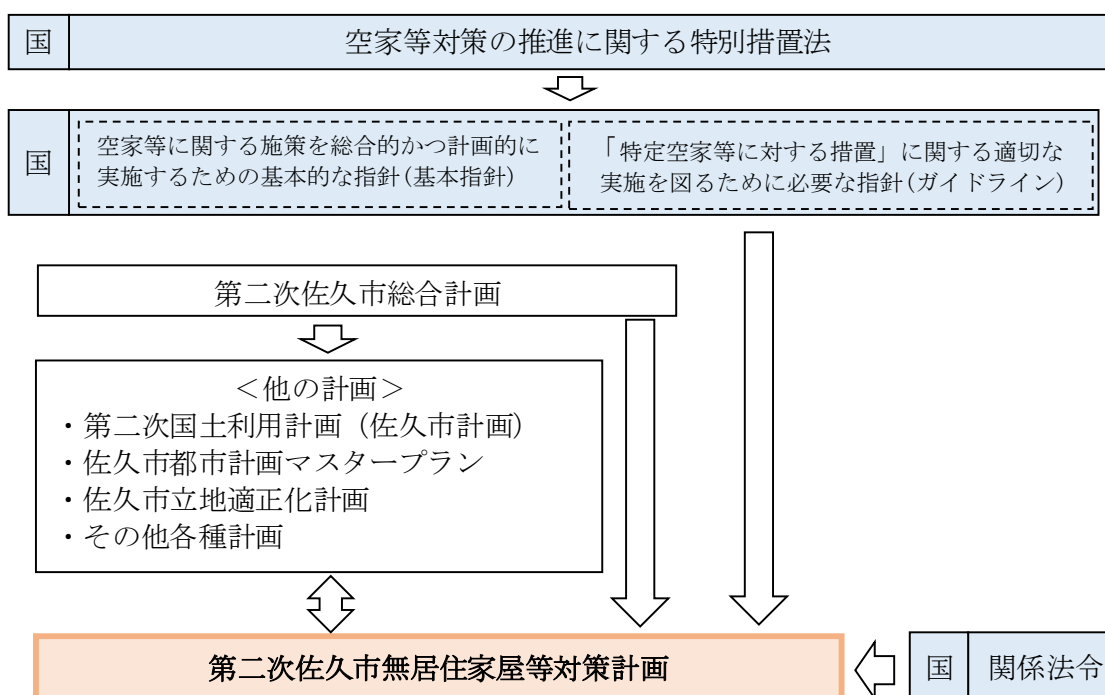
本計画は、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、本市の基本的な取り組みや対策を示し、市民の安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図ることを目的とします。

3 計画の位置付け

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

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

図表 1：本計画の位置付け



4 計画期間

令和5年度～令和14年度

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

5 対象区域

佐久市全域

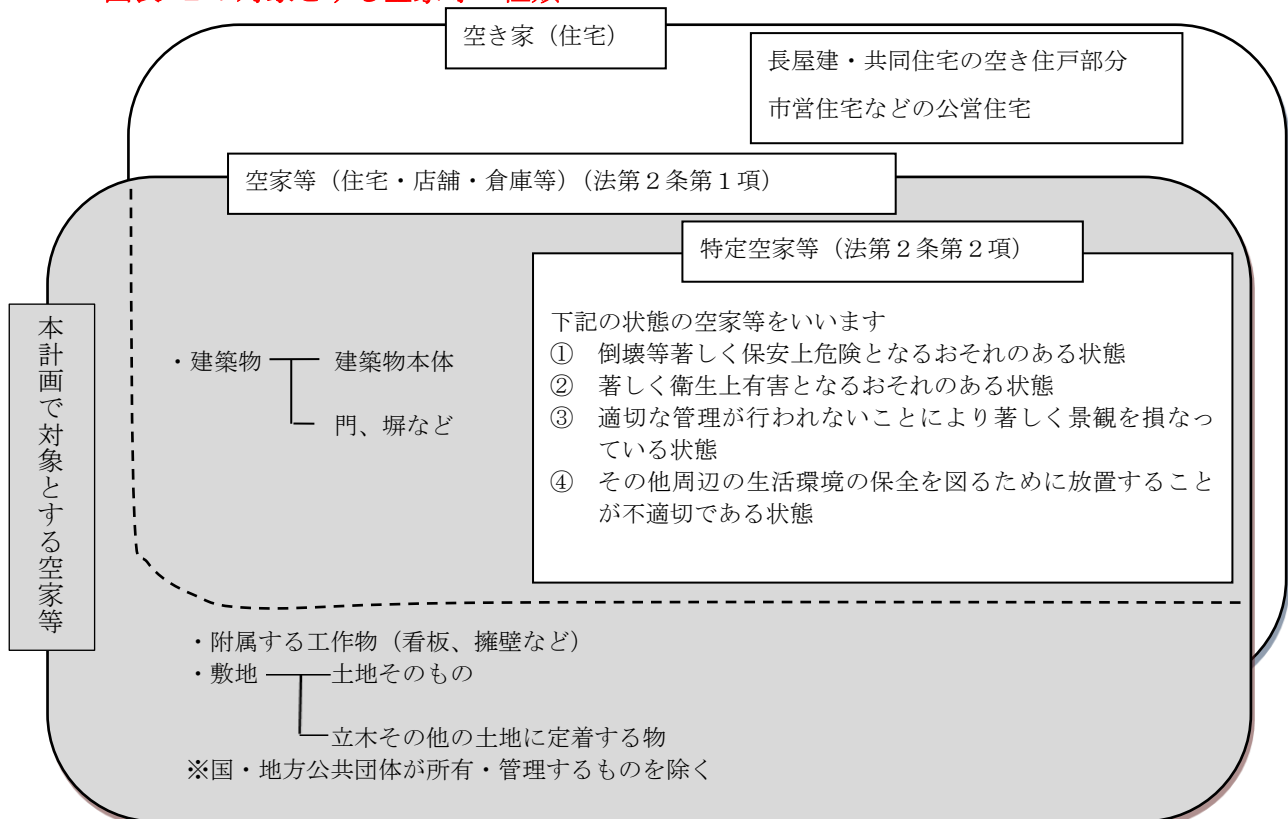
6 対象とする空家等の種類

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

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

図表 2：対象とする空家等の種類



※本計画における「無居住家屋等」・「空家等」・「空き家」などの表現について

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

第2章 これまでの取組

1 前計画に基づく取組

(1) 空家等化の予防

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

(2) 空家等の適切管理の促進

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

(3) 空家等の活用・流通促進

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

(4) 「特定空家等」化の予防

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

(5) 情報基盤の整備

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

2 成果の検証

図表 3 : 空家等対策の効果を検証する数値目標

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

前計画の数値目標はいずれも達成しています。

また、市全体の推定空家数は平成28年度調査時の3,129軒から2,751軒となり、378軒減少し、世帯数に対する空き家数の割合は7.6%から6.4%と1.2%の減少となりました。

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

第3章 空き家の現状と課題

1 佐久市の空き家の概況

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

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

これに対して、平成30年住宅・土地統計調査^{*1}によれば、本市の住宅の建築時期ごとの住宅数は図表6とおりで、この集計から各年の建築数を推定すると、近年は毎年600～700軒程度の住宅が建築されています。

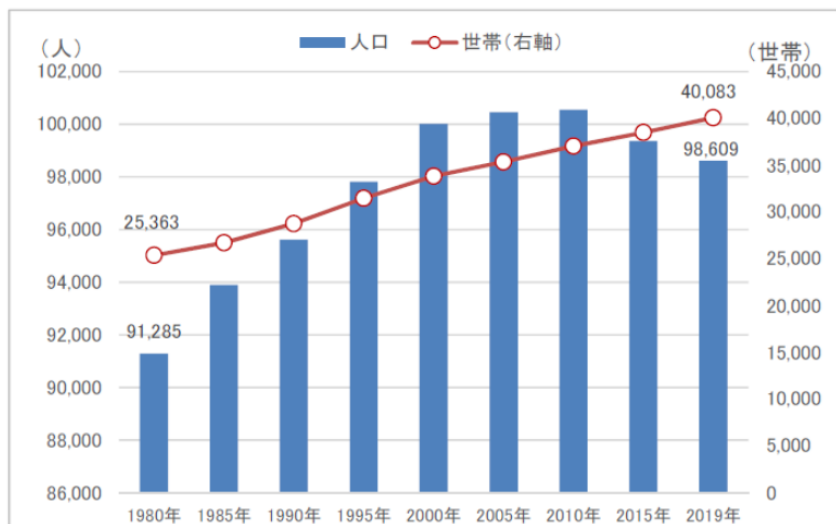
このように本市では、近年、世帯数の増加よりも住宅数の増加が多く、単純に計算すると毎年300軒程度の住宅が空き家となっていく状況が続いています。

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

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

また、令和2年3月に策定した「佐久市人口ビジョン（令和元年度改訂版）」では、図表5のとおり、今後も人口の減少・高齢化が進むことが予想されていることから、将来的にはさらに空き家が増加することが懸念されます。

図表 4：人口と世帯数の推移



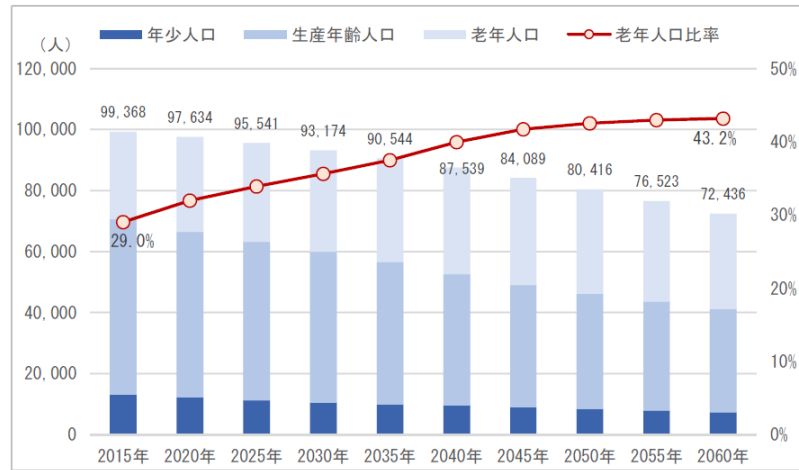
出展：2015 まで国勢調査 2019 年のみ長野県人口異動調査

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R1
世帯数	25,363	26,728	28,759	31,483	33,836	35,362	37,032	38,487	40,083
総人口	91,285	93,595	95,625	97,813	100,016	100,462	100,552	99,368	98,609

出典：佐久市人口ビジョン（令和元年度改訂版）

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

図表 5：本市の人口推計



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

出典：国立社会保障・人口問題研究所 提供資料

出典：佐久市人口ビジョン（令和元年度改訂版）

図表 6：建築時期ごとの住宅数と1年当たりの推定建築数（単位：軒）

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

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2 空き家実態調査の状況

(1) 調査概要

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

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

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

図表 7：不良度ランク別の建物の状況

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

【不良度ランク判定に関するイメージ写真】（※写真は参考例です）



ランク A



ランク B



ランク C



ランク D

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

(2) 現地調査の結果

① 平成28年度の現地調査結果との比較

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

② 地区別の空き家数

現地調査の結果を地区別に集計すると、図表8のとおりとなっています。

平成28年度調査では最も空き家数が多かった浅間地区の減少率が高く、空き家数は臼田地区で最も多くなりました。また、浅科地区以外は平成28年度調査より空き家数が減少しています。

世帯数に対する空き家数の割合は、臼田地区、望月地区が高い水準となっています。

図表 8：実態調査（令和4年度実施）による地区別における空き家の状況

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

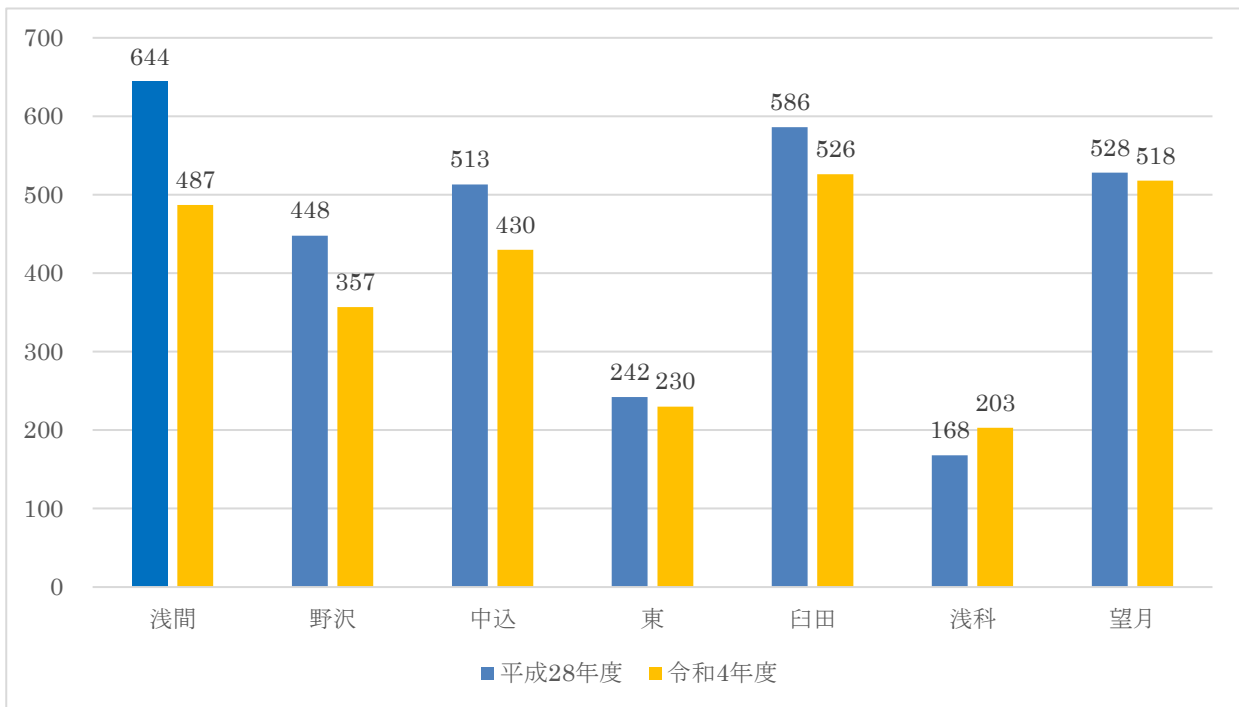
図表 9：実態調査（平成28年度実施）による地区別における空き家の状況

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

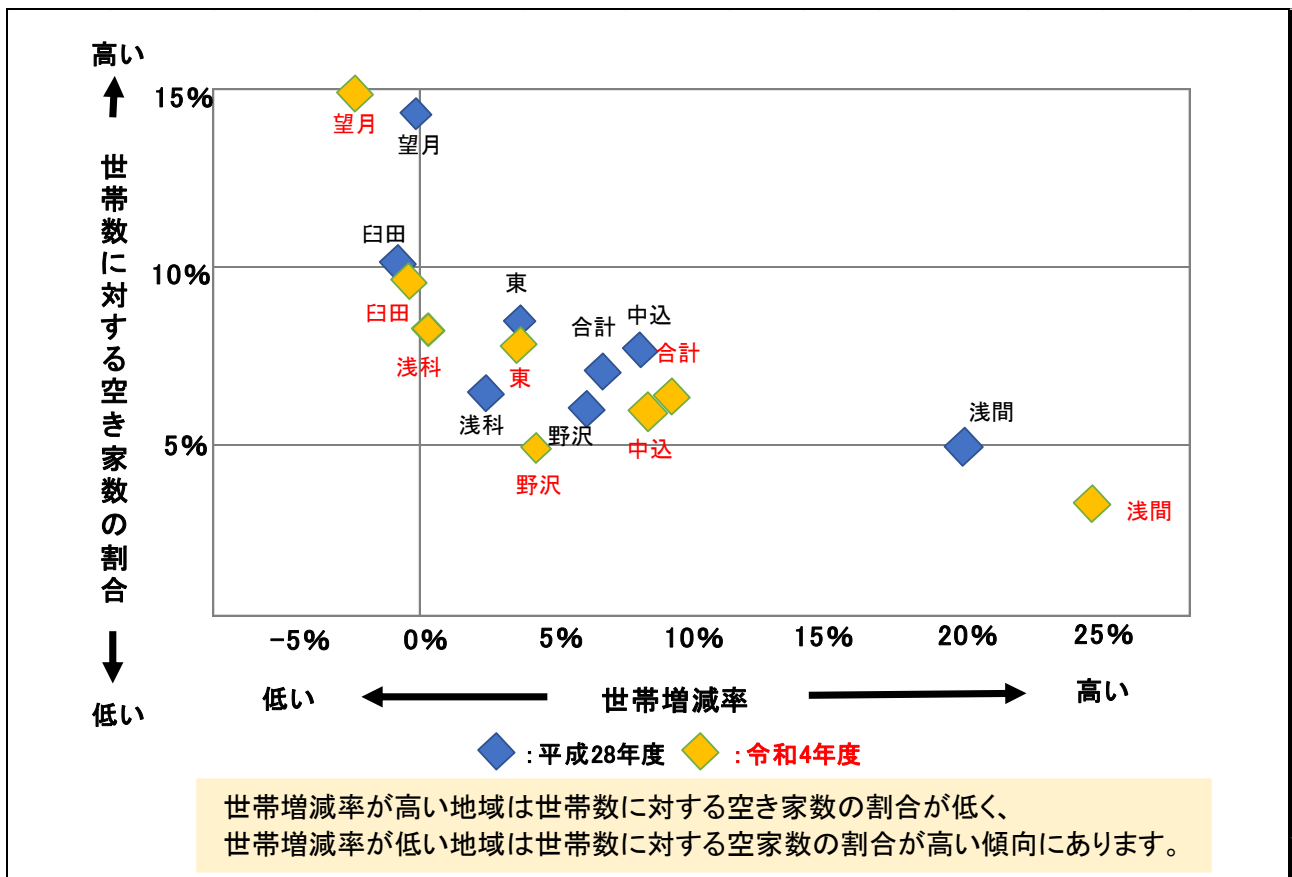
※3 佐久市ホームページ掲載の「住宅基本台帳に基づく行政区別（男女別）人口及び世帯数」による

※4 「世帯数に対する空き家数の割合」は、[空き家数÷世帯数]で算出したものであり、住宅・土地統計調査等で一般的に使用されている「空き家率」[空き家数÷住宅総数]で算出したものとは異なります。本計画においては、前者を「世帯数に対する空き家数の割合」、後者を「空き家率」と区別して表記しています。

図表 10：地区別における空き家数



図表 11：地区別における世帯増減率と世帯数に対する空き家数の割合の関係



ア 浅間地区

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

一世帯当たりの人数は、**約2.3人**となっています。

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

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

イ 野沢地区

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

一世帯当たりの人数は、**約2.4人**となっています。

前回調査からの空き家の減少率が20%と2番目に高くなっています。

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

ウ 中込地区

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

一世帯当たりの人数は、**約2.2人**となっています。

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

エ 東地区

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

前回調査からの空き家の減少率がマイナス0.5%と2番目に低い地区となっています。

一世帯当たりの人数は、**約2.4人**となっています。

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

オ 臼田地区

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

一世帯当たりの人数は、約2.3人となっています。

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

不良度ランク別に見ると、C・Dランクの建物の割合が約25%とやや高い状況ですが、第三者に影響を与える可能性のある建物は5%と低くなっており、不良度ランクが高くても第三者に影響を与える可能性がある状況になっている建物は少ないと言えます。

カ 浅科地区

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

一世帯当たりの人数は、約2.3人となっています。

空き家数は、全地区の中でもっとも少なくなっています。

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

キ 望月地区

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

一世帯当たりの人数は、約2.3人となっています。

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

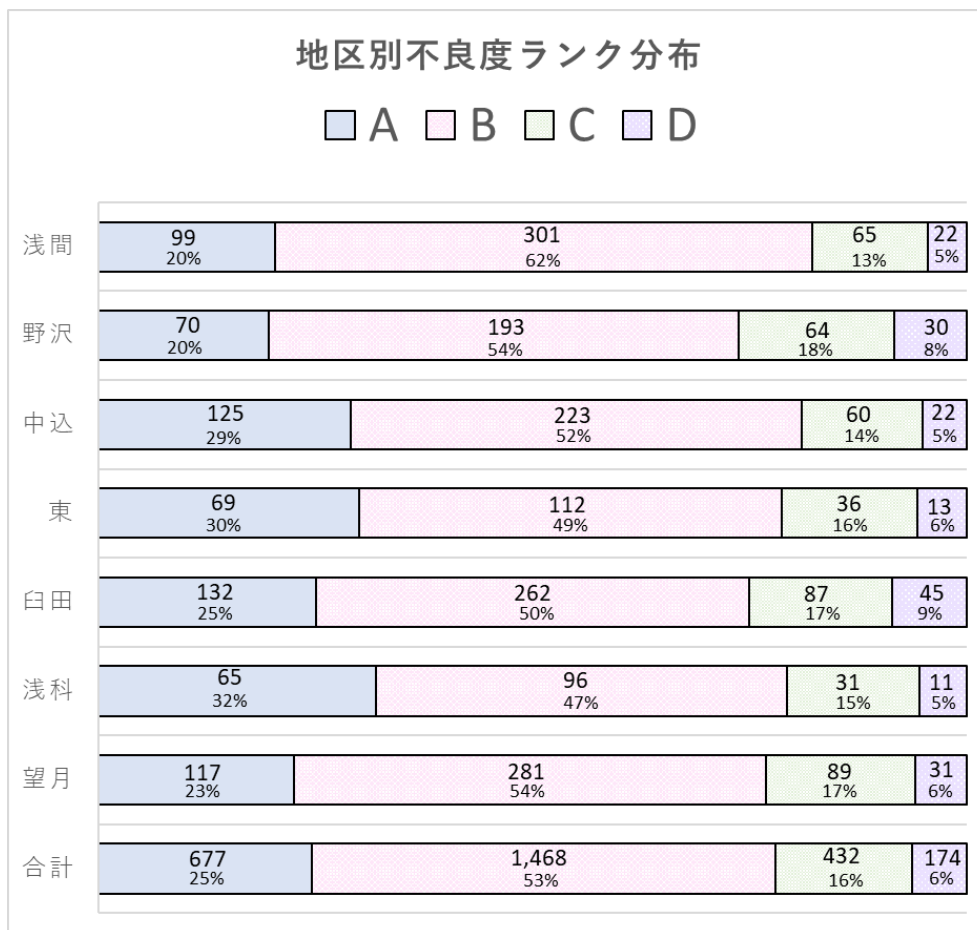
不良度ランク別に見ると、全地区の平均的な割合で、第三者に影響を与える可能性のある建物が4%と低くなっており、不良度ランクが高くても第三者に影響を与える可能性がある状況になっている建物は少ないと言えます。

③ 不良度ランク・第三者に影響を与える可能性のある空き家の状況

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

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

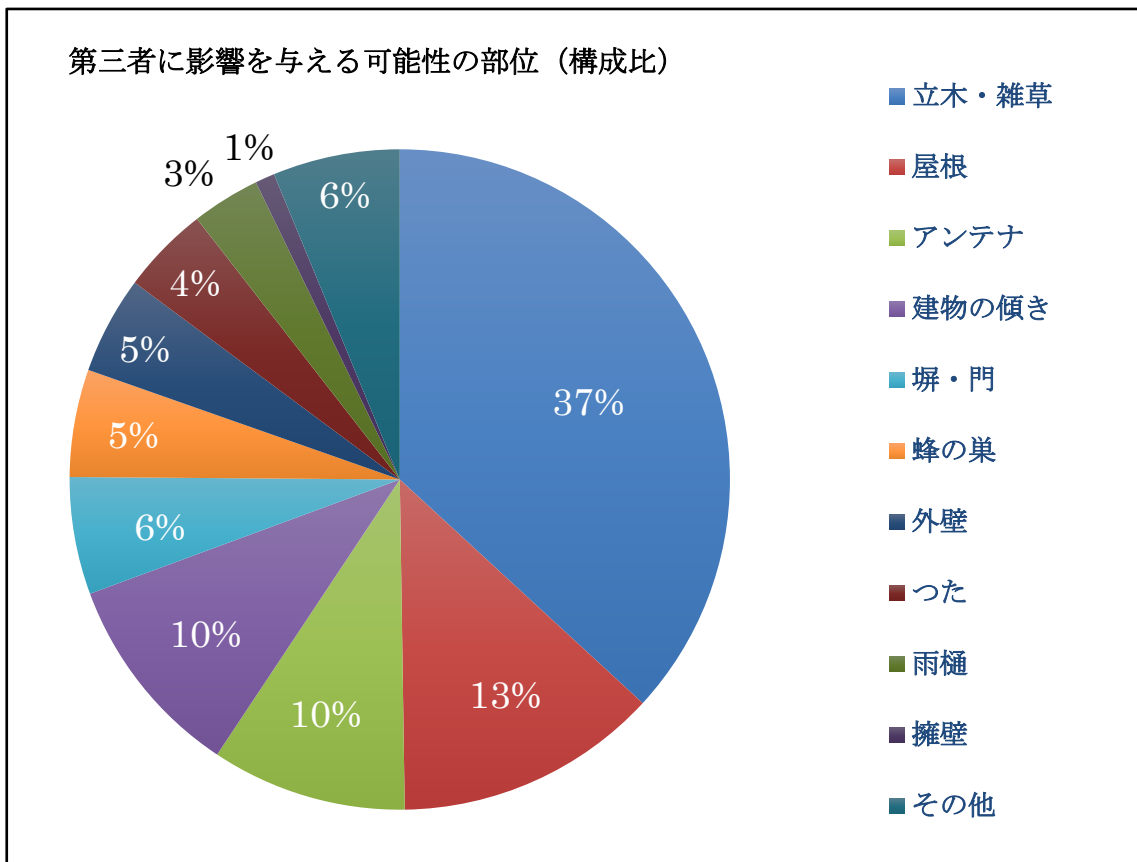
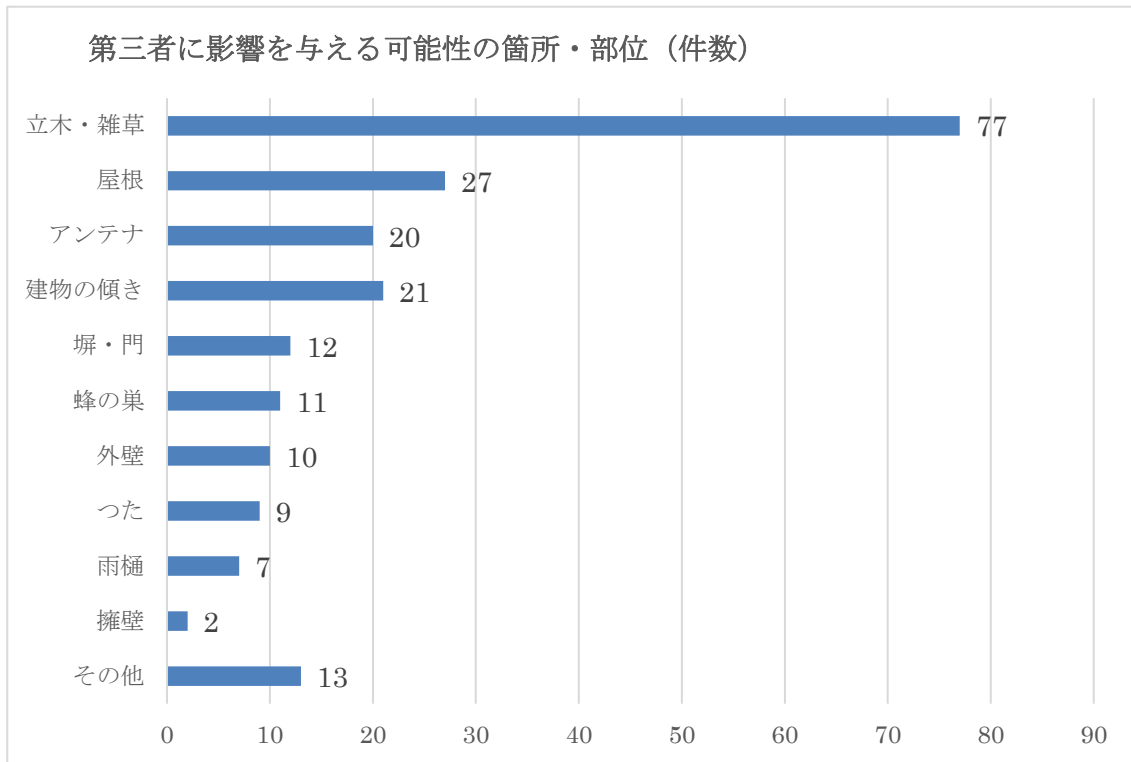
図表 12 : 地区別における不良度別空き家分布 (単位: 軒)



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



図表 14：第三者に影響を与える可能性のある部位（n = 209）



「その他」の主なもの：ゴミ、物置、柵、汲み取りトイレの換気パイプ など

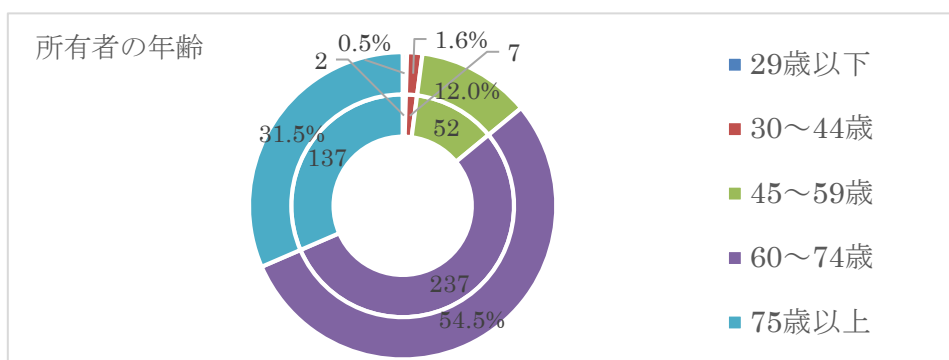
3 空き家所有者等へのアンケート調査

現地調査で推定空き家と判定したA～Dランクの空き家からランダムで1,500名の所有者等を抽出し、建物の状況や今後の意向等についてアンケート調査を行いました。

(令和4年11月30日時点において、) 発送数1,195件に対して、466件の回答を得ました(回答率39.0%)。

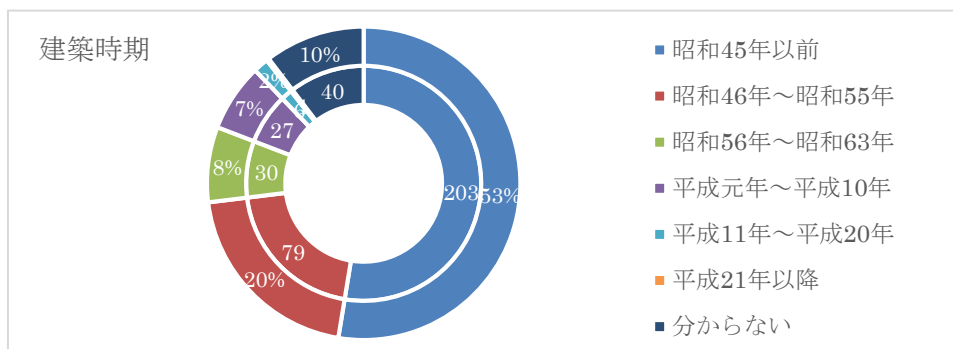
空き家所有者等へのアンケート調査により、以下の傾向が分かりました。

図表 15 : 所有者の年齢 (n = 435)



所有者の年齢について、8割以上が「60歳以上」となっています。

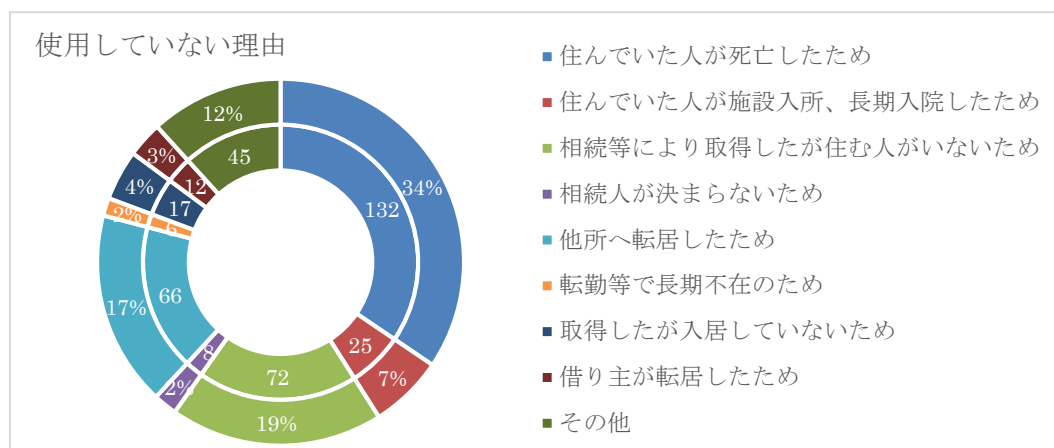
図表 16 : 建物の建築時期 (n = 386)



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^{※5}の建物となっています。

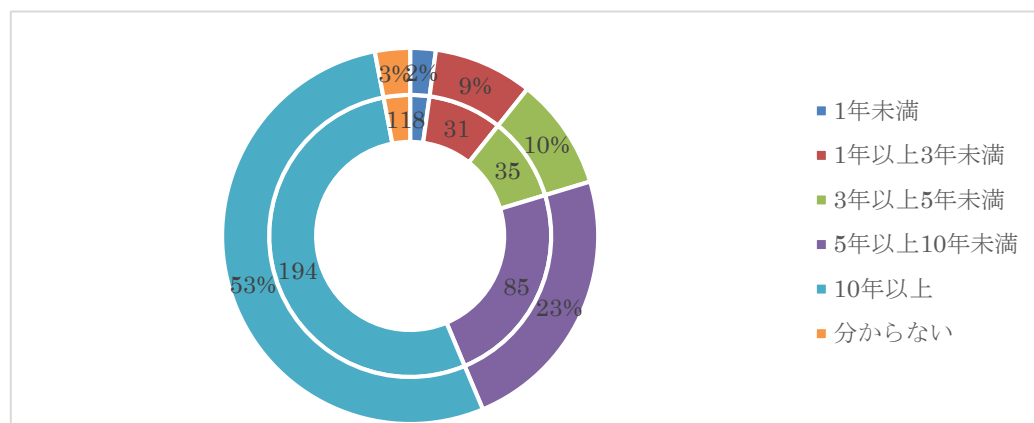
^{※5} 1981年(昭和56年)に大規模改正する前の耐震基準(1995年(平成7年)の阪神・淡路大震災において、1981年(昭和56年)以前に建築されたものの被害が大きかったことが分かっている)。

図表 17：建物を使用していない理由（n = 383）



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**3分の2**が相続を契機とした空き家と言えます。

図表 18：建物を使用していない期間（n = 364）



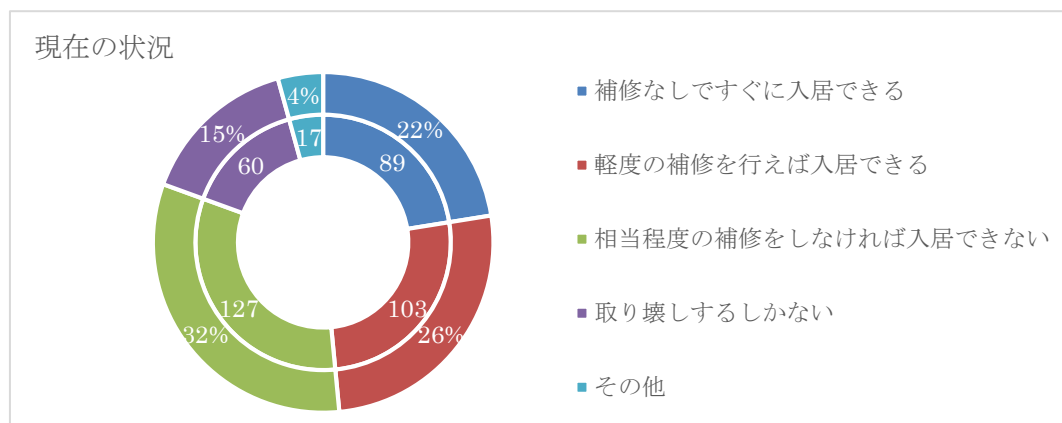
建物を使用していない期間について、**半数以上**の建物が10年以上の長期にわたって使用していない状況になっています。

また、使用していない期間ごとに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 19：建物を使用していない期間と建物の不良度ランクとの関係

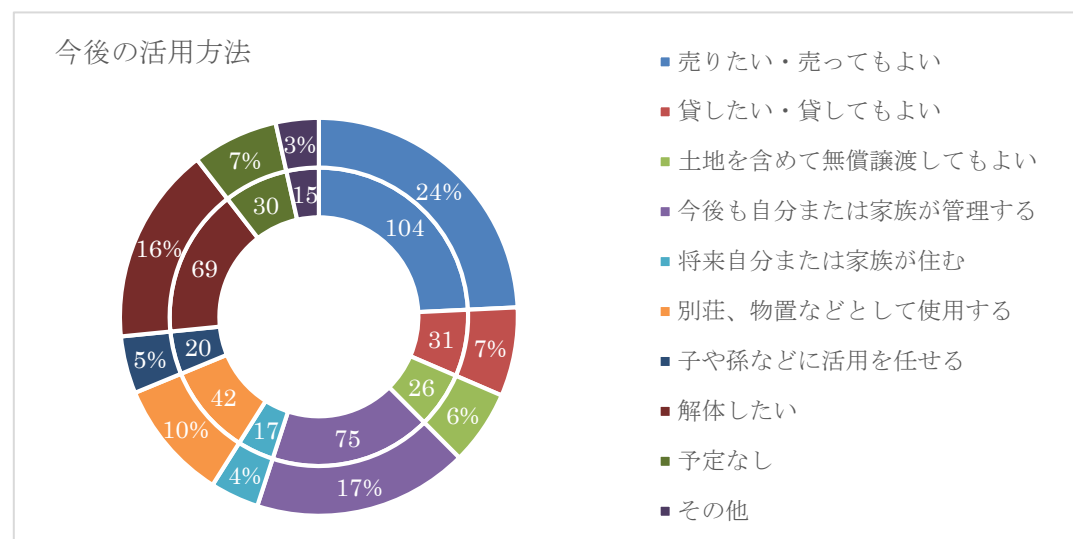
	A	B	C	D
1年未満	2	6		
1年以上3年未満	7	21	1	2
3年以上5年未満	11	19	3	2
5年以上10年未満	30	39	15	1
10年以上	62	101	23	8
分からない	2	7	1	1

図表 20 : 現在の建物の状況 (n = 396)



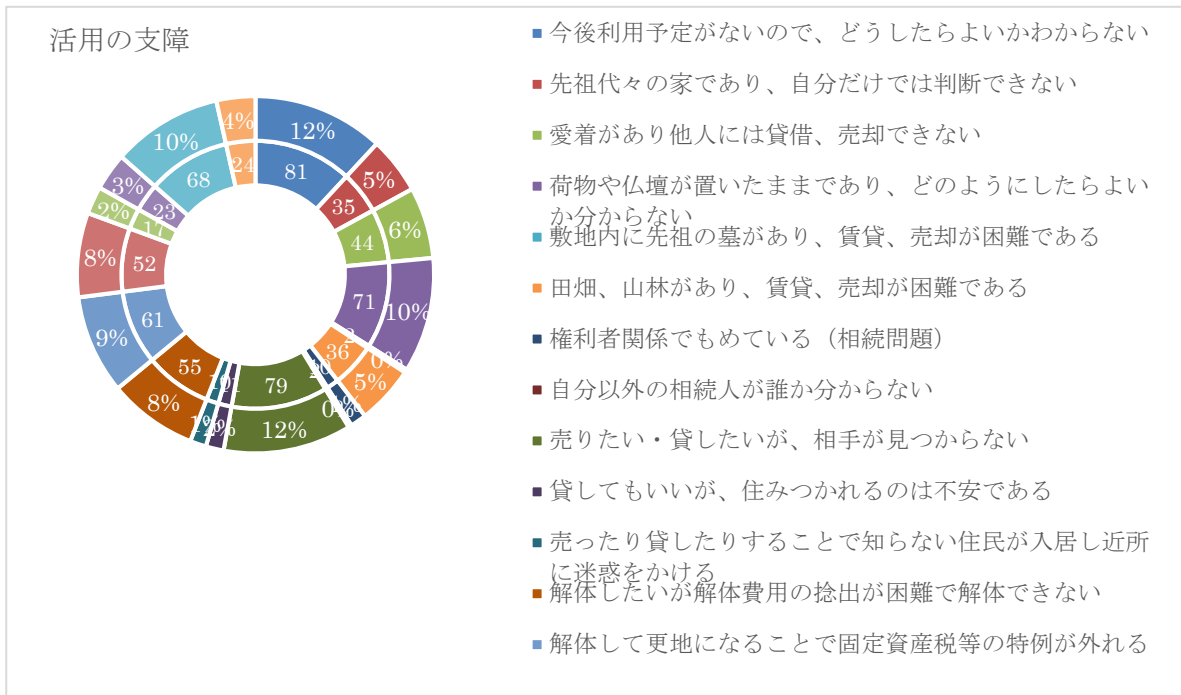
現在の建物の状況について、約7割が補修しなければ入居できない状況になっています。

図表 21 : 今後の活用方法の意向 (n = 429)



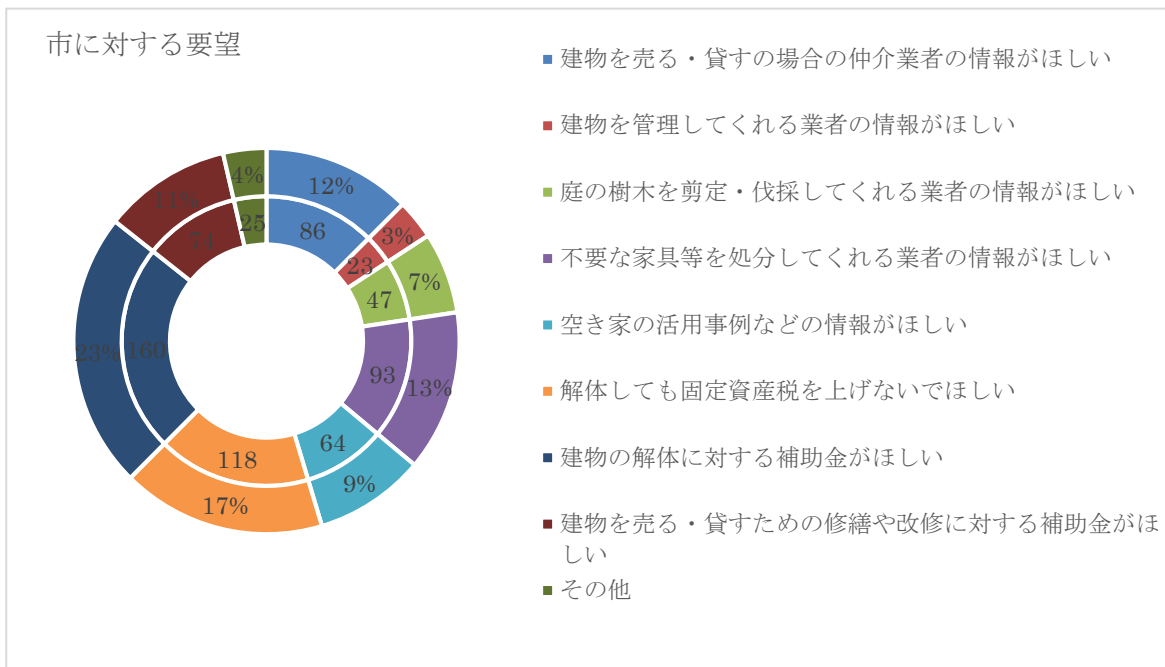
今後の活用方法の意向について、「売る」・「貸す」に前向きな回答が約3分の1ありましたが、「解体したい」とする回答も約2割ありました。

図表 22：今後の活用について困っていること（n = 429）



今後の活用について困っていることについて、「今後利用予定がないので、どのようにしたらよいかわからない」との回答が約1割ありました。また、「売買や賃貸の相手が見つからない」との回答が約1割ありました。

図表 23：市に対する要望（n = 429）



市に対する要望について、「解体しても固定資産税を上げないでほしい」「建物の解体、改修補助金がほしい」と金銭的なサポートを必要とする回答が約5割ありました。

また、「業者や活用事例などの情報がほしい」という情報を必要とする回答が約5割ありました。

4 空き家における課題

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

(1) 空き家の発生要因

①相続

空き家発生の契機として最も多かったのは相続を契機としたもので、約3分の2を占めています。

平成30年住宅・土地統計調査によれば、本市において65歳以上の単身居住者は4,660人と推定されており、今後も増加が見込まれることから、相続を契機とした空き家がさらに増えると予想されます。

②他所への転居

所有者等へのアンケートによると「他所への転居」「住んでいた人が施設入所・長期入院したため」の転居を契機としたもので、約4分の1を占めています。

③買い手、借り手が見つからない

「売りたい、売ってもいい」、「貸したい、貸してもいい」との回答が約3分の1ありました。今後の活用に困っていることに対しても「売却先や賃貸先が見つからない」という回答も多く、利活用や処分の意向を持っている所有者が空き家としてしまう要因として、買い手、借り手が見つからないということがあると考えられます。

(2) 空き家における課題

① 所有者等に起因する課題

ア 所有者等の年齢層から考えられる課題

所有者の8割以上が60歳以上、また、所有者の約3分の1が75歳以上でした。

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

イ 対応方法に関する知識や情報の不足

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

ウ 所有者等のリスクに対する認識不足から考えられる課題

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

エ 解体費用の捻出

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

オ 解体に対する抵抗感

今後の活用に困っていることに対して「更地になることで固定資産税の特例が外れる」、「解体費用の捻出が困難」という回答が多く、空き家を除却し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、除却が進まないことと解体費用の価格高騰が一因になっていると考えられます。

カ 相続登記未了から考えられる課題

相続登記が未了となっている空き家が多く、時間が経過するごとに相続手続きが複雑になることでさらに登記が進まないなど相続人としての認識の希薄さが、その後の空き家に対する管理不十分な状態になっていく要因と考えられます。

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

② 空き家に関する課題

ア 地区ごとの分布から考えられる課題

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

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

イ 管理不十分な空き家の課題

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

現地調査の結果から、第三者へ**影響**を与える可能性のある部位としては「立木・雑草」

が最も多く、「屋根材の損傷等」、「アンテナの落下」、「建物の傾き・倒壊等」と続いています。

景観や衛生面で周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される立木・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。

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

ウ 建築時期に関する課題

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

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

エ 相続人不存在の空き家の課題

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

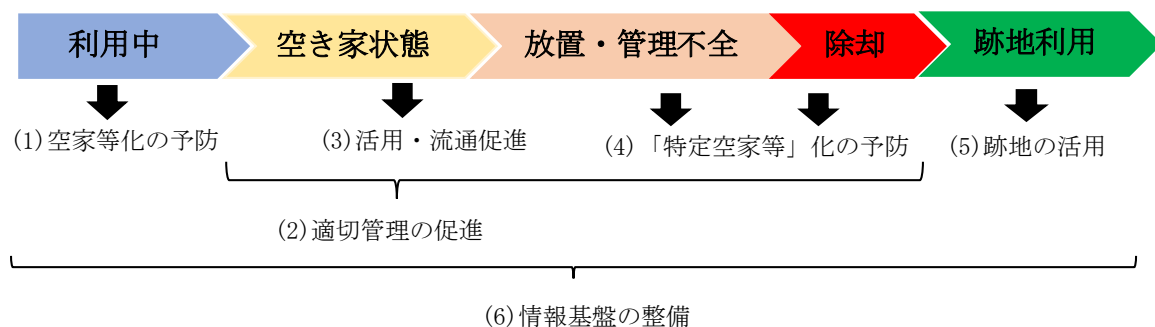
民法第940条では、「相続人が財産の相続を放棄した場合でも、その放棄によって相続人となった者が、相続した財産の管理を始めるまでは、相続を放棄した者が、その放棄した財産の管理を継続しなければならない」と規定されています。

第4章 空家等対策における施策

1 空家等対策の基本的方針

前計画における基本的方針を基に、以下6つの施策を展開します。

図表 24：空家等対策の基本的方針



(1) 空家等化の予防（発生の抑制）

空家等対策に当たっては、まず、空き家にしないことが肝心です。

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

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。

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

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

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

①パンフレットによる情報提供

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

②固定資産税の納税通知による情報発信

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

③出前講座の開催

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

(2) 空家等の適切管理の促進（空家等の所有者等に対する支援）

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

法は、第3条において、「空家等の所有者等は、周辺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、空き家の管理責任は第一義的には所有者に帰します。

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

①所有者等への情報提供

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

②空き家情報冊子の作成・配布による広報の実施

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

③所有者等への啓発

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

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

④所有者等に対する相談体制の整備

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

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

図表 25：長野県空き家対策支援協議会 構成団体一覧

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

⑤パトロール等による空き家の現状把握と特定空家等化の予防

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

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

(3) 空家等の活用・流通促進

①佐久市空き家バンク・お住まいオーダー制度の活用

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

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

※移住検討者等向けお住まい探しサービス。

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

②情報提供同意書制度の活用

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

③補助金の活用促進

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

また、国及び県の補助金を活用した空家等の活用・流通促進を検討していきます。

④再建築不可の敷地への対応

再建築不可のため建替えができない敷地に存する空き家の対応方法について検討します。

⑤相続財産管理人制度の活用

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

⑥地域住民からの要望による活用

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

⑦「住宅セーフティネット法」に伴う空き家の活用

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

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

⑧空き店舗の活用

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

(4)「特定空家等」化の予防

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

①特定空家等化の予防

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

②「特定空家等」に対する措置

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、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応については、法に基づき国が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を基礎とした「佐久市特定空家等判断基準マニュアル（資料編7参照）」に基づき、原則として佐久市無居住家屋等対策協議会（以下「協議会」という。）で協議した上で市長が決定します。

③固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

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

図表 26：固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例措置

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	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



所有者等に対し勧告された特定空家等の敷地	適用除外
----------------------	------

(5) 除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

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

①補助金の活用促進

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

また、国及び県の補助金を活用した跡地活用を検討していきます。

②活用が困難な跡地等への対応

再建築不可の跡地等の活用が困難な跡地の対応方法について検討します。

③管理不全な跡地への対応

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

④不動産団体と連携した取組

跡地活用意向のある空家等所有者に対し、不動産団体と連携し、活用を促進するための取組を検討します。

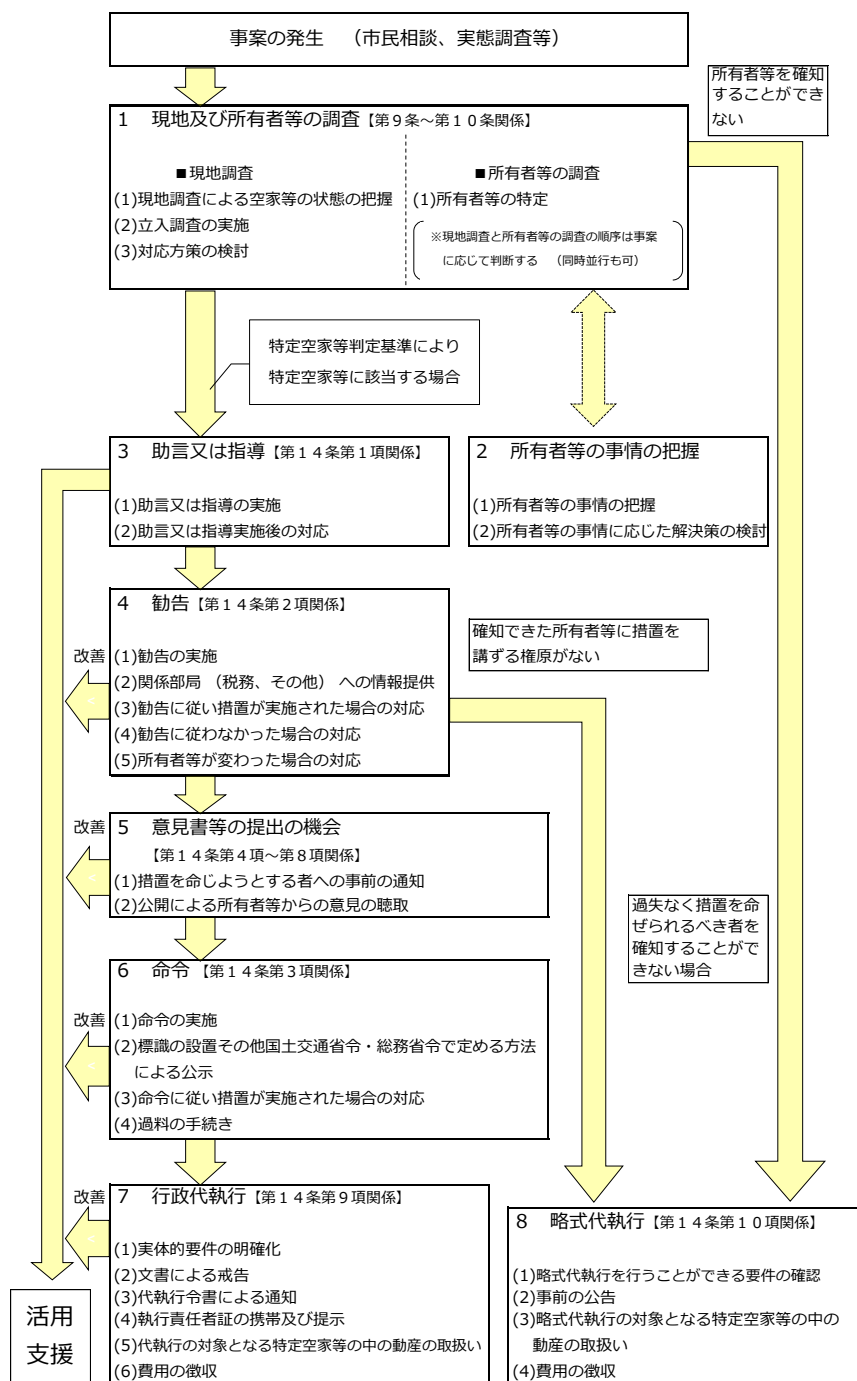
⑤ 情報提供同意書制度の活用

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

(6) 情報基盤の整備について

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

図表 27：法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



【地区の特性に応じた対策について】

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

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

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

本計画では、この「佐久市立地適正化計画」の考え方と連携して対策を検討していきます。

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

2 数値目標

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

図表 28：空家等対策の効果を検証する数値目標

目標	目標の説明	実績 (平成30年度～令和4年度)	目標値 (令和14年度)
利活用された 空き家の軒数	令和4年度実態調査等により判明した空き家のうち、利活用（再利用 or 建替え）が確認できた空き家の累計件数	216軒 (5年間の実績)	432軒 (5年間の実績×2)
除却された 空き家の軒数	令和4年度実態調査等により判明した空き家のうち、除却が確認できた空き家の累計件数	246軒 (5年間の実績)	492軒 (5年間の実績×2)
相談会の開催回数	空き家問題に関する相談会の開催回数	6.25回/年 (令和元年度～4年度の平均値)	6回/年

第5章 空家等対策の推進体制

1 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等に関する相談窓口は建築住宅課とします。また、空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係部署、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、経過等を記録し情報を共有します。

2 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

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

(1) 佐久市無居住家屋等対策協議会

空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。

外部有識者等による協議会の委員構成及び役割は、図表29に示す内容とします。

図表 29：佐久市無居住家屋等対策協議会委員構成及び役割

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

(2) 庁内体制

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

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

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

図表 30 : 庁内組織体制と役割

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

※6 単身高齢世帯など、今後、空き家になる可能性が高いと考えられる建物

(3) 関係機関等との連携

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、**情報提供同意書制度等を通じて**、不動産関係団体と相互に連携して、空き家の市場への流通を促進するなど、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用・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、犯罪防止上で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、火災予防上で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、**リフォーム**、改善、耐震診断などの相談及び技術的な対応等

■ 解体工事業者

解体などの相談及び情報提供同意書制度等を通じての空き家の除却推進

■ 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。

3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画内容の見直し

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

(2) 国の取り組みとの関連

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

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

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

第二次佐久市無居住家屋等対策計画(案) 前計画からの変更点

ページ	変更点	内容
1P	計画の目的追加	・第二次佐久市総合計画の「地域の特徴を生かしたつながりあるまちづくり」の項目内の「住宅」の項目に記載されている「市民の安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図る」ことを目的として記載。
2P	図表 1 「本計画の位置づけ」の図表を変更	・位置づけとして変更はないが、前計画の図表が分かりにくかったため、シンプルなものとした。
3P	対象とする空家等について図を追加	本計画で対象とする空家等、特定空家等は、法第 2 条に規定される空家等となるため、対象空家等を図で示した。
4P～ 5P	「第 2 章 これまでの取組」の章を新設	・今回の実態調査結果や数値目標の実績値等から判断し、今までの空き家対策の効果を検証するため、前計画に基づきこれまで行った空き家対策や、数値目標に対する実績値を記載。
6P～ 7P	佐久市の人口や世帯数の動態、住宅土地・統計調査データ等を整理	・空き家対策を考える前段階として、佐久市の人口や世帯数の動態、空き家率などを、佐久市人口ビジョンや住宅・土地統計調査データを基に整理。
8P	・令和 4 年度の調査概要を追加 ・不良度ランクの文言を変更	・水道閉栓情報や市で保有する空き家情報を基に市内 4,484 軒の空き家と思われる建物について現地調査を実施し、不良度ランク、第三者へ影響を与える可能性のある家屋について判断を行った旨を記載。 ・第 1 回協議会において承認いただいたとおり、不良度ランクを分かりやすい文言に変更。
9P～ 10P	(2) 「現地調査の結果」 令和 4 年度現地調査結果と平成 28 年度調査との比較を図表を交えて掲載。	・調査した推定空き家数、不良度ランク別件数、世帯数に対する空き家数の割合、平成 28 年調査からの減少率、各地区の世帯数・人口数の動態等を図表で掲載。計画の基礎データとする。
11P～ 14P	調査結果に基づく、地区ごとの空き家の特徴、第三者に影響を与える可能性のある空家数について分析。	・今後の空き家対策等を検討するデータとして、今回の調査結果に基づき分析を行った。

ページ	変更点	内容
15P～ 18P	「4 空き家所有者等へのアンケート調査」について、令和4年度に実施したアンケート結果に更新	<ul style="list-style-type: none"> ・本年度調査したA～Dランクの空き家からランダムで抽出した1,500名の所有者等を対象にアンケートを実施し、空き家になっている理由、今後の意向等を調査し整理した。 ※今回の計画案は、アンケートを1,200名程度に送付し、返信がきた約500名の回答を集計したもの。3回目協議会で、全てのアンケート結果を反映させた計画案を提出します。
19P～ 21P	「4 空き家における課題」について、現状に合わせて更新	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度実施した空き家実態調査、アンケート調査から課題を分析し記載。 ・課題をもとに次章の空き家等対策における施策を検討。
22P～ 27P	「1 空家等対策に関する基本的方針」について、空家等の状態に応じて方針を整理して記載	<ul style="list-style-type: none"> ・前計画の空家等対策の成果が出ているため、基本的方針の大項目は変更なし。 ・空き家の状態に応じて方針を整理して記載し、前計画にはなかった取組・検討する取組などを追加。
28P	「3 数値目標」 新たな数値目標を設定	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策は、状態に応じて除却と利活用の2方向からのアプローチが必要であり、それぞれの指標を図ることができる目標を設定。 ・相談会指標は継続。
29P～ 32P	「第5章 空家等対策の推進体制」の章を新設 現状に合わせて内容に変更	<ul style="list-style-type: none"> ・前計画では、「第3章 空家等対策における施策」に記載されていた推進体制に関する部分を抜き出し、章を新設し記載。 ・本協議会、庁内連携体制について、現状の体制にあわせて更新。 ・国の取組との連携では、相続登記の義務化、土地・建物に特化した財産管理制度の創設を追加。

佐久市
特定空家等判断基準マニュアル (案)

＜佐久市特定空家等判断基準マニュアル 目次＞

1	前提要件.....	2
	(1) 概要.....	2
	① 目的.....	2
	② 適用範囲.....	2
	(2) 本書の目的等.....	2
	① 本書の目的.....	2
	② 用語の定義.....	2
	(3) 本書の改定.....	3
2	特定空家等判断の流れ.....	4
	(1) 特定空家等指定までの流れ.....	4
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
	(3) 2次調査票記載要領.....	12
	① 「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」判定基準.....	13
	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」判定基準.....	16
	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」判定基準.....	16
	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」判定基準.....	19
	(4) 追加調査記載要領.....	21
	① 調査方法.....	21
	② 判定基準.....	21
4	参考.....	22
	(1) 用語等の解説.....	22
	(2) 擁壁の種類.....	23
	(3) 擁壁の変状.....	24
	(4) 長野県内に生息する野生動物.....	26

【資料編】

- ・ 調査票様式（1次調査票（無居住家屋等現況調査票、不良度判定基準）、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

＜改訂履歴＞

版数	発行年月	改定内容
第1版	平成30年3月	初版
第2版	令和4年3月	（内容確定後追記）

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

空家特措法第2条第1項に規定する空家等をいう。~~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」「特定空家等候補予備軍」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

空家特措法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。~~における「特定空家等」定義に準ずるものとする。~~

➤ 特定空家等候補予備軍

空家特措法として特定空家等の指定は行わないが、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。~~

~~現地にて職員が状態を確認しながら行うもの。~~

➤ 2次調査

~~1次調査結果により「周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがある場合」~~

~~「危険等について切迫性が高い場合」であると認められる場合に、現地にて職員が詳細な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~~等候補予備軍~~・空家等の3段階のこと。

- 不良度ランク
不良度判定基準に基づき調査した空家等の不良度を示すランク（A～Dの4ランクあり）
A…管理に特段の問題がなく、現況のまま利用可能
B…管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C…倒壊の可能性は少ないが、現況のままの利用は困難
D…倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

- 空家カルテ
GIS（佐久市統合型地理情報システム）に掲載した市内の空家情報

- 協議会
佐久市無居住家屋等対策協議会のこと。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。年数会程度、開催の予定となる。

- 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。

（3）本書の改定

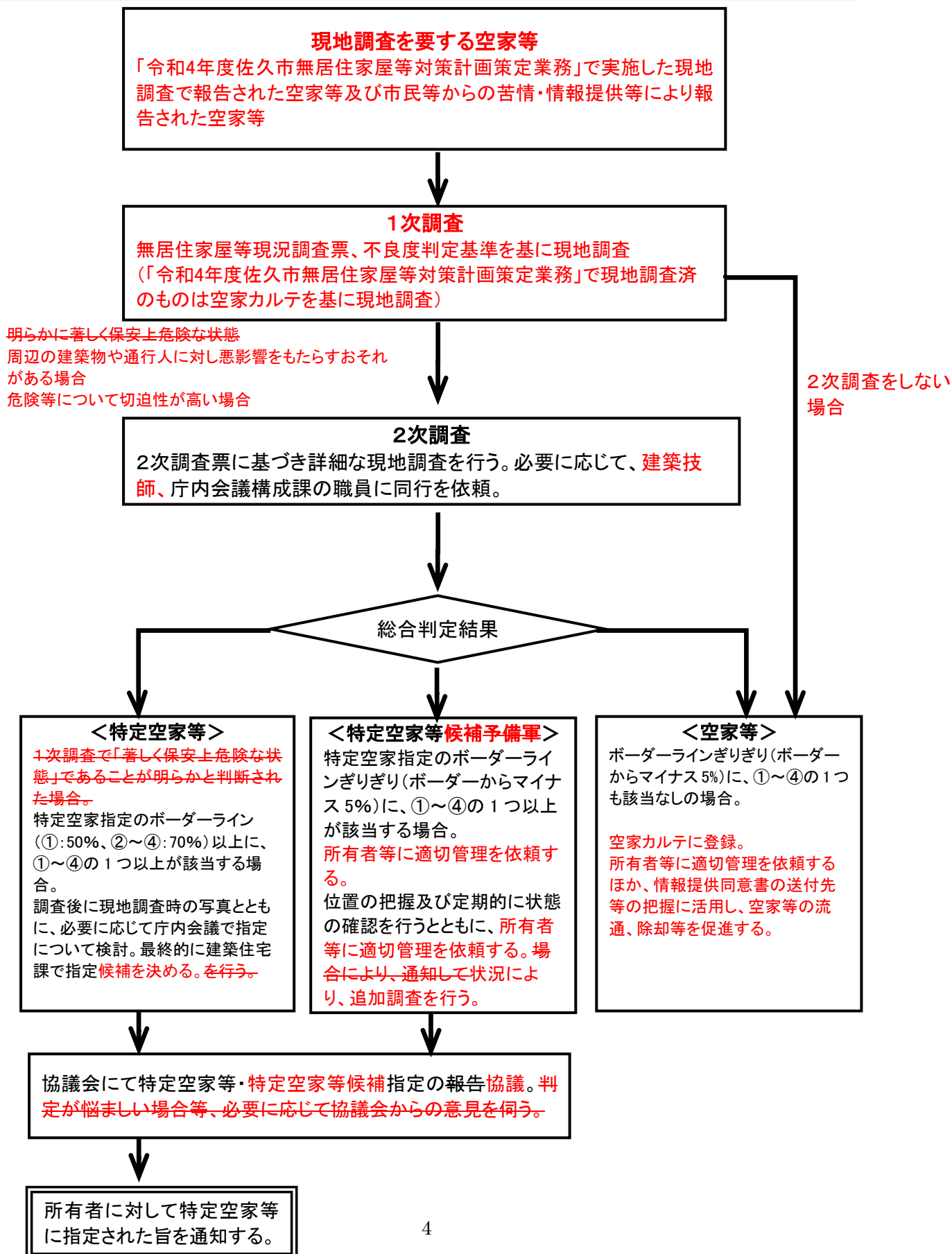
実際の特定空家等の調査や判断を通して、本書の妥当性を検証し、不備や不足がある場合には改定を行うものとするが、過去実施の判定結果との整合性を考慮した上で行わなければならない。

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、担当職員が現地調査を要する空家等を、無居住家屋等現況調査票に基づき行う。

「令和4年度佐久市無居住家屋等対策計画策定業務」で調査済のものは、空家カルテを基に調査を行う。

この段階で、「周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれがある場合」「危険等について切迫性が高い場合」と判断される時には、2次調査を行うこととする。

あわせて、不良度判定基準に基づき調査行い、不良度ランクを判定する。

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。

佐久市 無居住家屋等現況調査票				調査員氏名
地図番号	調査番号	調査日付		
該当する項目に○を付ける。				
1 基本項目				
No	判定	調査項目	選択枝	
1	調査対象物件		1. あり	2. なし (空室地等) → 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. 調査妨害
4	建築物の用途		1. 戸建住宅	2. 店舗・事務所
			3. 倉庫	4. 農舎
2 空家等判定				
1	空	居住状態	1. あり → 調査終了	2. なし
2	空	同一敷地内の居住実態がある別棟の有無(独立して居住できる別棟)	1. あり 別棟居住者による、調査対象物件の管理形態あり	2. なし 調査終了
3	空	取壊し・看板	1. あり	2. なし
4	空	郵便受けの状況	1. あり	2. なし
5	空	郵便メーターの状況	1. あり	2. なし
6	空	都市ガスメーターの状況	1. あり	2. なし
7	空	プロパンガスボンベの有無	1. あり	2. なし
8	空	カーテン・障子・網戸の状況	1. あり	2. なし
9	空	乾いた畳の状況	1. あり	2. なし
10	空	その他表示等	1. あり	2. なし
空家等判定 (3-10を踏まえた判断) 1. 空家である → 下記調査に進む 2. 空家でない → 調査終了				
3 空家等調査				
1	特	道路の幅員 (公道接続) (参考：経路直線の幅員1.5m)	1. 4m以上	2. 4m未満
2	特	開口の状況	1. 2m以上	2. 2m未満
3	特	道路の種類	1. 単線一車線	2. 単線(日没後夜間)有
4	特	道路との高低差	1. 敷居の高さ 1m以上	2. 敷居の高さ 1m未満
5	特	外路分在	1. なし (道路分在)	2. あり (道路分在)
6	特	駐車スペース	1. なし	2. 1台分あり
7	特	下水道の種類	1. 本下水	2. 合流式
8	特	ゴミの取扱、堆積の有無	1. あり	2. なし
9	特	積雪の状況	1. あり	2. なし
10	特	立木の状況	1. あり	2. なし
11	特	つる・つた植物の状況	1. あり	2. なし
12	特	門の状況	1. あり	2. なし
13	特	障子の状況	1. あり	2. なし
14	特	障子の状況	1. あり	2. なし
15	特	障子の状況	1. あり	2. なし
16	特	障子の状況	1. あり	2. なし
17	特	障子の状況	1. あり	2. なし
18	特	障子の状況	1. あり	2. なし
19	特	障子の状況	1. あり	2. なし
20	特	障子の状況	1. あり	2. なし
21	特	その他調査項目 (調査票を記入し、1は1、2は2、3は3、4は4、5は5、6は6、7は7、8は8、9は9、10は10、11は11、12は12、13は13、14は14、15は15、16は16、17は17、18は18、19は19、20は20、21は21、22は22、23は23、24は24、25は25、26は26、27は27、28は28、29は29、30は30、31は31、32は32、33は33、34は34、35は35、36は36、37は37、38は38、39は39、40は40、41は41、42は42、43は43、44は44、45は45、46は46、47は47、48は48、49は49、50は50)	1. あり	2. なし
22	特	第三者への影響	1. あり	2. なし
【撮影画像 メモ】				
1次調査最終判定 周辺に建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか 1. あり 2. なし				
2次調査の要否 危険等について切迫性が高いか否か あり → 2次調査へ 1. あり 2. なし				
調査員氏名 調査員氏名				

不良度判定基準

評価項目	評価内容	評価	評価項目	評価内容	評価
①門の状況	1. なし	0	1. 戸戸	1. なし	0
	2. 破損あり	20		2. 破損している	5
	3. 破壊している	30		3. 大部分が破損	10
	4. 正常	0		4. 正常	0
	5. 確認不可	0		5. 確認不可	0
②壁の状況	1. なし	0	2. カーポート	1. なし	0
	2. 破損あり	20		2. 破損している	5
	3. 破壊している	30		3. 大部分が破損	10
	4. 正常	0		4. 正常	0
	5. 確認不可	0		5. 確認不可	0
③障子の状況	1. なし	0	3. ベランダの状況	1. なし	0
	2. 破損あり (影響度低)	20		2. 破損あり	5
	3. 破損あり (影響度高)	70		3. 大部分が破損	10
	4. 破壊している	100		4. 正常	0
	5. 確認不可	0		5. 確認不可	0
④屋根材の状況	1. なし	0	4. 屋外階段の状況	1. なし	0
	2. 破損あり	20		2. 破損あり	5
	3. 破壊している	100		3. 大部分が破損	10
	4. 正常	0		4. 正常	0
	5. 確認不可	0		5. 確認不可	0
⑤外壁材の状況	1. なし	0	5. 看板の状況	1. なし	0
	2. 一部破損あり	20		2. 破損あり	5
	3. 多数や割離あり	50		3. 大部分が破損	10
	4. 確認不可	0		4. 正常	0
	5. 確認不可	0		5. 確認不可	0
⑥建物の傾き	1. なし	0	6. 物置の状況	1. なし	0
	2. 一部傾きあり	100		2. 破損あり	5
	3. 全体に傾きあり	100		3. 大部分が破損	10
	4. 確認不可	0		4. 正常	0
	5. 確認不可	0		5. 確認不可	0
⑦階段の状況	1. なし	0	7. アンテナの状況	1. なし	0
	2. 一部破損あり	10		2. 破損あり	5
	3. 大部分が破損	20		3. 大部分が破損	10
	4. 正常	0		4. 正常	0
	5. 確認不可	0		5. 確認不可	0
⑧窓ガラスの状況	1. なし	0			
	2. 破損あり	10			
	3. 大部分が破損	20			
	4. 正常	0			
	5. 確認不可	0			

ランク	点数	最小値	判定内容
D	100点以上	100	明瞭の可能性があると、現状のままの利用は不可能
C	50~99点	50	明瞭の可能性は少ないが、現状のままの利用は困難
B	1~49点	1	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
A	0点	0	管理に特段の問題がなく、現状のまま利用可能

【無居住家屋等現況調査票】

【不良度判定基準】

【2次調査】

2次調査は、必要に応じて建築技師や関係部署の職員に同行を依頼し、2次調査票に基づき詳細な状態を調査する。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。

調査項目	項目	2次調査票	調査日時	年	月	日	時	分	調査者名	管理番号	
建築物	基礎	基礎に不規則下がある (50) 基礎が傾斜又は変形している (50)	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点					
	土台	土台に傾斜又は変形がある (50)	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある (50)	ずれなし	—	—	—	—	—	—	—	
	柱	傾斜している (50)	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	
	壁	傾斜している (50)	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	
	ひび又は軒	ひび・割れ等がある (10)	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	
	外壁	剥離・脱落・浮き等がある (50)	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	
	屋根・付随物・バルコニー	傾斜・変形等がある (50)	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	傾斜等なし	
	門・塀	クラックがある (50)	クラック等なし	クラック等なし	クラック等なし	クラック等なし	クラック等なし	クラック等なし	クラック等なし	クラック等なし	
	眺望	妨げられている (50)	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	
その他	建築物への影響	(50)	4点 > 建物	—	—	—	—	—	—	—	
	接道への影響	(50)	4点 > 建物	—	—	—	—	—	—	—	
	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) に入る (50)	区域外	—	—	—	—	—	—	—	—	
	耐震基準の順守 (50)	55点以上	—	—	—	—	—	—	—	—	
近隣からの苦情が寄せられている (50)										なし	
判定結果										評価点合計	判定基準点
特記事項											特定空家等判定 (%)

【2次調査票-①倒壊等...】

【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」「特定空家等候補予備軍」「空家等」の3ランクに区分する。

調査項目	項目	2次調査票	調査日時	年	月	日	時	分	調査者名	管理番号								
総合判定結果																		
<table border="1"> <tr> <td>①倒壊等発生し、倒壊となるおそれのある状態</td> <td>②その倒壊防止が困難な状態にあるおそれのある状態</td> </tr> <tr> <td>% /</td> <td>% /</td> </tr> <tr> <td>③倒壊の危険が存しているおそれのある状態</td> <td>④その倒壊防止が困難な状態にあるおそれのある状態</td> </tr> <tr> <td>% /</td> <td>% /</td> </tr> </table>											①倒壊等発生し、倒壊となるおそれのある状態	②その倒壊防止が困難な状態にあるおそれのある状態	% /	% /	③倒壊の危険が存しているおそれのある状態	④その倒壊防止が困難な状態にあるおそれのある状態	% /	% /
①倒壊等発生し、倒壊となるおそれのある状態	②その倒壊防止が困難な状態にあるおそれのある状態																	
% /	% /																	
③倒壊の危険が存しているおそれのある状態	④その倒壊防止が困難な状態にあるおそれのある状態																	
% /	% /																	
その他特記事項																		
評価基準 <input type="checkbox"/> ① <input type="checkbox"/> ② <input type="checkbox"/> ③ <input type="checkbox"/> ④ <input type="checkbox"/> ⑤ <input type="checkbox"/> ⑥ <input type="checkbox"/> ⑦ <input type="checkbox"/> ⑧ <input type="checkbox"/> ⑨ <input type="checkbox"/> ⑩ <input type="checkbox"/> ⑪ <input type="checkbox"/> ⑫ <input type="checkbox"/> ⑬ <input type="checkbox"/> ⑭ <input type="checkbox"/> ⑮ <input type="checkbox"/> ⑯ <input type="checkbox"/> ⑰ <input type="checkbox"/> ⑱ <input type="checkbox"/> ⑲ <input type="checkbox"/> ⑳ <input type="checkbox"/> ㉑ <input type="checkbox"/> ㉒ <input type="checkbox"/> ㉓ <input type="checkbox"/> ㉔ <input type="checkbox"/> ㉕ <input type="checkbox"/> ㉖ <input type="checkbox"/> ㉗ <input type="checkbox"/> ㉘ <input type="checkbox"/> ㉙ <input type="checkbox"/> ㉚ <input type="checkbox"/> ㉛ <input type="checkbox"/> ㉜ <input type="checkbox"/> ㉝ <input type="checkbox"/> ㉞ <input type="checkbox"/> ㉟ <input type="checkbox"/> ㊱ <input type="checkbox"/> ㊲ <input type="checkbox"/> ㊳ <input type="checkbox"/> ㊴ <input type="checkbox"/> ㊵ <input type="checkbox"/> ㊶ <input type="checkbox"/> ㊷ <input type="checkbox"/> ㊸ <input type="checkbox"/> ㊹ <input type="checkbox"/> ㊺ <input type="checkbox"/> ㊻ <input type="checkbox"/> ㊼ <input type="checkbox"/> ㊽ <input type="checkbox"/> ㊾ <input type="checkbox"/> ㊿ <input type="checkbox"/> ㊿																		
判定者: 〃 検査: 〃																		

【総合判定結果】

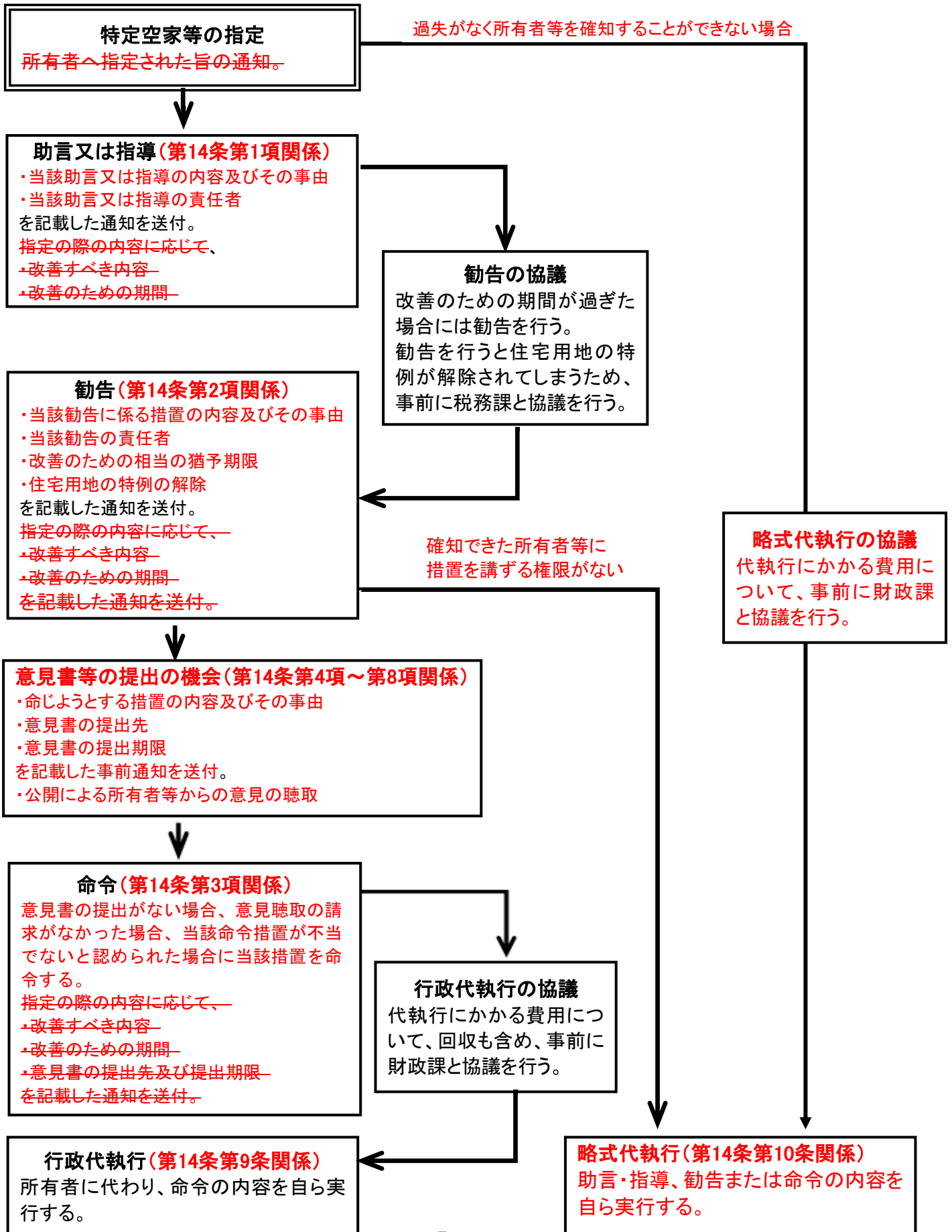
【追加調査】

特定空家等候補予備軍の中で、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		
通知送付日	時 分		
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

調査対象家屋と周辺家屋や接道等の状況が分かる図面。

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。

~~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。~~

- 調査票

規定された調査票の白紙を携帯すること。調査時は、~~地図上の調査対象の位置を示す点に添えられた管理調査番号~~（調査番号がないものは付番）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。

- 空家対策受付簿台帳

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

・無居住家屋等現況調査票

1 基本項目

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. 調査拒否	3. その他（ ）
4		建築物の用途	1.戸建住宅		2.店舗・事務所
			4.集合住宅・長屋		3.店舗併用住宅
			5.工場や倉庫		9.その他

「1 基本項目」では、調査対象物件の有無、調査実施の可否、建築物の用途を確認する。調査が不可の場合はその理由を記載する。

2 空家等判定

1	空	居住実態	1. あり ⇒ 調査終了			2. なし			
2	空	同一敷地内の居住実態がある別棟の有無※独立して居住できる別棟	1. あり 別棟居住者による、調査対象物件の管理形跡あり ⇒ 調査終了			2. なし			
			〃			なし ⇒ 調査継続			
3	空	表札・看板	1. あり	2. なし	3. 読めない	ありの場合	(撮影)		
4	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
5	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
6	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
7	空	プロパンガスボンベの有無	1. あり		2. なし		3. 確認不可		
8	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
9	空	売り貸し看板の有無	1. あり			2. なし			
10	空	その他警告表示等	1. あり	2. なし		ありの場合	(撮影)		
空き家判定（3～10を踏まえた判断）			1. 空き家である ⇒ 下記調査に進む			2. 空き家でない ⇒ 調査終了			

「2 空家等判定」では、項目1・2で居住実態、同一敷地内の居住実態がある別棟の有無を確認し、居住実態ありまたは別棟居住者による調査対象物件の管理形跡がある場合は「調査終了」とする。

項目No. 3～10では、郵便受けの状況や電気メーターの状況等、空家等か判断するための項目を順番に確認し、必要に応じてその状況を撮影する。項目No. 3～10を踏まえて空家等かの判定を行う。

「1 空き家である」と判定された家屋について、「3 空家等調査」に進む。

3 空家等調査

1	利	道路の幅員（公道接続） （参考：軽自動車の幅約1.5m）	1. 4m以上	2. 4m未満	3. 公道接続なし
2	利	間口の状況	1. 2m以上	2. 2m未満	
3	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
4	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
5	利	水路介在	1. なし	2. あり （幅30cm未満）	3. あり （幅1m未満）
6	利	駐車場スペース	1. なし	2. 1台分あり	3. 2台分あり
7	利	下水道の種類	1. 本下水	2. 合併浄化槽	3. 汲み取り式
8	特	ゴミの投棄、堆積の有無	1. あり	2. なし	3. 確認不可
9	特	雑草の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可
10	特	立木の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可
11	特	つる・つた植物の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可
12	特	門の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可
13	特	塀の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可
14	特	擁壁の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可
15	特	落書きの状況	1. なし	2. 一部にあり	3. 全体にあり
16	特	屋根の状況	1. 正常	2. 一部破損	3. 陥没あり
17	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
18	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
19	特	雨樋（とい）の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可
20	特	窓ガラスの状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可
21	特	その他破損箇所 （該当番号を記入 1.なし 2.破損あり 3.大部分が破損 4.正常 5.確認不可）	1. 雨戸 <input type="checkbox"/>	2. カーポート <input type="checkbox"/>	3. ベランダ <input type="checkbox"/>
			4. 屋外階段 <input type="checkbox"/>	5. 看板 <input type="checkbox"/>	
			6. 物置 <input type="checkbox"/>	7. アンテナ <input type="checkbox"/>	8. 灯油タンク <input type="checkbox"/>
			9. エアコン室外機 <input type="checkbox"/>	10. その他（ ）	
22	特	第三者への影響	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>					
1次調査最終判定	周辺の建築物や通行人等に悪影響をむたらずおそれがあるか否か	1.あり	2.なし	判定者	印
2次調査必要有無	危険等について切迫性が高いか否か あり ⇒ 2次調査へ （上記判定で1つでも「1.あり」の場合「あり」）	1.あり	2.なし	検査・承認	印

「3 空家等調査」では、利活用に係る項目、特定空家等に係る項目について確認する。

構造物の破損、草木の繁茂等、必要に応じて状況を撮影すること。

全項目について確認後に1次調査の最終判定を行い、2次調査の必要有無を判断する。

全て完了後に、「判定者」へ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」を実施する。

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、判断が渦かしい場合は、「無」とし、②以降の調査項目へ進む。（※1）

②以降では、その破損状況棟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」に無い建築物と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」※1）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。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（※2）し、所有者個人情報

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」(※3)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(※4)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。

・不良度判定基準

評点項目	評点内容	評点
①門の状況	1.なし	0
	2.損傷あり	20
	3.倒壊している	30
	4.正常	0
	5.確認不可	0
②塀の状況	1.なし	0
	2.損傷あり	20
	3.倒壊している	30
	4.正常	0
	5.確認不可	0
③擁壁の状況 <small>※倒壊した際に家屋が傾く恐れ、または隣地に崩れ落ちる可能性がある場合は「3.損傷あり」を選択</small>	1.なし	0
	2.損傷あり(影響度低)	20
	3.損傷あり(影響度高)	70
	4.倒壊している	100
	5.正常	0
	6.確認不可	0
①屋根材の状況	1.なし	0
	2.損傷あり	20
	3.倒壊している	100
	4.確認不可	0
②外壁材の状況	1.なし	0
	2.一部損傷あり	20
	3.腐敗や剥離あり	50
	4.確認不可	0
③建物の傾き	1.なし	0
	2.一部傾きあり	100
	3.全体に傾きあり	100
	4.確認不可	0
④雨樋の状況	1.なし	0
	2.破損あり	10
	3.大部分が破損	20
	4.正常	0
⑤窓ガラスの状況	1.なし	0
	2.破損あり	10
	3.大部分が破損	50
	4.正常	0
	5.確認不可	0

評点項目	評点内容	評点
1.雨戸	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
2.カーポート	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
3.ベランダの状況	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
4.屋外階段の状況	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
5.看板の状況	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
6.物置の状況	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
7.アンテナの状況	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0

評点項目	評点内容	評点
8.灯油タンクの状況	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
9.エアコン室外機の状況	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
10.その他危険な構造物1	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
11.その他危険な構造物2	1.なし	0
	2.破損あり	5
	3.大部分が破損	10
	4.正常	0
	5.確認不可	0
12.ゴミ投棄や堆積の状況	1.なし	0
	2.一部堆積あり	5
	3.大量に堆積あり	10
	4.確認不可	0
13.雑草	1.問題なし	0
	2.やや繁茂	0
	3.繁茂	10
14.立木	1.問題なし	0
	2.隣接地への越境	10
	3.倒木の危険性有	50
15.つる・つた植物	1.なし	0
	2.隣接地への越境	10
	3.建物の一部が覆われている	10
	4.建物の半分が覆われている	30
	5.建物全体が覆われている	50

ランク	点数	最小値	判定内容
D	100点以上	100	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能
C	50~99点	50	倒壊の可能性は少ないが、現況のままの利用は困難
B	1~49点	1	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
A	0点	0	管理に特段の問題がなく、現況のまま利用可能

各評点項目について、評点内容を判定し評点を算出する。

全項目について確認後に各項目の評点を足し合わせて、不良度ランク判定を行う。

(3) 2次調査票記載要領

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○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）

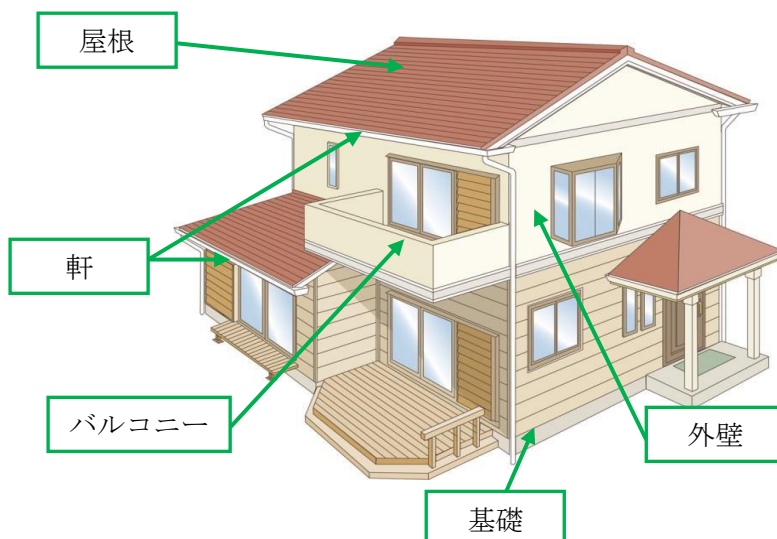
調査票には、調査対象の所有者氏名や地番等、個人情報となる情報の記載は一切行わず、管理番号で把握するものとする。

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。

①「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」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。

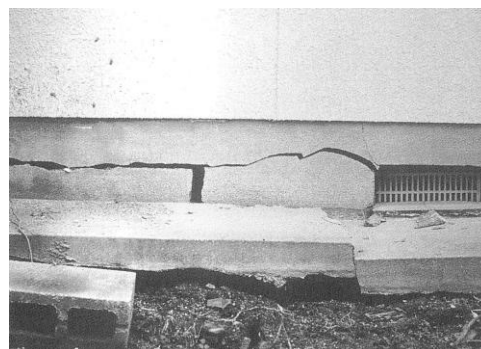


◆ 基礎

「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

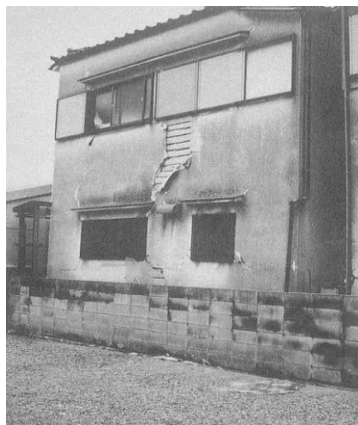
「屋根の腐朽・破損等がある」については、瓦の状態や崩落の部分等も十分に確認する。特に、屋根が内部に崩落している場合には内部の損傷を進行させる可能性があるため、特記事項に記載すること。

◆ 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。



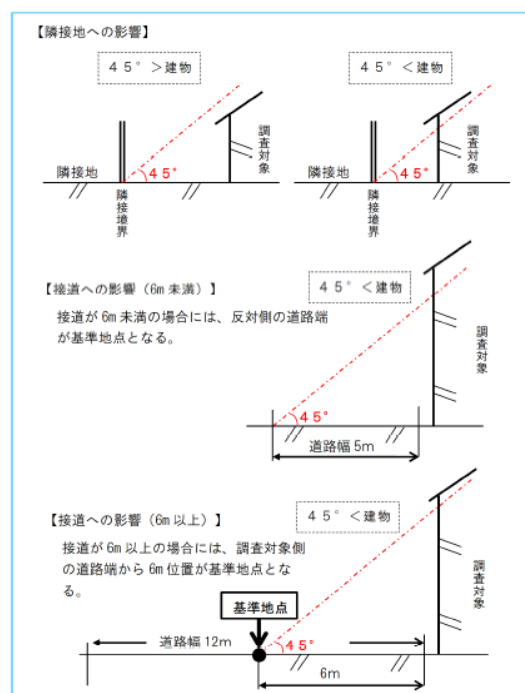
【転倒危険物（ブロック壁）】※

◆ 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

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」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。

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」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を確認し、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）】 【オオハンゴンソウ（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。

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」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」~~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

破損箇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用し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、

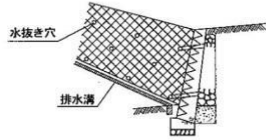
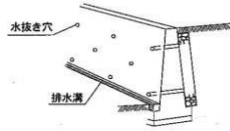
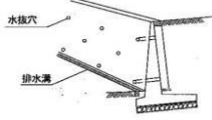
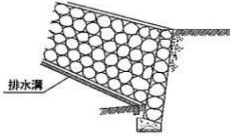
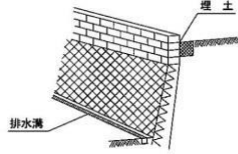
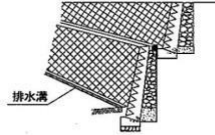
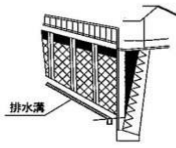
建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

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。

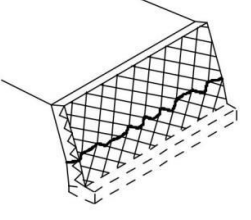
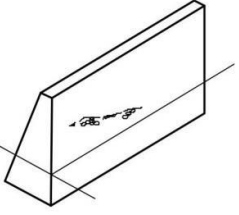
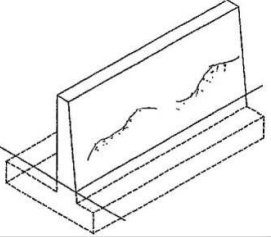
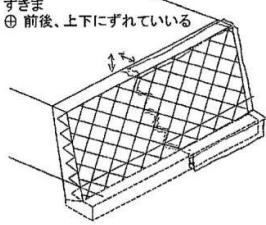
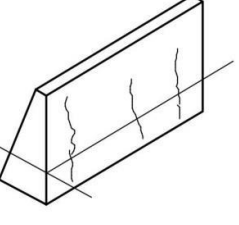
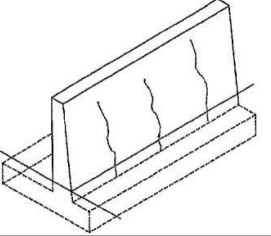
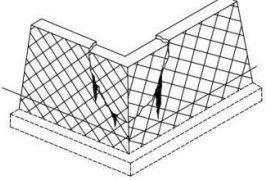
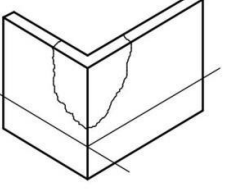
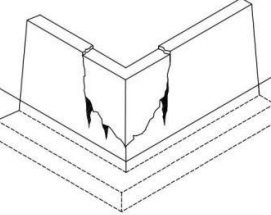
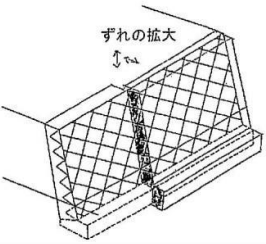
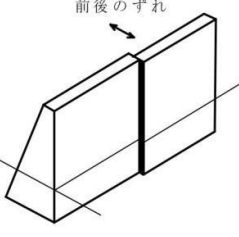
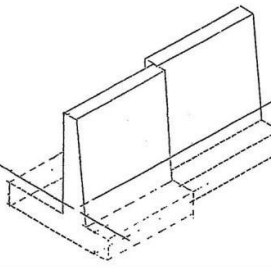
擁壁のタイプ

①	ねりいしづ 練石積み・コンクリート ブロック積み擁壁	
②	じゅうりょくしき 重力式コンクリート擁壁	
③	てつきん 鉄筋コンクリート擁壁	
④	からいしづ 空石積み擁壁 (野面石積み、玉石積みなど を含みます。)	
⑤	ましづ 増積み擁壁	
⑥	にだん 二段擁壁	
⑦	はりだし 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

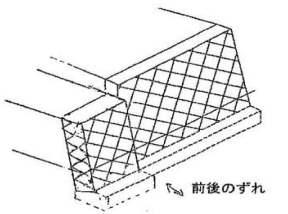
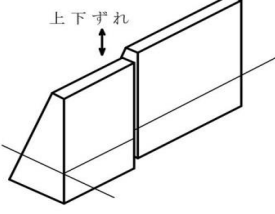
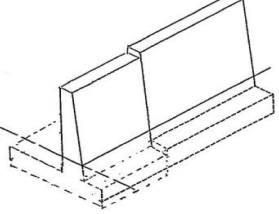
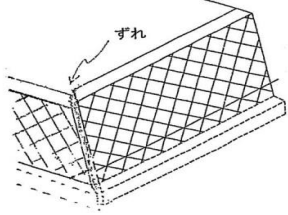
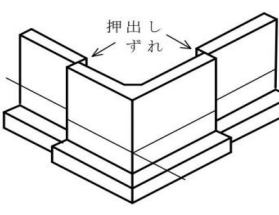
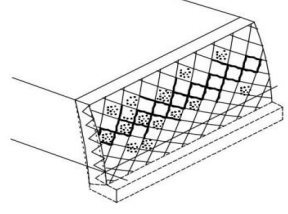
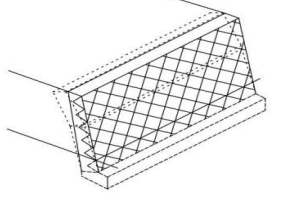
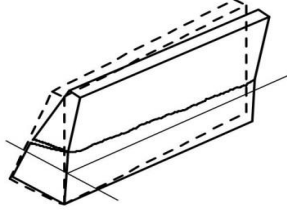
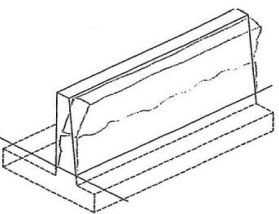
(3) 擁壁の変状

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	すきま ⊕前後、上下にずれている 		
	出隅部(コーナー)のクラック			
②水平移動	ずれの拡大 ↓ 	前後のずれ ↑ 		

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

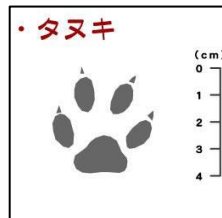
(4) 長野県内に生息する野生動物

2次調査「④その他周辺的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。



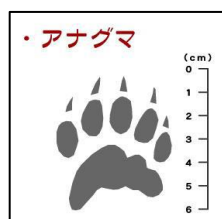
<キツネ（食肉目イヌ科）>

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。



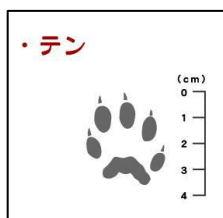
<アナグマ（食肉目イタチ科）>

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。



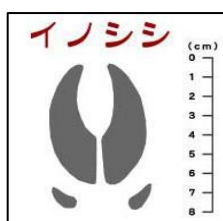
<テン（食肉目イタチ科）>

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45km/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た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。

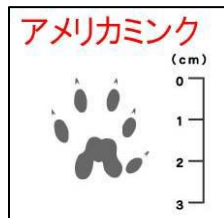


<アメリカミンク（食肉目イタチ科）>

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。

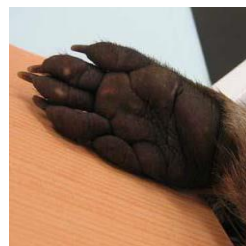
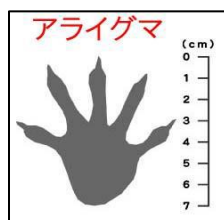


<アライグマ（食肉目アライグマ科）>

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。



佐久市特定空家等判断基準マニュアル(案) 前マニュアルからの変更点

ページ	変更点	内容
2P	空家等の定義・呼び方と調査内容の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等予備軍」を現在使用している「特定空家等候補」に変更 ・職員が現場を見ないと空き家の現状を把握することができないため、1次調査を机上調査ではなく、現地調査とする。 ・2次調査に進む要件として、国の「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)に記載のある2つの要件(※)と認められる場合に行うものとする。
<p>※「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)に記載のある2つの要件</p> <p>1. 周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか否か</p> <p>2. 危険等について切迫性が高いか否か</p> <p>一次調査票にて判断</p>		
3P	不良度ランク、空家カルテの文言を追加。	<ul style="list-style-type: none"> ・不良度ランク ⇒1次調査にて不良度ランクの判定を行うため追加。 ・空家カルテ ⇒本マニュアル内で使われているが、説明がなかったため追加。
4P	調査手法等の変更に伴い、特定空家等指定までの流れを変更。	<ul style="list-style-type: none"> ・1次調査を行う空家等を把握するための「現地調査を要する空家等」を追加。 ・1次調査、2次調査の調査手法を変更。 ・2次調査に進む要件として、国の「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)に記載のある2つの要件と認められる場合に行う。 ・特定空家等または候補について、「所有者等に適切管理を依頼する」内容を追加。 ・特定空家等、候補の指定について、協議会で「報告」ではなく「協議」いただいているため、文言を変更。
5P～6P	1次調査の調査票を変更、不良度判定基準を追加。	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回協議会で協議いただいた、調査票と不良度判定基準を基に本年度の空き家現地調査を行った。 ・今後市が行う新規空き家の調査においても当該調査票と不良度判定基準を使用するため、変更。
7P	特定空家等指定後の流れについて変更。	<ul style="list-style-type: none"> ・国の「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)の文言等に基づき変更。 ・それぞれの対応に関連する条文を追加。 ・略式代執行の文言なかったため、図に追加。
9P～11P	1次調査票が変更されたため、記載要領も併せて変更。	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回協議会時の調査票からの変更点 <p>10P備考欄の下、「1次調査最終判定」、「2次調査必要有無」、「判定者」、「検査・承認」の項目を追加。</p>