

資料編

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

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

発令：平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号

最終改正：平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号

改正内容：平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号[平成 27 年 5 月 26 日]

(目的)

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

(定義)

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

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

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

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等

を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供

その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせること

ができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附 則

（施行期日）

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

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

（検討）

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

2 佐久市無居住家屋等対策協議会設置要綱

平成 29 年 3 月 17 日告示第 28 号

(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、告示の日から施行する。

3 無居住家屋等現況調査票

取扱注意

調査員氏名

資料 3

地図番号	調査番号	調査日付
------	------	------

該当する項目に○を付ける。

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	3.店舗併用住宅
			4.集合住宅・長屋		5.工場や倉庫	9.その他

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 ⇒ 調査終了			2. なし			
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			

3 空家等調査

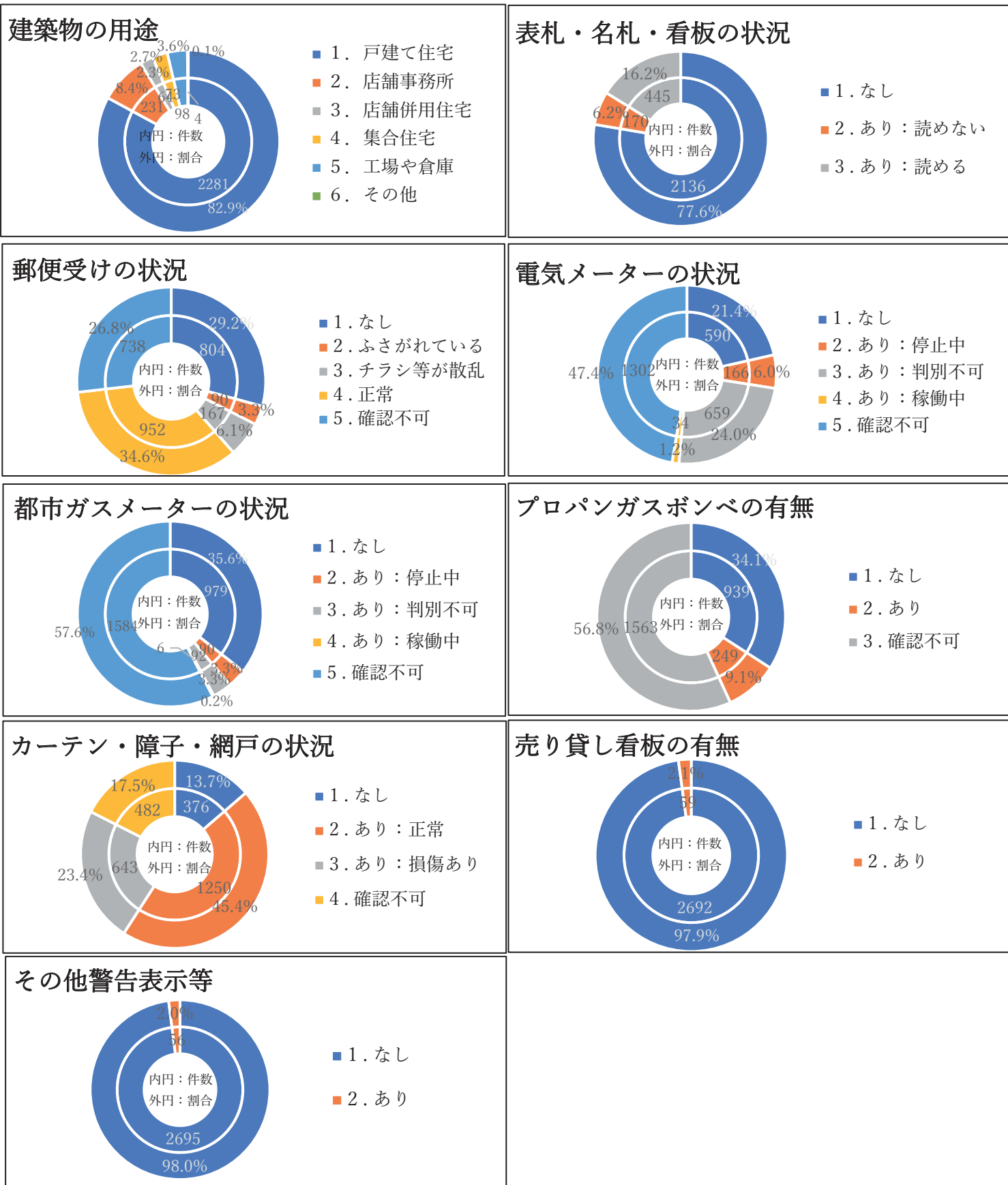
1	利	道路の幅員（公道接続） （参考：軽自動車の幅 約1.5m）	1. 4m以上		2. 4m未満		3. 公道接続なし			
2	利	間口の状況	1. 2m以上			2. 2m未満				
3	利	道路の傾斜	1. 平坦～緩傾斜		2. 急傾斜（10度程度以上）有		3. 階段有			
4	利	道路との高低差	1. 敷地が高い 1m以上	2. 敷地が高い 1m未満	3. 等高	4. 敷地が低い 1m未満	5. 敷地が低い 1m以上			
5	利	水路介在	1. なし	2. あり (幅30cm未満)	3. あり (幅1m未満)	4. あり (幅1m以上)				
6	利	駐車場スペース	1. 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			
7	利	下水道の種類	1. 本下水		2. 合併浄化槽		3. 汲み取り式		4. 確認不可	
8	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	
9	特	雑草の状況	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	
10	特	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. 隣敷地への越境	3. 倒木の危険性あり	
11	特	つる・つた植物の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 隣敷地への越境	2. 建物の一部が覆われている	3. 建物の半分が覆われている	4. 建物全体が覆われている
12	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	
13	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	
14	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 (影響度高)	3. 損傷あり (影響度低)	4. 倒壊している
15	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	
16	特	屋根の状況	1. 正常		2. 一部破損		3. 陥没あり		4. 確認不可	
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		4. 確認不可	
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		4. 確認不可	
19	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	
20	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	
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	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（ ）			
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】

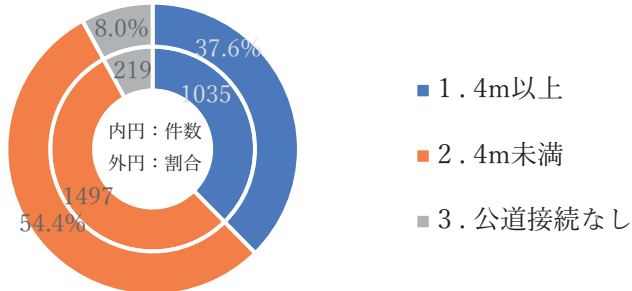
<備考欄>

4 令和4年度空き家実態調査結果

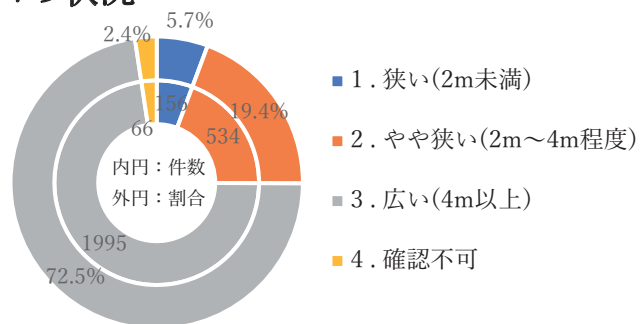
「1. 居住実態なし」の建築物 2,751件



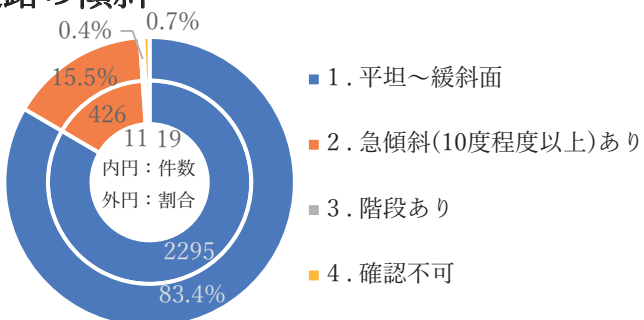
道路の幅員(公道接続)



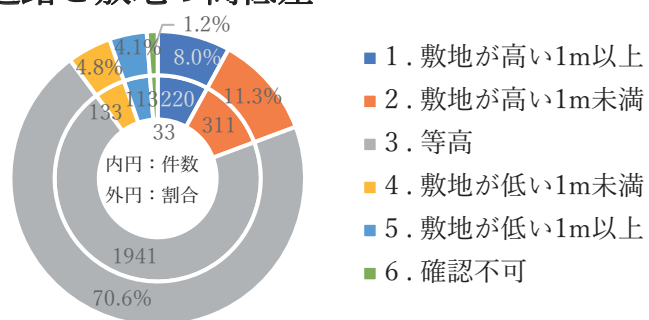
間口の状況



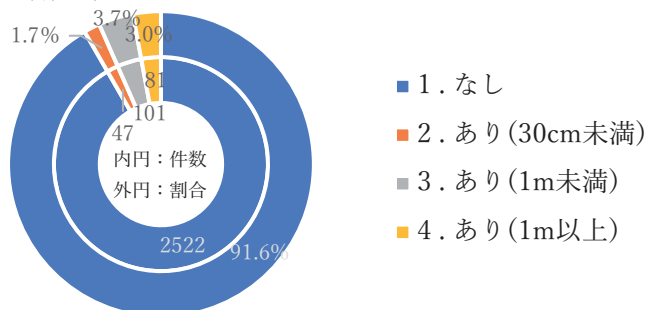
道路の傾斜



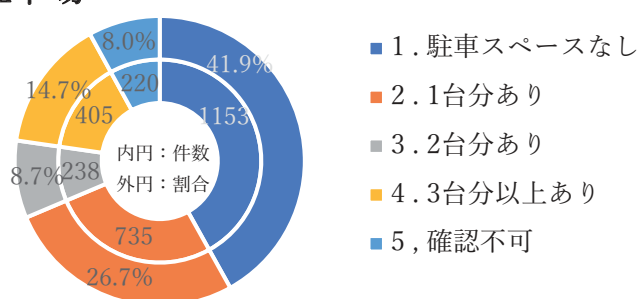
道路と敷地の高低差



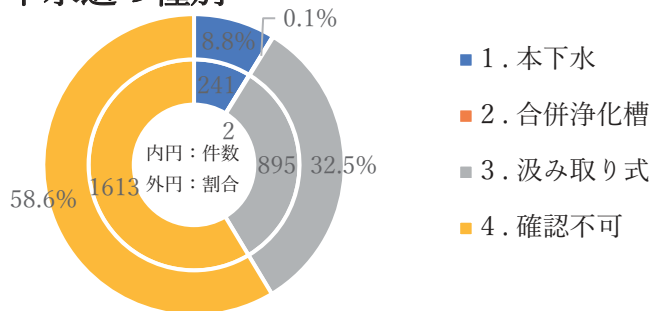
水路介在



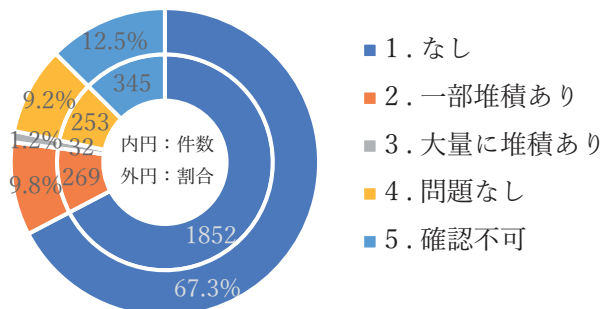
駐車場スペース



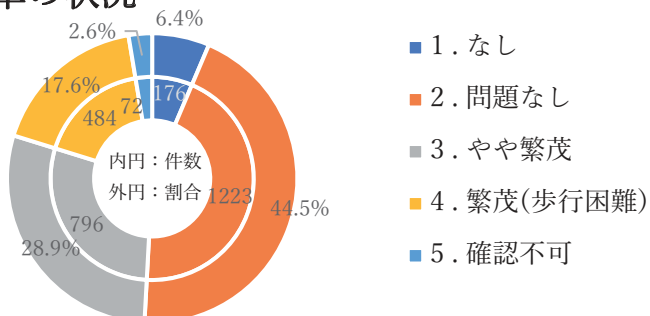
下水道の種別



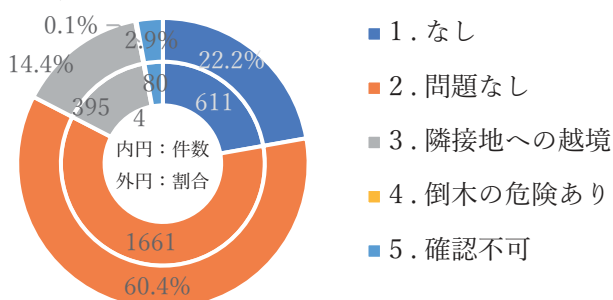
ゴミ投棄や堆積の状況



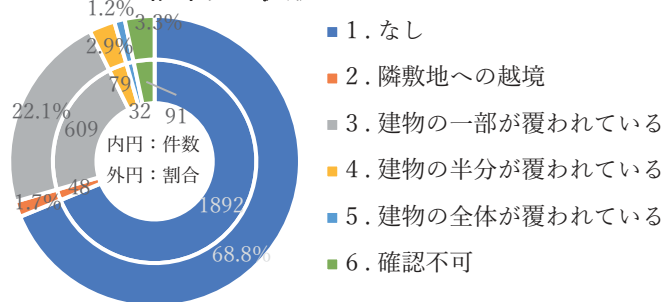
雑草の状況



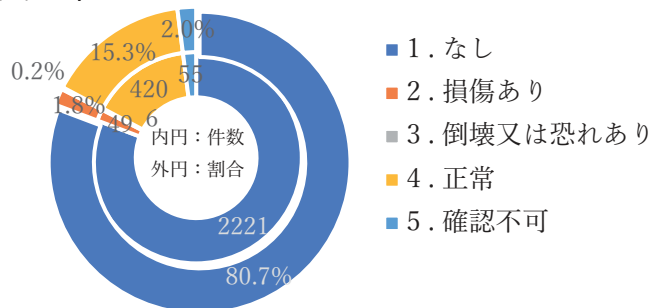
立木の状況



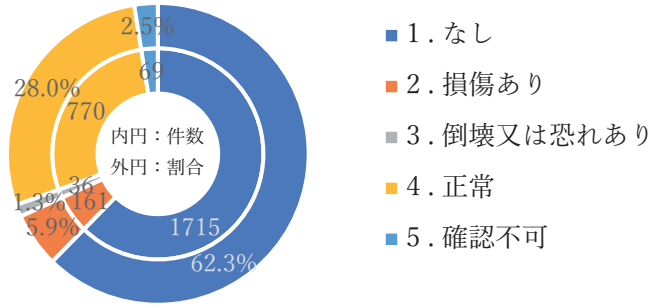
つる・つた植物の状況



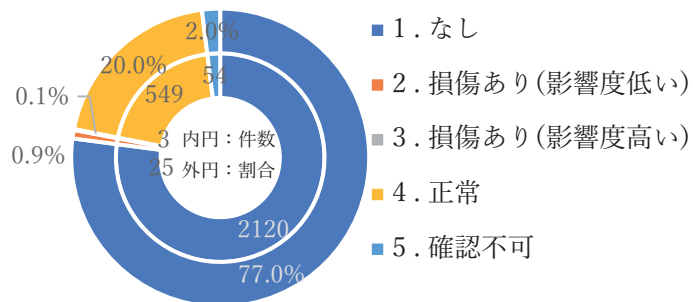
門の状況



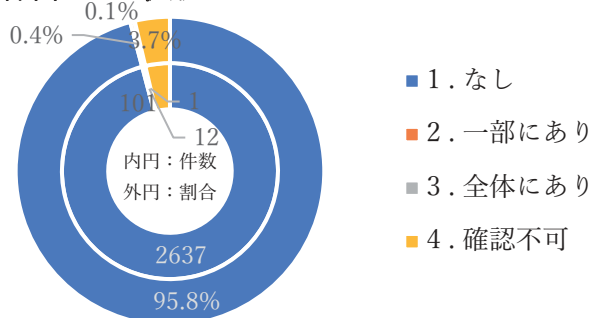
塀の状況



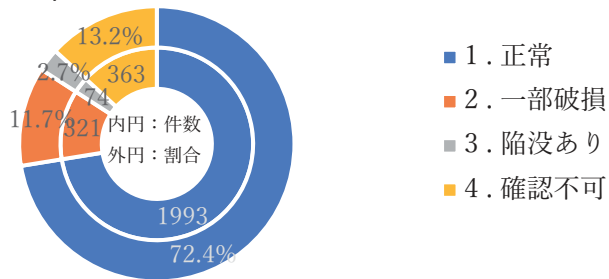
擁壁の状況



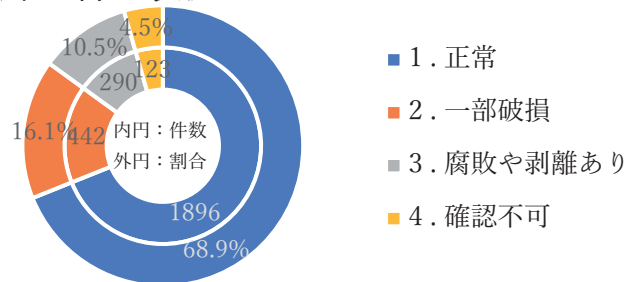
落書きの状況



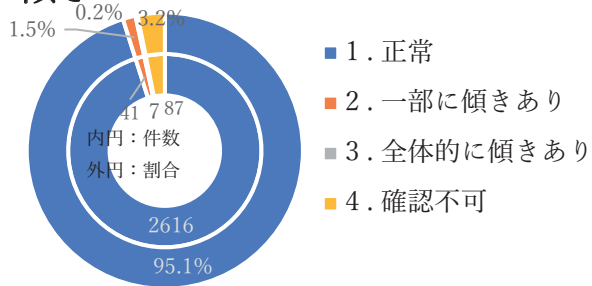
屋根の状況



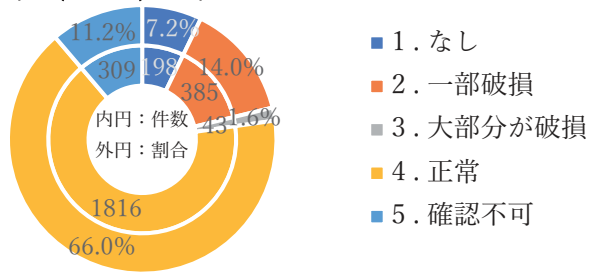
外壁材の状況



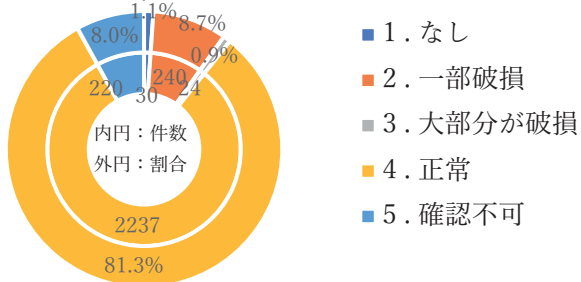
建物の傾き



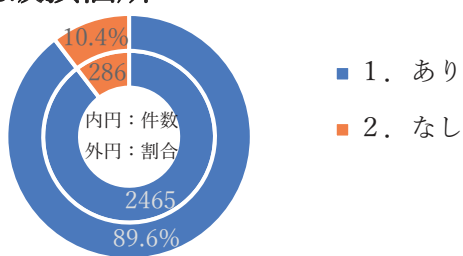
雨樋(とい)の状況



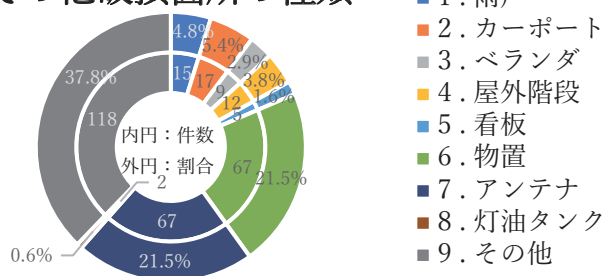
窓ガラスの状況



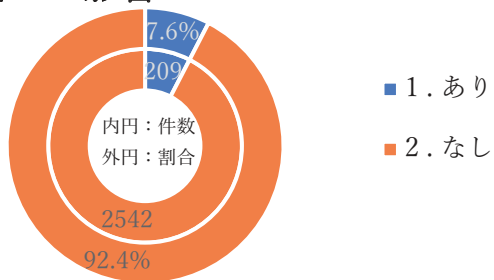
その他破損箇所



その他破損箇所の種類



第三者への影響



佐久市 建物ご利用実態調査アンケート

【調査票の記入について】

- (1) 売却や譲渡などにより、実際の所有者ではない方にも送付されている場合がございます。これらの場合につきましては、大変恐縮ではございますが、問1 (1) のみご記入の上、返信用封筒にてご返信をお願いいたします。
- (2) 解答欄に番号をご記入ください。なお、()内は必要事項を記入願います。
- (3) ご記入いただきました個人情報につきましては適切に管理し、回答されました内容につきましては目的外に使用することはありません。

問1 このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします

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

住所地：長野県佐久市 (例：〇〇町〇丁目〇-〇)

(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、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
-
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

※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。

※5～8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63年 | 4. 平成元年～平成10年 |
| 5. 平成11年～平成20年 | 6. 平成21年以降 |
| 7. 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 () | | (5) の設問にお進みください。 |

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、または管理できない理由は何ですか。(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. 土地を含めて無償譲渡してもよい
4. 今後も自分または家族が管理する
5. 将来自分または家族が住む
6. 別荘、物置などとして使用する
7. 子や孫などに活用を任せる
8. 解体したい
9. 予定なし
10. その他

右の設問にもご回答ください

解体後の土地をどのように活用されますか。(一つ選択)

1. 更地のまま自分が利用
2. 売りたい
3. 貸したい
4. 菜園など
5. 未定・予定なし

解答欄

()

解答欄

(2) 今後の活用について困っていることはありますか。(複数選択可)

1. 今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない
2. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない
3. 愛着があり他人には貸借、売却できない
4. 荷物や仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいか分からない
5. 敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である
6. 田畑、山林があり、賃貸、売却が困難である
7. 権利者関係でもめている(相続問題)
8. 自分以外の相続人が誰か分からない。
9. 売りたい・貸したいが、相手が見つからない
10. 貸してもいいが、住みつかれるのは不安である
11. 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
12. 解体したいが解体費用の捻出が困難で解体できない
⇒捻出が困難な理由を下記にご記入ください。
13. 解体して更地になることで固定資産税等の特例が外れる
14. リフォームをしないと使用できる状態でない
15. 接道の問題があり、再建築できない
16. 相談先が分からない
17. 困っていない
18. その他 ()

解答欄

(3) 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
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。

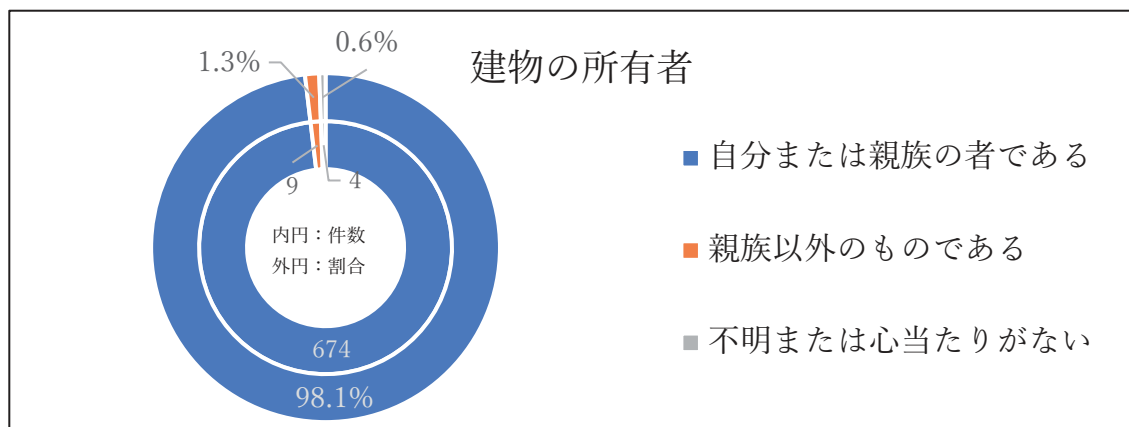
6 令和4年度空き家所有者等アンケート結果

回収された687件のアンケート調査結果を集計すると、以下のとおりである。

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。

(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。

※合計件数：687

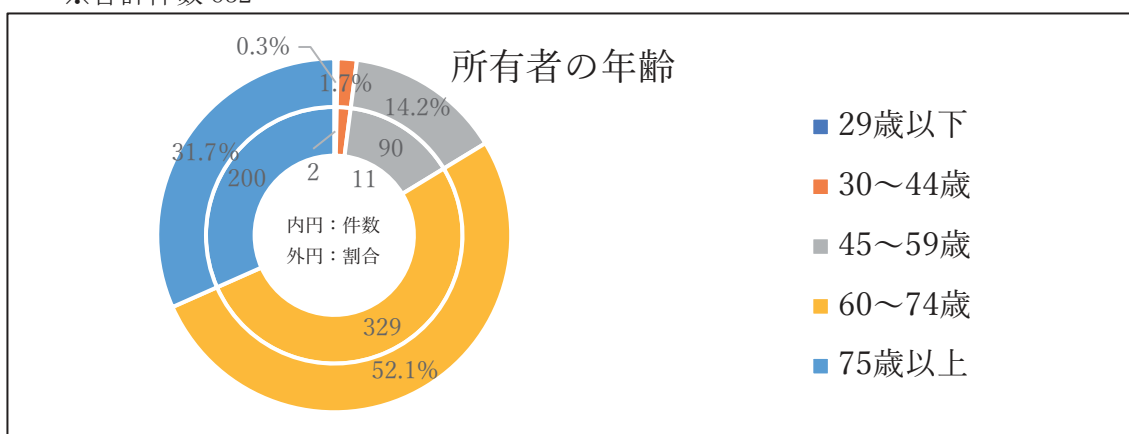


「自分または親族の者である」(674人 98.1%)、「親族以外のものである」(9人 1.3%)、「不明または心当たりがない」(4人 0.6%)と続いている。

問1 (1) で2を選択された方へ

【所有者のご年齢】

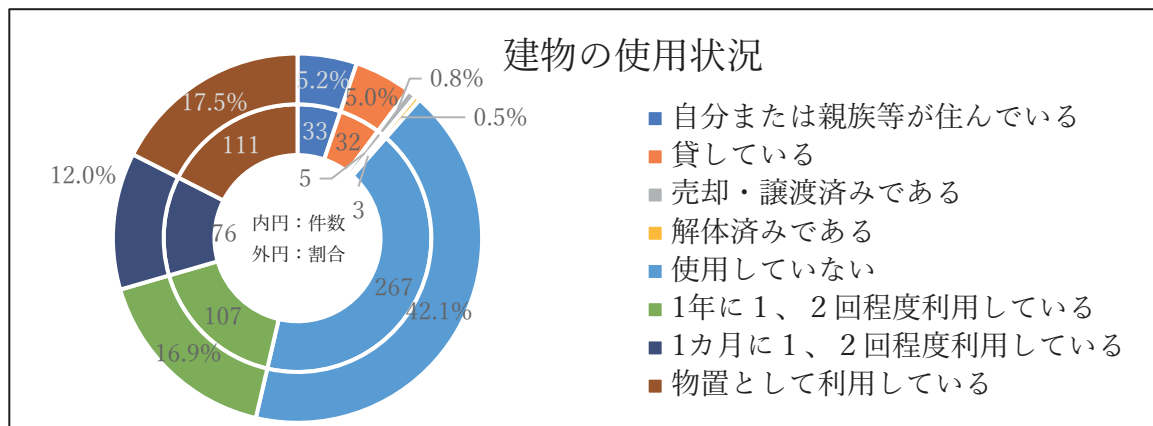
※合計件数 632



「60～74歳」(329人 52.1%)、「75歳以上」(200人 31.7%)、「45～59歳」(90人 14.2%)、「30～44歳」(11人 1.7%)、「29歳以下」(2人 0.3%)と続いている。
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。

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

※合計件数：634

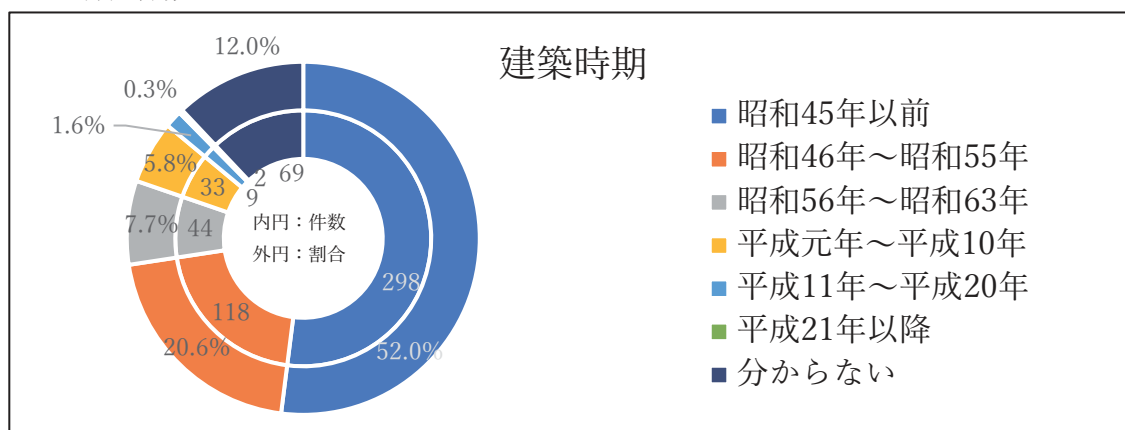


「使用していない」(267人 42.1%)、「物置として利用している」(111人 17.5%)、「1年に1、2回程度利用している」(107人 16.9%)、「1か月に1、2回程度利用している」(76人 12%)と続いている。
使用していないとの回答が約4割あったが、物置利用や1年で数回利用しているなど低利用での物件も約5割あり、今後の空き家化が懸念される。

問2 建物の現状について

(1) 建築時期はいつ頃ですか。

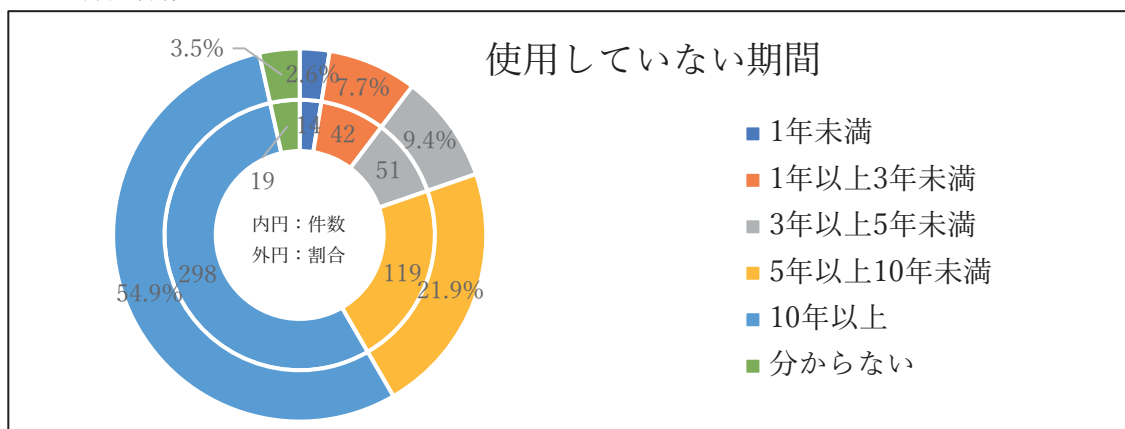
※合計件数：573



「昭和45年以前」(298人 52.0%)、「昭和46年～昭和55年」(118人 20.6%)、「昭和56年～昭和63年」(44人 7.7%)と続いている。
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の建物となっています。

(2) あまり使用しなくなってどのくらい経過しますか。

※合計件数：543

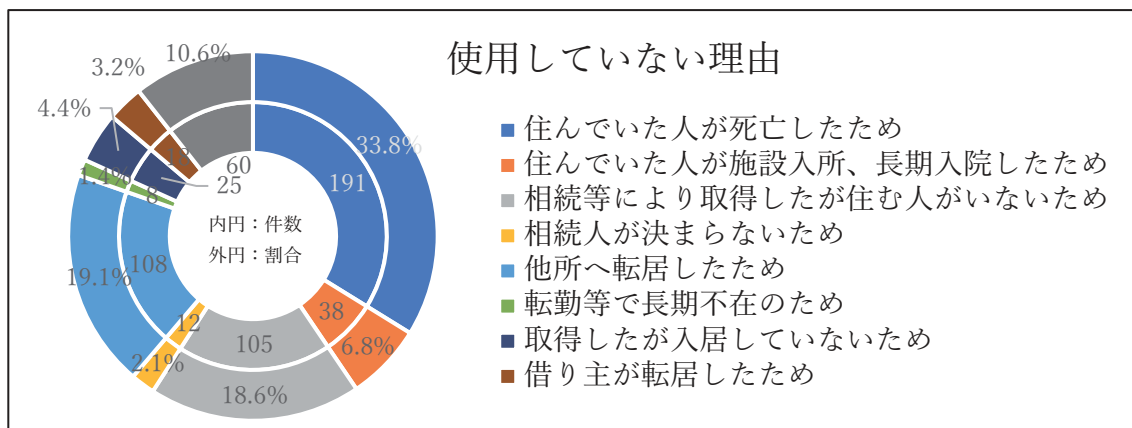


「10年以上」(298人 54.9%)、「5年以上10年未満」(119人 21.9%)、「3年以上5年未満」(51人 9.4%)、「1年以上3年未満」(42人 7.7%)、「1年未満」(14人 2.6%)と続いている。

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。

(3) あまり使用していない理由は何ですか。

※合計件数：565

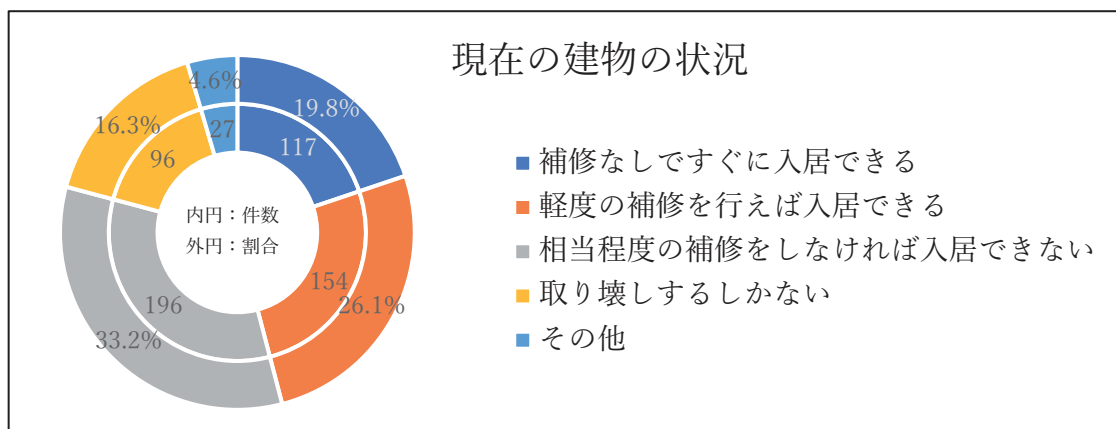


建物を使用しなくなった理由として、「住んでいた人が死亡したため」との回答が最も多く、その他相続を契機としている「相続等により取得したが住む人がいないため」、「相続人が決まらないため（相続人確定の手続き中であるため）」を合計すると、約6割が相続を契機とした空き家と言えます。

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。

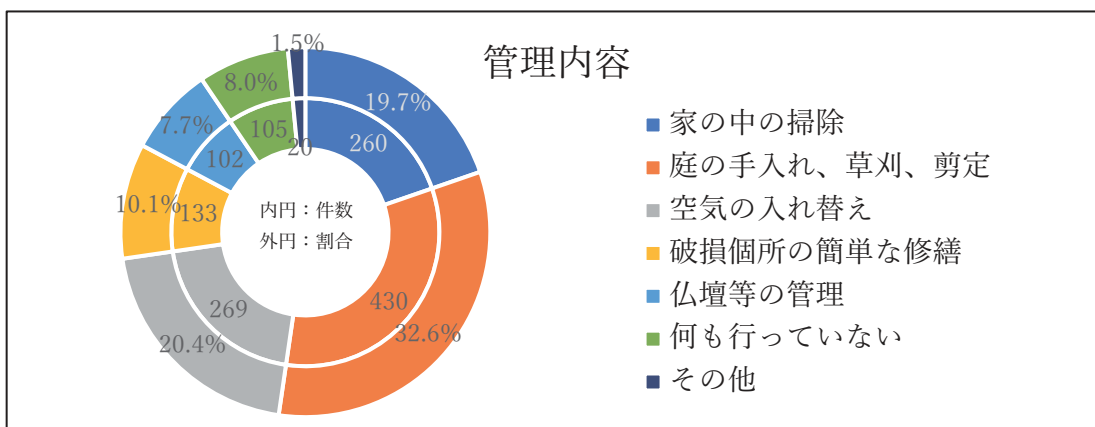
※合計件数：590



「相当程度の補修をしなければ入居できない」(196人 33.2%)、「軽度の補修を行えば入居できる」(154人 26.1%)、「補修なしですぐに入居できる」(117人 19.8%)、「取り壊しするしかない」(96人 16.3%)と続いている。
 約6割が補修しなければ入居できない状況になっています。

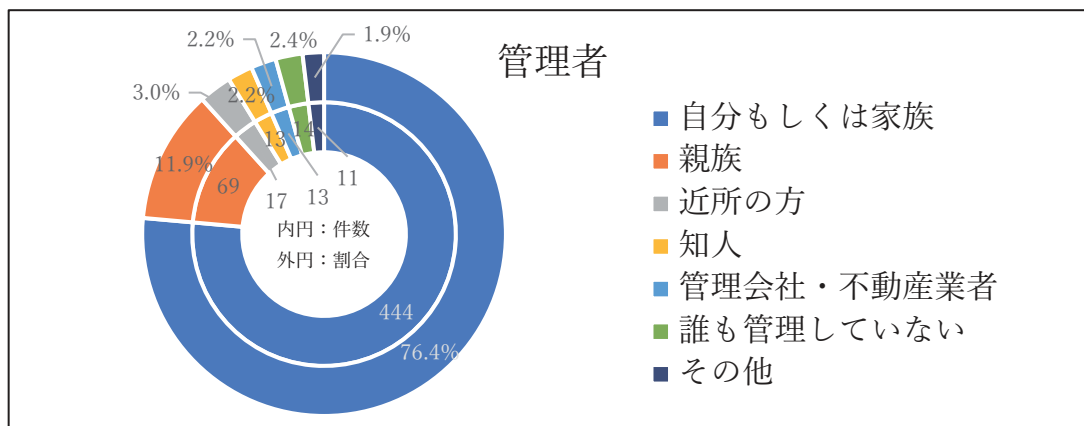
(2) 管理についてどのようなことを行っていますか

※合計件数：1319



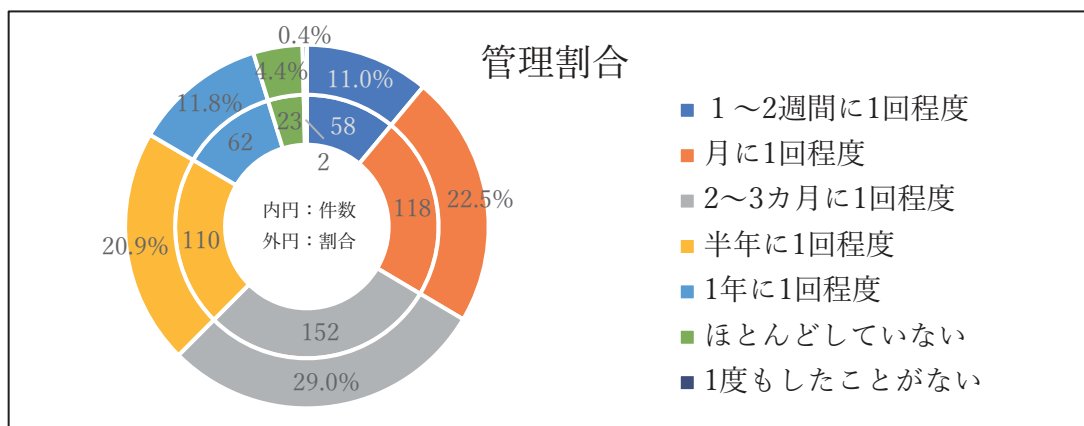
「庭の手入れ、草刈、剪定」(430人 32.6%)、「空気の入替え」(269人 20.4%)、「家の中の掃除」(260人 19.7%)、「破損個所の簡単な修繕」(133人 10.1%)、「何も行っていない」(105人 8.0%)と続いている。
 何も行っていない物件については、特定空家等化が懸念されることから注視が必要である。

(3) 管理はどなたが行っていますか。
 ※合計件数：581



「自分もしくは家族」(444人 76.4%)、「親族」(69人 11.9%)、「近所の方」(17人 3.0%)、「誰も管理していない」(14人 2.4%)と続いている。

(4) 管理はどのくらいの割合で行っていますか。
 ※合計件数：525

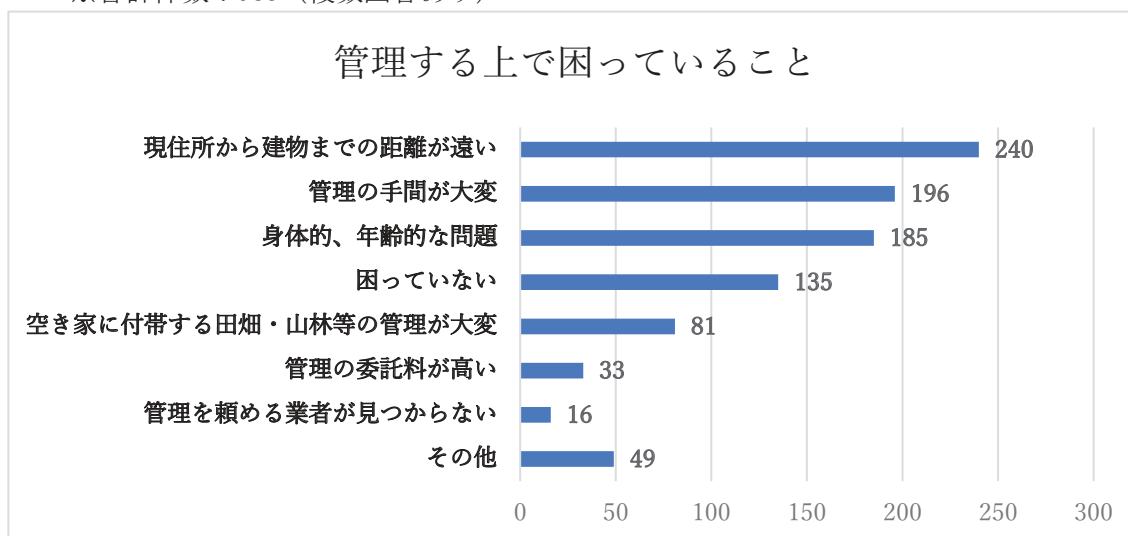


「2〜3カ月に1回程度」(152人 29.0%)、「月に1回程度」(118人 22.5%)、「半年に1回程度」(110人 20.9%)、「1年に1回程度」(62人 11.8%)、「1〜2週間に1回程度」(58人 11.0%)と続いている。

1年に1回程度以下の管理頻度の物件が約15%あり、これらの物件については管理程度の注視が必要である。

- (5) 管理をする（行おうとする）上で困っていること、または管理できない理由は何ですか。

※合計件数：935（複数回答あり）

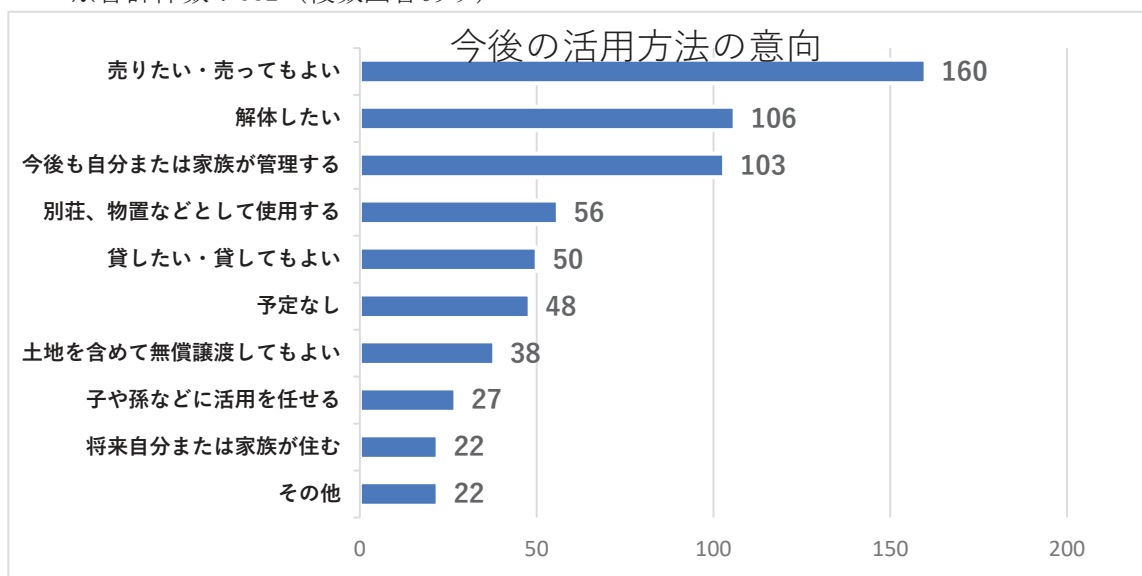


「現住所から建物までの距離が遠い」（240人 25.7%）、「管理の手間が大変」（196人 21%）、「身体的、年齢的な問題」（185人 19.8%）、「困っていない」（135人 14.4%）、「空き家に付帯する田畑・山林等の管理が大変」（81人 8.7%）と続いている。

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。

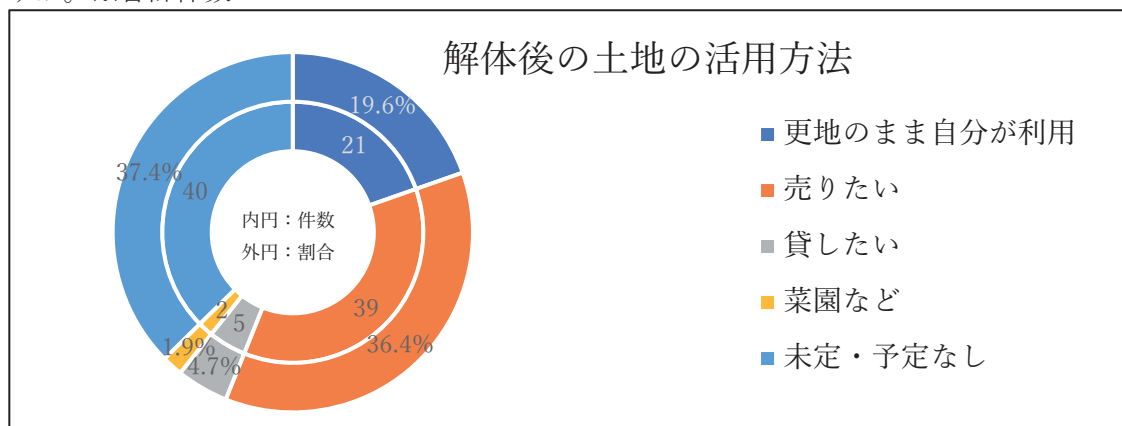
※合計件数：632（複数回答あり）



「売りたい・売ってもよい」（160人 25.3%）、「解体したい」（106人 16.8%）、「今後も自分または家族が管理する」（103人 16.3%）、「別荘、物置などとして使用する」（56人 8.9%）、「貸したい・貸してもよい」（50人 7.9%）と続いている。

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

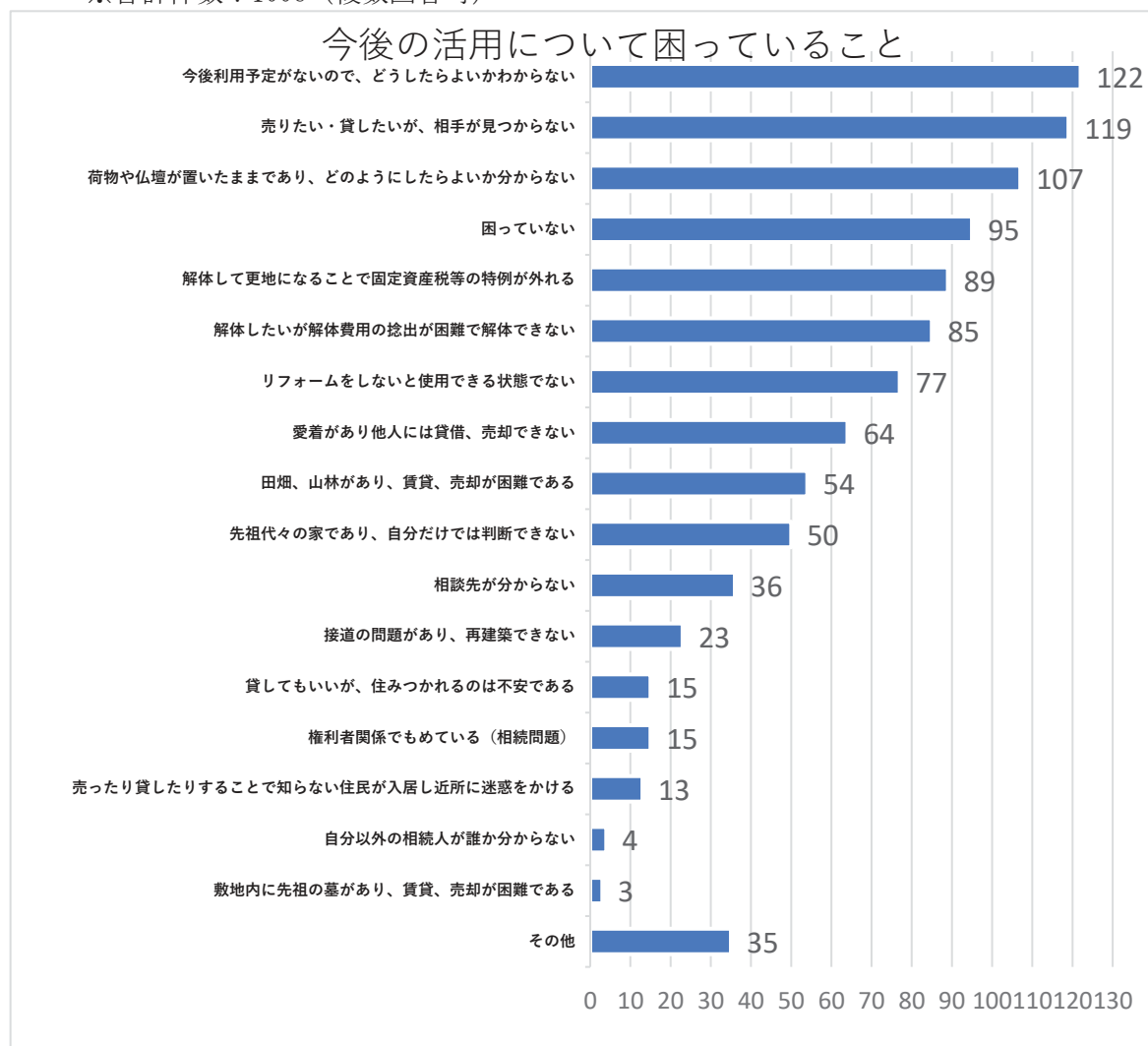
問4(1)で「解体したい」とお答え頂いた方は解体後の土地をどのように活用されますか。 ※合計件数：107



「未定・予定なし」(40人 37.4%)、「売りたい」(39人 36.4%)、「更地のまま自分が利用」(21人 19.6%)、「貸したい」(5人 4.7%)、「菜園など」(2人 1.9%)と続いている。

(2) 今後の活用について困っていることはありますか。

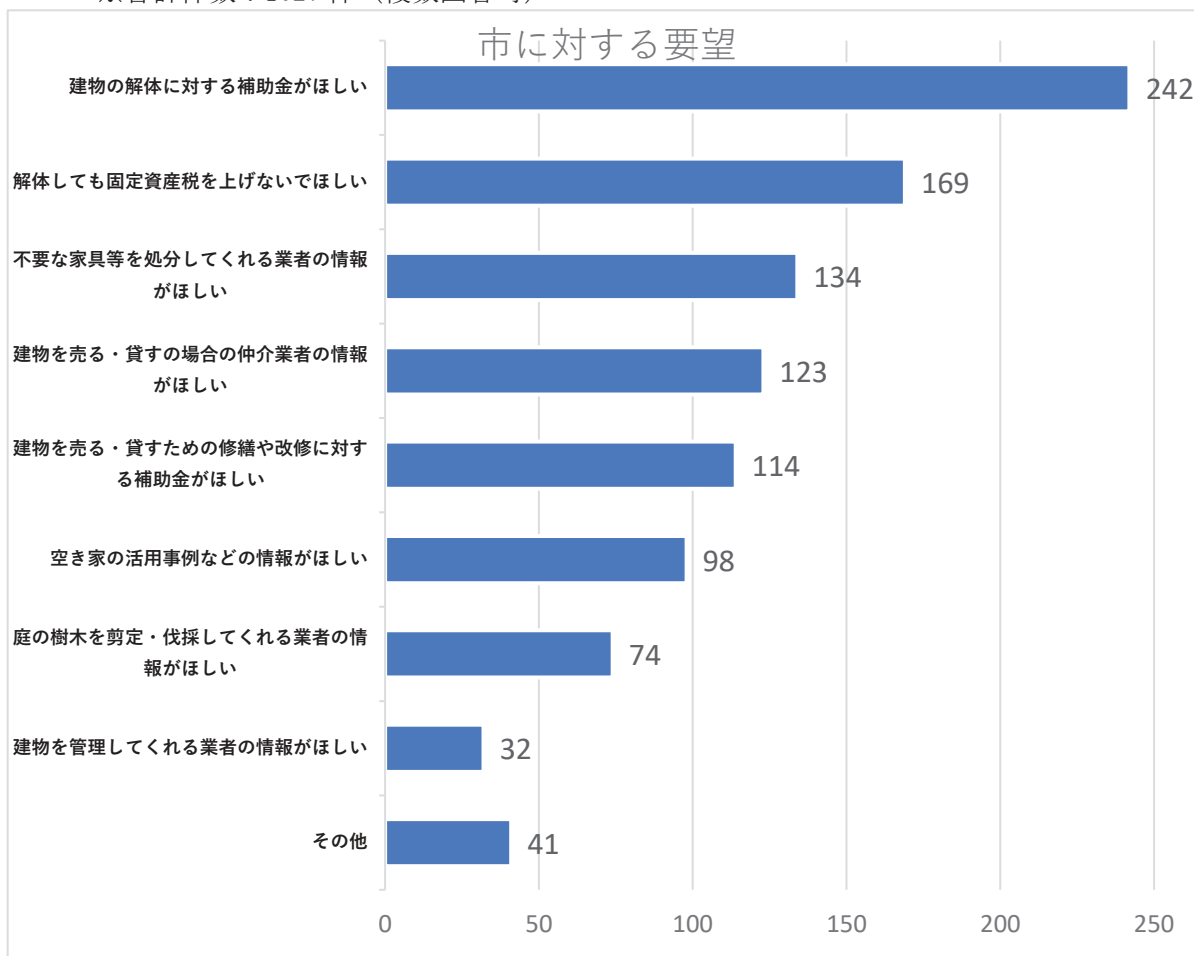
※合計件数：1006 (複数回答可)



今後の活用について困っていることでは、「今後利用予定がないので、どうしたらよいかかわからない」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。

(3) 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。

※合計件数：1027件（複数回答可）



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

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

佐久市 特定空家等判断基準マニュアル



【第2版 令和4年12月改訂】

＜佐久市特定空家等判断基準マニュアル 目次＞

1	前提要件.....	28
	(1) 概要.....	28
	① 目的.....	28
	② 適用範囲.....	28
	(2) 本書の目的等.....	28
	① 本書の目的.....	28
	② 用語の定義.....	28
	(3) 本書の改定.....	29
2	特定空家等判断の流れ.....	30
	(1) 特定空家等指定までの流れ.....	30
3	調査、判定要領.....	34
	(1) 調査携帯物.....	34
	(2) 1次調査票記載要領.....	35
	(3) 2次調査票記載要領.....	38
	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.....	39
	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.....	42
	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.....	42
	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.....	45
	(4) 追加調査記載要領.....	47
	① 調査方法.....	47
	② 判定基準.....	47
4	参考.....	48
	(1) 用語等の解説.....	48
	(2) 擁壁の種類.....	49
	(3) 擁壁の変状.....	50
	(4) 長野県内に生息する野生動物.....	52

【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
- ・ 調査票記入例
- ・ 空き家対策受付簿様式

＜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12月	2ページ（2）本書の目的等 ②用語の定義変更 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「空家等」「特定空家等」について法に基づく表現に変更。 ・ 「特定空家等予備軍」⇒「特定空家等候補」 ・ 1次調査を机上調査から現地調査に変更。 ・ 2次調査に進むための2つの要件（「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）記載）を追加。 ・ 「不良度ランク」「空き家カルテ」の定義を追加。

		<p>4 ページ（1）特定空家等指定までの流れのフロー図を変更</p> <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2つの要件を追加。 ・ 特定空家等候補について、「所有者等に適切管理を依頼する」内容を追加。 ・ 協議会での特定空家等、候補を「報告」することから「協議」に変更。 <p>5 ページ 【1次調査】無居住家屋等現況調査票を最新のものに変更 【不良度判定基準基準】を追加</p> <p>7 ページ（2）特定空家等指定後の流れのフロー図を変更</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各フローに関連する条文を追加。 ・ 略式代執行を追加。 <p>9～11 ページ（2）1次調査票記載要領</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1次調査票が変更されたため、記載要領も併せて変更。
--	--	--

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。
- 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。

- 特定空家等候補
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
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・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
- 空き家カルテ
GIS（佐久市統合型地理情報システム）に掲載した市内の空き家情報
- 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。年数回程度、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

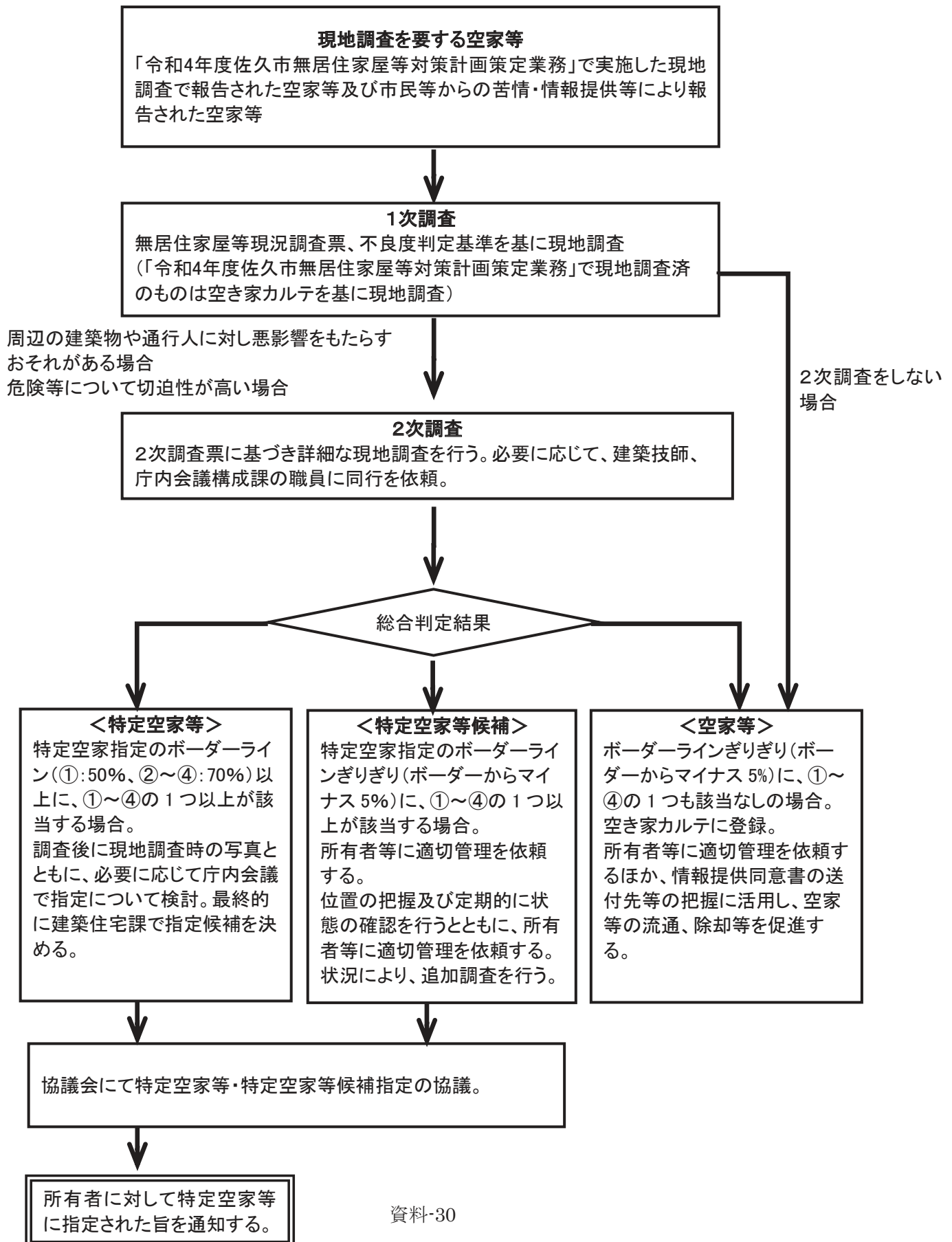
実際の特定空家等の調査や判断を通して、本書の妥当性を検証し、不備や不足がある場合には改定を行うものとするが、過去実施の判定結果との整合性を考慮した上で行わなければならない。

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、空き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。

佐久市 無居住家屋等現況調査票

取扱注意

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		選択肢	
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 3.店舗併用住宅 4.集合住宅・長屋 5.工場や倉庫 9.その他

2 空家等判定		選択肢	
No	判定	調査項目	選択肢
1		居住実態	1. あり ⇒ 調査終了 2. なし
2		同一敷地内の居住実態がある別棟の有無(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 ⇒ 調査終了 2. なし ⇒ 調査継続
3		空 表札・看板	1. あり 2. なし 3. 設けない 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. テラコ等が敷き 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 ありの場合 1. 問題なし 2. 損傷あり 3. 判別不可
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 売り賃し看板の有無	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
10		空 その他警告表示等	1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 (撮影)
空家判定 (3~10を踏まえた判断)		1. 空家である ⇒ 下記調査に含む	2. 空家でない ⇒ 調査終了

3 空家等調査		選択肢	
No	判定	調査項目	選択肢
1		利 道路の幅員(公道接続)	1. 4m以上 2. 4m未満 3. 公道接続なし
2		利 開口の状況	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%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 4. 敷地が高い 1m未満 5. 敷地が高い 1m以上
5		利 水路存在	1. なし 2. あり (幅30cm未満) 3. あり (幅1m未満) 4. あり (幅1m以上)
6		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
7		利 下水道の種類	1. 本下水 2. 合併浄化槽 3. 汲み取り式 4. 確認不可
8		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
9		特 雑草の状況	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
10		特 柱木の状況	1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 問題なし 2. 腐敗等への 3. 跡木の危険性あり
11		特 つる・つた類物の状況	1. あり 2. なし 3. 確認不可 ありの場合 1. 問題なし 2. 腐敗等への 3. 跡木の危険性あり
12		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. 閉鎖している
13		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. 閉鎖している
14		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. 一部に傾きあり 3. 全体に傾きあり
15		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
16		特 屋根の状況	1. 正常 2. 一部破損 3. 陥没あり 4. 確認不可
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 4. 確認不可
18		特 建物の傾き	1. 正常 2. 一部に傾きあり 3. 全体に傾きあり 4. 確認不可
19		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
20		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
21		特 その他確認箇所 (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. バランダ <input type="checkbox"/> 4. 基外階段 <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() <input type="text"/>
22		特 第三者への影響	1. あり 2. なし ありの場合 (撮影・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もたらす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	1.あり 2.なし	検査・承認	印
	あり ⇒ 2次調査へ (上記判定でなくても「1.あり」の場合「あり」)	なし		

【無居住家屋等現況調査票】

不良度判定基準

評価項目	評価内容	評価点	評価項目	評価内容	評価点	評価項目	評価内容	評価点
①門の状況	1.なし	0	1.雨戸	1.なし	0	8.灯油タンクの状況	1.なし	0
	2.損傷あり	20		2.破損あり	5		2.破損あり	5
	3.倒壊している	30		3.大部分が破損	10		3.大部分が破損	10
	4.正常	0		4.正常	0		4.正常	0
	5.確認不可	0		5.確認不可	0		5.確認不可	0
②塀の状況	1.なし	0	2.カーポート	1.なし	0	9.エアコン室外機の状況	1.なし	0
	2.損傷あり	20		2.破損あり	5		2.破損あり	5
	3.倒壊している	30		3.大部分が破損	10		3.大部分が破損	10
	4.正常	0		4.正常	0		4.正常	0
	5.確認不可	0		5.確認不可	0		5.確認不可	0
③擁壁の状況	1.なし	0	3.バランダの状況	1.なし	0	10.その他危険な構造物1	1.なし	0
	2.損傷あり(影響度高)	20		2.破損あり	5		2.破損あり	5
	3.倒壊している	70		3.大部分が破損	10		3.大部分が破損	10
	4.正常	0		4.正常	0		4.正常	0
	5.確認不可	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	11.その他危険な構造物2	1.なし	0
	2.損傷あり	20		2.破損あり	5		2.破損あり	5
	3.倒壊している	100		3.大部分が破損	10		3.大部分が破損	10
	4.正常	0		4.正常	0		4.正常	0
	5.確認不可	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	12.ゴミ投棄や堆積の状況	1.なし	0
	2.一部損傷あり	20		2.破損あり	5		2.一部堆積あり	5
	3.腐敗や剥離あり	50		3.大部分が破損	10		3.大部分が破損	10
	4.正常	0		4.正常	0		4.正常	0
	5.確認不可	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	14.立木	1.問題なし	0
	2.一部傾きあり	100		2.破損あり	5		2.やや繁茂	0
	3.全体に傾きあり	100		3.大部分が破損	10		3.繁茂	10
	4.確認不可	0		4.正常	0		4.確認不可	0
	5.確認不可	0		5.確認不可	0		5.確認不可	0
⑦雨樋の状況	1.なし	0	7.アンテナの状況	1.なし	0	15.つる・つた類物	1.なし	0
	2.破損あり	10		2.破損あり	5		2.腐敗等への傾き	10
	3.大部分が破損	20		3.大部分が破損	10		3.跡木の危険性有	30
	4.正常	0		4.正常	0		4.確認不可	0
	5.確認不可	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	5.確認不可	0	5.確認不可	5.確認不可	5.確認不可	5.確認不可
	2.破損あり	10						
	3.大部分が破損	50						
	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	倒壊の可能性があると、現状のままの利用は不可能
C	50～99点	50	倒壊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

【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。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。

「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。

項目	内容	影響度 軽 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 重 (×1)	評価点
建築物	基礎	基礎に不況状がある (50)	不明	不明	不明
	土台	土台に傾斜又は変形がある (50)	傾斜等なし	ひび割れがある	大変な傾斜等がある
	基礎及び土台	土台と基礎とずれがある (50)	ずれなし	—	ずれがある
	柱	傾斜している (50)	傾斜等なし	一部傾斜している	大きく傾斜している
	壁	傾斜している (50)	傾斜等なし	—	傾斜している
	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	腐朽等により被害が生じている
	ひび、又は野	腐朽・傾斜等がある (10)	腐朽等なし	—	腐朽等がある
	外壁	剥離・腐朽・傾斜等がある (50)	剥離等なし	一部剥離等がある	大変な剥離等がある
	窓枠・雨樋・伸子等	剥離・腐朽・傾斜等がある (10)	剥離等なし	一部剥離等がある	大変な剥離等がある
	窓枠・バルコニー	剥離・腐朽等がある (10)	剥離等なし	—	剥離等がある
眺望	眺望	クランクがある (50)	クランクがない	クランクがない	クランクがある
	眺望	クランクがない (50)	クランクがある	クランクがある	クランクがない
その他	眺望への影響 (50)	45° > 傾斜	—	45° < 傾斜	—
	眺望への影響 (50)	45° > 傾斜	—	45° < 傾斜	—
	上部空家等風遮蔽 (エレベーター) による (50)	風遮蔽なし	—	—	風遮蔽あり
	耐震基準の厳格 (50)	50%未満	—	—	50%以上
近隣からの苦情が寄せられている (50)	なし	—	—	あり	
総合判定結果					評価点合計
特記事項					判定基準点
					特定空家等判定 (%)

【2次調査票-①倒壊等...】

項目	内容	影響度 軽 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 重 (×1)	評価点
総合判定結果					
①倒壊等発生し倒壊となるおそれのある状態			②その倒壊等発生し倒壊となるおそれのある状態		
%			%		
③倒壊等発生し倒壊となるおそれのある状態			④その倒壊等発生し倒壊となるおそれのある状態		
%			%		
その他の特記事項					
特記事項					
判定基準点					
特定空家等判定 (%)					

【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」「空家等」の3ランクに区分する。

【追加調査】

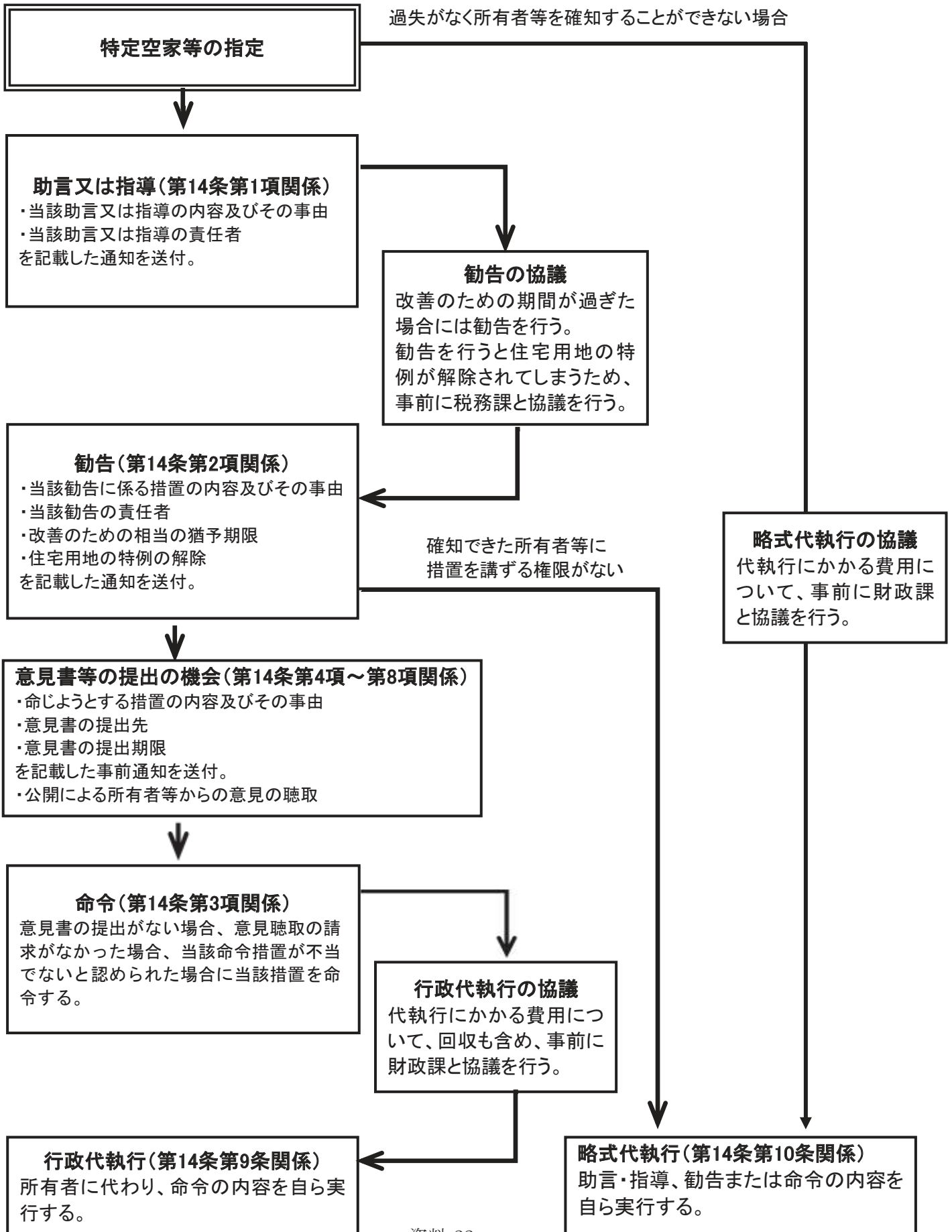
特定空家等候補の中で、①についてはボーダーラインより5%下の点数(45%)までは、必要に応じて追加調査(立ち入り調査)を行う。立ち入り調査を行うため、法律に基づき所有者へ通知を行う。追加調査により庁内で検討し、特定空家等に指定する場合もある。

【総合判定結果】

追加調査			
管理番号	調査時間		
通知送付日	時 分		
年 月 日	指定調査日		
年 月 日	年 月 日		
項目	内容	基準値	状態
基礎	クラックがある (w=幅)	0.5mm < w	mm
	クラックがある (d=深さ)	20mm < d	mm
柱	傾斜している (a=傾斜)	1/20 < a	
壁	クラックがある (w=幅)	0.6mm < w	mm
特記事項			
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、当日の調査に必要な最低限の図面を携帯するものとし、紛失に十分注意すること。
- 調査票
規定された調査票の白紙を携帯すること。調査時は調査番号（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
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。
- 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 // なし ⇒ 調査継続			2. なし			
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 2. あり	3. 等高 3. あり 4. 敷地が低い 1m未満 4. あり 5. 敷地が低い 1m以上							
5	利	水路存在	1. なし	（幅30cm未満）	（幅1m未満） （幅1m以上）							
6	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							
7	利	下水道の種類	1. 本下水	2. 合併浄化槽	3. 汲み取り式 4. 確認不可							
8	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							
9	特	雑草の状況	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							
10	特	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. 隣敷地への越境 3. 倒木の危険性あり							
11	特	つる・つた植物の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可 ありの場合 1. 隣接地への根現 2. 建物の一部が覆われている 3. 建物の半分が覆われている 4. 建物全体が覆われている							
12	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							
13	特	扉の状況	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							
14	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（影響度高） 3. 損傷あり（影響度低） 4. 倒壊している							
15	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							
16	特	屋根の状況	1. 正常	2. 一部破損	3. 陥没あり 4. 確認不可							
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 4. 確認不可							
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 4. 確認不可							
19	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							
20	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							
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もたらすおそれがあるか否か	1.あり	2.なし	判定者	印
	危険等について切迫性が高いか否か	1.あり	2.なし		
2次調査必要有無	あり ⇒ 2次調査へ （上記判定で1つでも「1.あり」の場合「あり」）	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。
 建造物の破損、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。

・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	

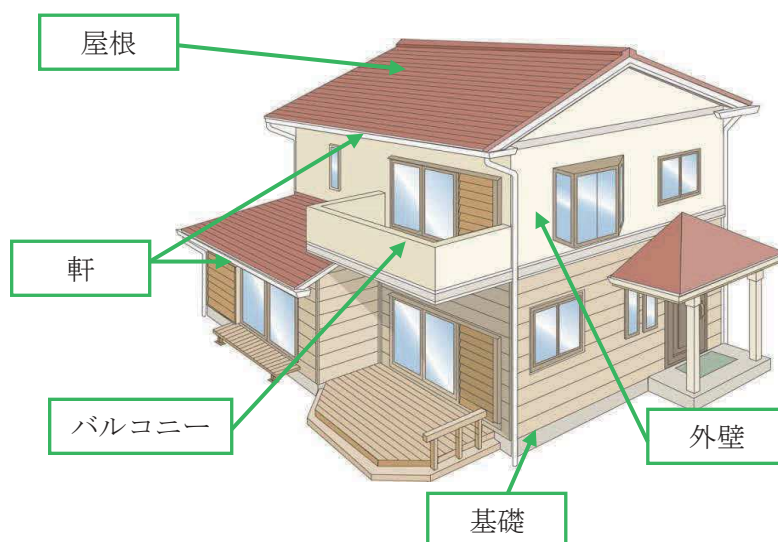
なお、「箇所」に該当する構造物等がない場合には「評価点」欄に『—』をひき、対象外であることを示すこと。（例：門・塀、屋外階段・バルコニー、など）

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

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。

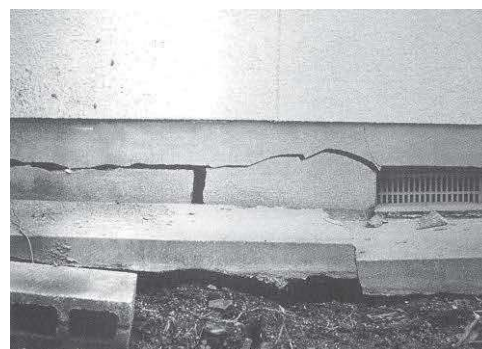


◆ 基礎

「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

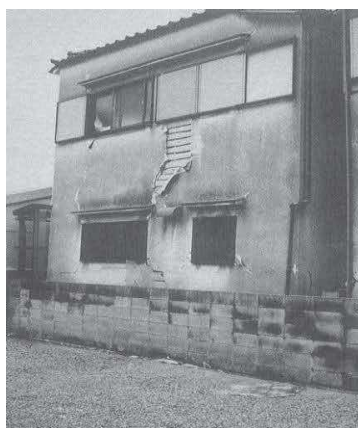
「屋根の腐朽・破損等がある」については、瓦の状態や崩落の部分等も十分に確認する。特に、屋根が内部に崩落している場合には内部の損傷を進行させる可能性があるため、特記事項に記載すること。

◆ 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。



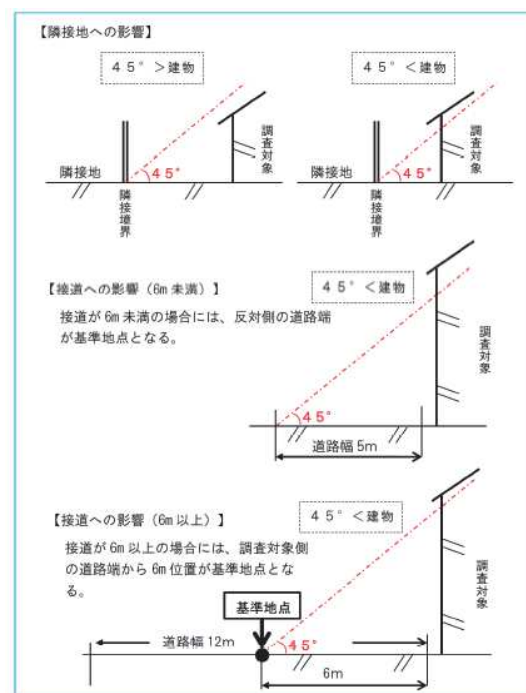
【転倒危険物（ブロック壁）】※

◆ 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

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

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」別の判定基準等は次ページの通りとする。

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



【アレチウリ（ウリ科の大型のツル植物で1年生草本）】

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



【立木等「繁茂により建物全体が確認できない」例】

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



【オオキンケイギク（キク科の多年草）】 【オオハンゴンソウ（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状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

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。

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、

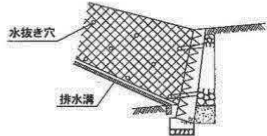
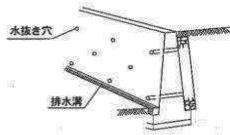
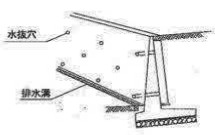
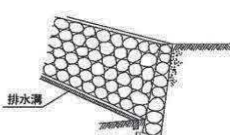
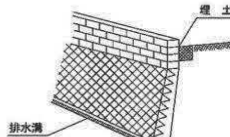
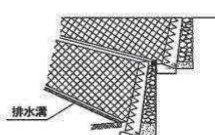

建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

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

出典:「我が家の擁壁チェックシート(案)」国土交通省

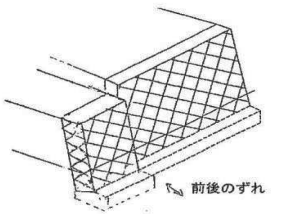
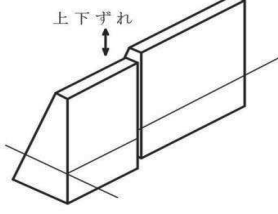
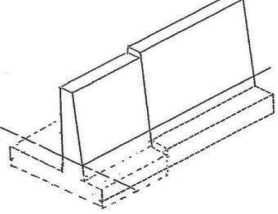
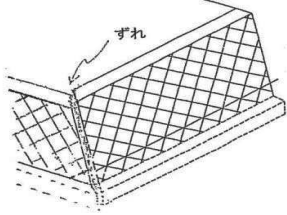
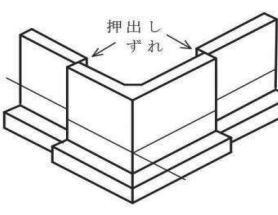
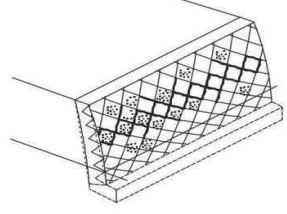
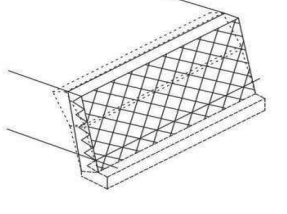
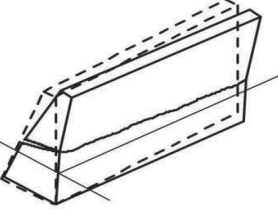
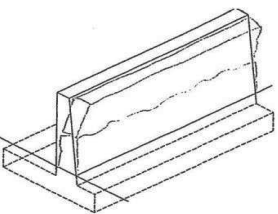
(3) 擁壁の変状

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

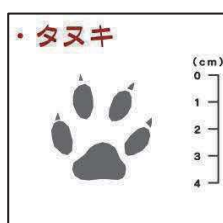
(4) 長野県内に生息する野生動物

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。



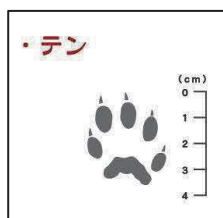
<アナグマ（食肉目イタチ科）>

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。



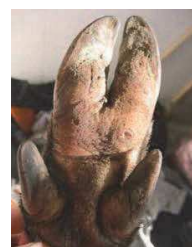
<テン（食肉目イタチ科）>

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るが正確には冬眠ではなく深い睡眠。
 木に登るのが上手。



【外来種（外来生物）】

＜ハクビシン（食肉目ジャコウネコ科）＞

鼻から額にかけての白線が特徴。台湾名は「白鼻芯」。

5本指で物をつかむのが得意。

肛門の近くに独特の臭いを発する臭腺が発達している。



＜アメリカミンク（食肉目イタチ科）＞

野生種は黒色から褐色。

泳ぐのがとても上手（水かきがある）。

攻撃的で自分の体よりも大きなものであっても襲う。肉食。

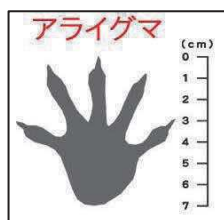


＜アライグマ（食肉目アライグマ科）＞

一見、タヌキに似ている。尾にあるリングが特徴。

木に登る。視力が悪いが、触覚に優れている。

物を洗っているように見えるのは物を探している姿。



8 管理不全空家等指導に関する関係法令

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

関係法令	適用条件	内容
建築基準法 (第10条)	建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合	特定行政庁は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等、必要な措置をとることを命令することができる。 ○「危険度の判定」は、令和元年6月24日に国土交通省が策定した「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」に基づき判断する。
消防法 (第3条)	火災の予防に危険があると認める場合	消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。
道路法 (第44条)	道路の沿道区域における土地や工作物が道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合	道路に接続する区域を「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅20m以内。）し、道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合に、道路管理者は、その損害又は危険防止のため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、必要な措置を講じることを命令できる。
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法） (第5条)	清潔の保持等	土地又は建物の占有し者（占有者がいない場合には管理者）は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法） (第19条)	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合	市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。

9 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

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

長野県の空き家率は、直近の平成25年調査によると19.8%であり、別荘等の二次的住宅※2が多いことなどから山梨県に次いで全国2番目の高い水準にあり、年々増加傾向にあります。本市の空き家率は、平成25年時点で20.6%と県の平均よりもやや高い水準にあります。

図表 1：国・県・市の住宅総数

地域	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
全国	50,246,000戸	53,890,900戸	57,586,000戸	60,628,600戸	62,407,400戸
長野県	850,400戸	890,800戸	946,300戸	982,200戸	1,007,900戸
佐久市	26,910戸	27,450戸	42,380戸	47,730戸	49,490戸

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

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

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

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

図表 2：空き家総数

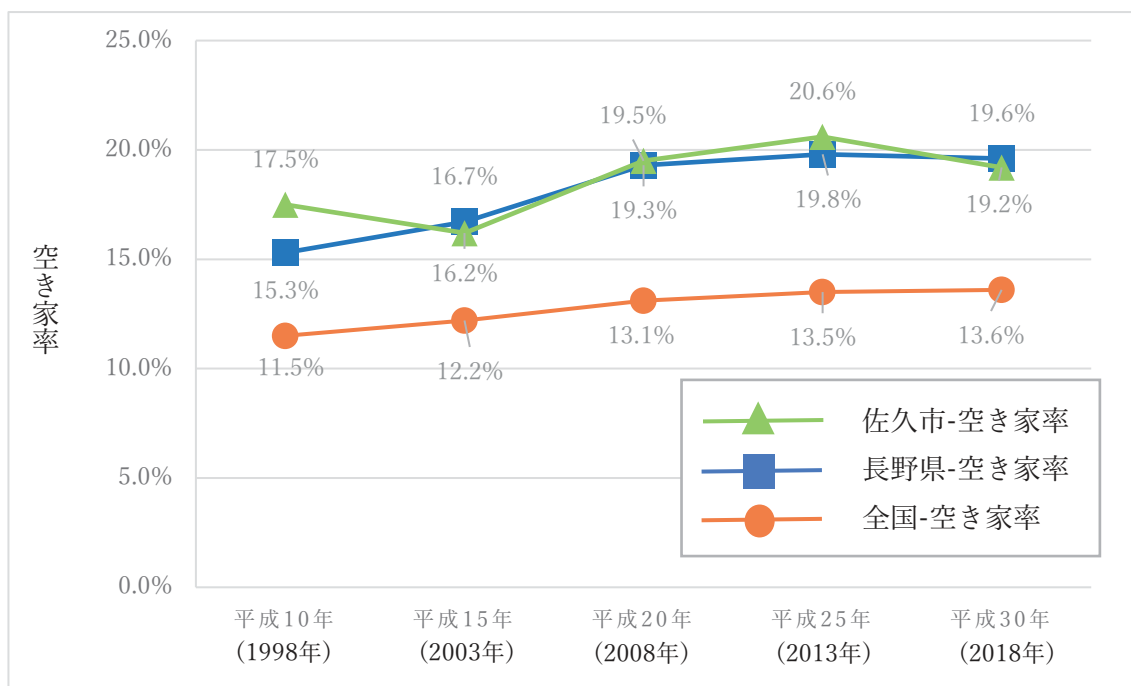
(別荘、賃貸用住宅、売却用を含む全ての空き家の数)

地域	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018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%)	8,488,600戸 (13.6%)
長野県	129,800戸 (15.3%)	148,900戸 (16.7%)	183,000戸 (19.3%)	194,000戸 (19.8%)	197,300戸 (19.6%)
佐久市	4,720戸 (17.5%)	4,440戸 (16.2%)	8,280戸 (19.5%)	9,850戸 (20.6%)	9,500戸 (19.2%)

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 3：空き家総数の割合（空き家総数／住宅総数）



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

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

図表 4：空き家の割合

(「その他の住宅※5」の空き家総数/住宅総数)

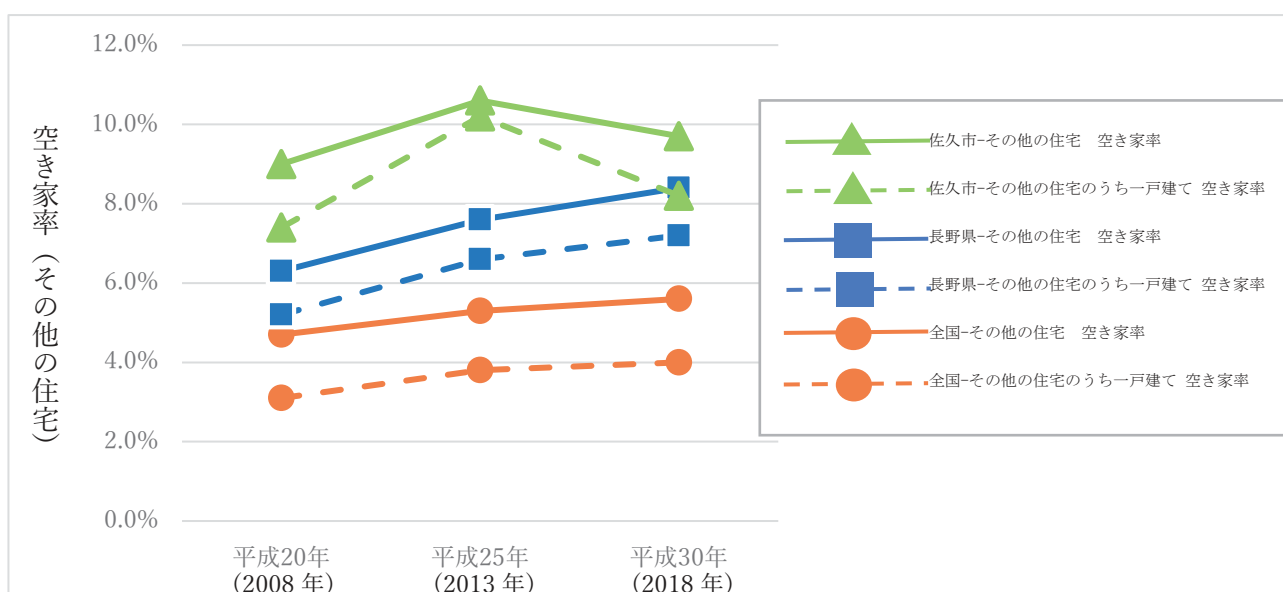
地域	その他の住宅			「その他の住宅」のうち一戸建て		
	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
全国	2,681,100戸 (4.7%)	3,183,600戸 (5.3%)	3,487,200戸 (5.6%)	1,811,900戸 (3.1%)	2,305,400戸 (3.8%)	2,518,500戸 (4.0%)
長野県	59,500戸 (6.3%)	74,400戸 (7.6%)	84,300戸 (8.4%)	49,000戸 (5.2%)	64,700戸 (6.6%)	72,600戸 (7.2%)
佐久市	3,830戸 (9.0%)	5,040戸 (10.6%)	4,790戸 (9.7%)	3,130戸 (7.4%)	4,890戸 (10.2%)	4,070戸 (8.2%)

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※()内は住宅総数に占める割合

図表 5：空き家の割合

(「その他の住宅」の空き家総数/住宅総数)



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

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

第二次佐久市無居住家屋等対策計画

令和 5 年 3 月

発行 佐久市
所在地 〒385-8501
長野県佐久市中込3056
編集 建設部 建築住宅課