

佐久穂町空家等対策計画

佐 久 穂 町

令和7年3月

目次

第1章 計画の概要

1. 計画の背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 対象地区	1
5. 対象とする空家等の種類	1

第2章 空家等の現状

1. 全国・長野県内の空家等の状況	2
2. 佐久穂町の空家等の状況	2

第3章 空家等対策における施策

1. 空家等の調査	
(1) 空家等調査方法	6
(2) 実態調査	6
2. 空家等の適正な管理の促進	6
3. 空家・空地の利活用の推進	6
4. 特定空家等の取り組み	
(1) 措置の方針	7
(2) 措置の実施	7
(3) 必要な措置が講じられた場合	8
(4) その他の対処	8
5. 空家等対策の実施体制	
(1) 庁内の組織体制及び役割	8
(2) 空家等対策協議会	9
(3) 関係機関等との連携	9
6. 住民等から空家等に関する相談への対応	10
7. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	10
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	10
(3) 他法令との連携	10
(4) 計画の変更	10

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	11
2. 佐久穂町空家等対策協議会設置要綱	16
3. 特定空家等に対する措置フロー図	18
4. 特定空家等判断基準	19
5. 策定経過	23

第1章 計画の概要

1. 計画の背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本町においても、537件（平成28年全町調査結果）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられる。空家になったにもかかわらず、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家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成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。）を施行し、また長野県は、この法施行に併せて「長野県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年8月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「佐久穂町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては「佐久穂町総合計画」や「佐久穂町コミュニティ創生戦略」等に定めている空家関連施策との整合性を図り、「佐久穂町空き家・空き地情報登録制度（空き家・空き地バンク）」と連携するものとする。

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和2年度から令和7年度までの6年間とする。ただし、法の改正や社会情勢の変化、本町の空家等の状況変化等必要に応じて見直しを行う。

4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は町内全域とする。

5. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空

地)についても対象とする。

法第2条第1項

○空家等

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。

法第2条第2項

○特定空家等

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

第2章 空家等の現状

1. 全国・長野県内の空家等の状況

全国の空家の動向をみると、平成5年に448万戸であった空家は年々増加し、平成25年には820万戸となっている。また、空家率も平成5年の9.8%から平成25年には13.5%と約3.7%増加している。長野県の空家は、平成25年度に約20万戸となっており、空家率は19.8%と全国で2番目に高い率となっている。

2. 佐久穂町の空家等の状況

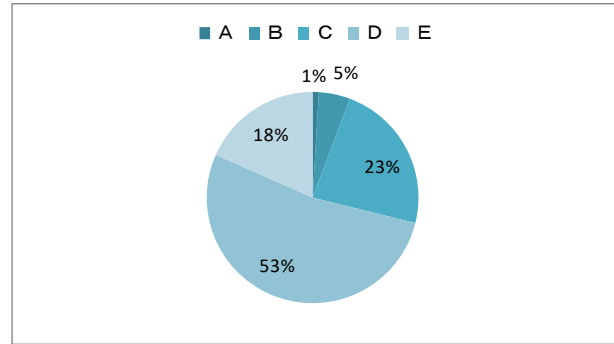
平成28年2月、町内の自治会の協力を得て空家等の調査を行った。109ある自治会のうち102の自治会から回答があり、537戸の空家が確認された。町の現住戸数は約4,000戸であるので、空家率は13.4%となるが、回答のない自治会も含め把握できていない空家もあると考えると、実際にはさらに空家率は高くなると思われる。また、地域や自治会によっても状況は大きく異なり、空家はない（空家率0%）と回答した自治会がある一方、空家率が45%に達する自治会もあった。

これらの空家について、町職員による外観等の目視により状況を確認し、次のAからEの区分に整理を行った。

- ・ A：8割くらいの方は住みたい
- ・ B：5割くらいの方は住みたい
- ・ C：2割くらいの方は住みたい
- ・ D：望んで住もうとは思わない
- ・ E：解体すべき

その結果、次の通りの割合に区分された。

- ・ A…………… 1 %
- ・ B…………… 5 %
- ・ C……………23%
- ・ D……………53%
- ・ E……………18%



3. 空家の活用に関するアンケート結果

平成28年に実施した空家全町調査により把握した空家のうち、A、B、Cランクの物件とDランクの物件うち住めるであろうと思われる物件、また調査日以降に新たに把握した空家の合計126件の持ち主に対し、平成30年度にアンケート調査を行った。

空家の利用状況では、「時々過ごすための家」との回答が半数以上（56.3%）で、次いで「住んでいない、使っていない」（22.5%）が続いた。空家の有効活用に支障となっていると思われる点については、「家具・仏壇が置いたままである」、「他人に譲渡、貸出するのに抵抗がある」などが多数（44.2%）を占めた。

町の「空き家・空き地バンク制度」の認知度については、7割以上の方が「知らなかった」と回答しており、今後、所有者等に対して空き家・空き地バンク制度の周知を図り、空き家・空き地バンクへの積極的な登録を促していくことが必要である。

平成 30 年度実施 空家の活用に関するアンケート結果

（1）調査の概要

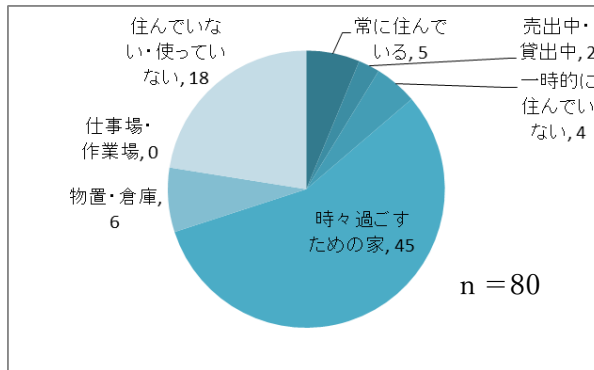
- 調査対象：平成 28 年度に実施した空家全町調査により把握した空家 537 件のうち、A・B・C ランク物件、D ランクのうち住めるフラグありの物件、千ヶ日向・曾原・崎田・畑ヶ中で今年度発掘物件の計 **126 件**
- 実施時期：平成 30 年 6 月～平成 31 年 2 月
- 回答状況：回答数 80（送付数 126 [回答率 62.7%]）
- 回答者：町内在住者 28（35%） 町外在住者 52（65%）

（2）アンケートによる空家発掘状況（送付 126）

- 空き家・空き地バンク登録 7（5.6%）
- 登録に向け検討 10（7.9%）
- 将来的に検討 13（10.3%）

問1 建物の現在の利用状況

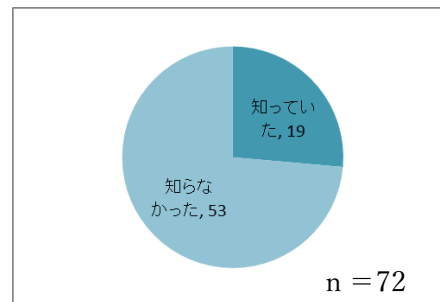
回答のあった 80 件のうち、
「時々過ごすための家」と回答
した方が半数以上 45 件
(56.3%)
次いで、「住んでいない・使っ
ていない」が 18 件 (22.5%)



問1で「1. 常に住んでいる」「2. 売出中・貸出中」を選択された方はここまででアンケート終了。(以下、回答数は 64 件)

問2 佐久穂町空き家・空き地バンク制度についてご存知でしたか

空き家・空き地バンク制度について知らな
かったという方が 53 件 (73.6%)
知っていたという方は 18 件 (28.1%)



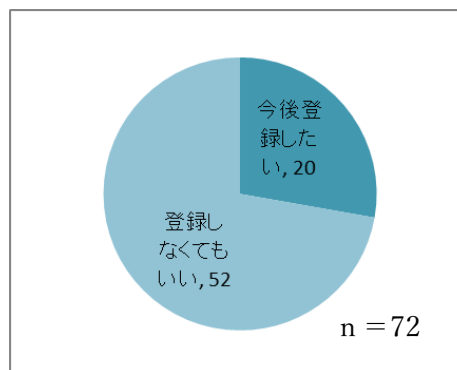
問3 今後、空き家・空き地バンク制度への登録についてどのようにお考えですか

今後登録したいという方 20 件 (26.8%)

⇒今後登録したいという方 20 件へ連絡済み。

(個別記録は添付のとおり。)

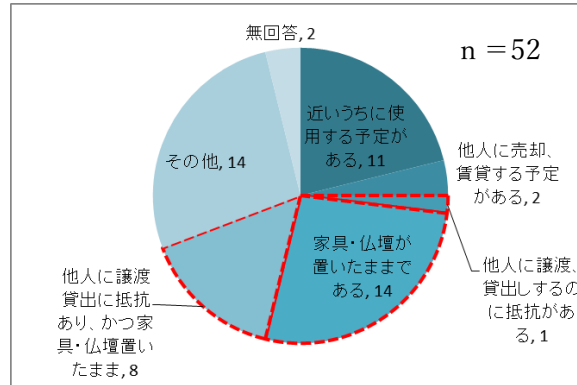
結果、空家バンク登録 7 件
登録に向け書類送付済み 8 件
将来的に検討 5 件



****以下、問3で「2. 登録しなくてもいい」を選択された方への質問*****

問4 登録しなくてもいい理由は何ですか

一番多かったのは、「家具・仏壇が置いたままである」「他人に譲渡、貸出しするのに抵抗がある」「その両方」という方が23件44.2(%)
 「その他」と回答した方では、定期的に使用しているという意見が多くみられた。



(「その他」と回答した方の内容：自由記載)

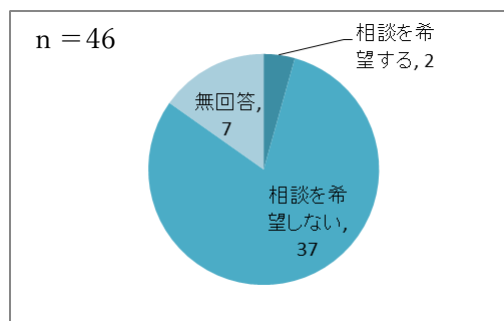
- ・自分で毎日使用している。別宅、アトリエ。
- ・10年位は毎月過ごす予定
- ・4月～10月まで毎月来ている。
- ・姉が毎週千葉から通ってりんご作っており、その時の宿泊に使っています。
- ・春から初冬まで、月の半分は居住し、畑・庭作業を実施中
- ・雨漏りがしていて修復不可(過去に業者に言われた)。排水等未整備。登録はできない。
- ・未定
- ・今後の使用予定が決まっていない

問5 空家に関する相談希望の有無(空家バンクへの登録は希望しないが相談のみ)

相談希望は2件。

2件は家財道具が多く残っていることについての相談。

空き家・空き地バンク制度及び空家対策事業補助金を案内。今後、空き家・空き地バンク登録に向け、前向きに検討することとなった。



第3章 空家等対策における施策

1. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

各種情報収集等によっても空家等の所有者等を特定できない場合には、「過失なく所有者等を特定できない」者と判断し、データベースに登録する。

特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。(通知が困難な場合は除く。)

(2) 実態調査

町では、平成28年に町内の自治会の協力を得て行った空家等の全町調査の結果をもとに、
判明した空家の所在や状態をデータベースや地図に反映する。また、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

2. 空家等の適正な管理の促進

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの的確に対応することが前提である。このため、関係団体等が相互に連携して所有者等に対して責任に基づく行動を促していく。また、法第7条第1項の規定に基づき、佐久穂町空家等対策協議会(以下、「町協議会」という。)を設置し、施策の推進などに対して協議したうえで、適正な管理について改善・検証を行うものとする。

空家等に関する相談窓口を総合政策課内に設置し、県、専門家及び関係団体と連携した相談体制の整備を行う。また、元気なうちに自宅の処分方法を決めておきたい高齢者等への説明会や相談会を、専門家と連携して実施し、空家になる前に対策を行う意識涵養を図る。

3. 空家・空地の利活用の推進

空家の発生を抑制するとともに、空家を町の資源として活用するため、賃貸・売却が可能な空家については、町の移住・定住施策につながる利活用を推進する。そのために、利

活用を活発にするための助成や支援を実施するとともに、それらの施策を広く住民や空家等所有者に周知する。

◎空き家対策事業補助金

事業	事業内容	補助率	補助金額 (上限)
空き家整備事業	空家の家財道具処分や、屋内・屋外の清掃等に要する経費について補助	1/2	10万円
空き家改修事業	空家の改修（水回り、内装、屋根、外壁、下水接続等）に要する経費について補助	1/2	50万円
空き家解体事業	年間を通じて居住がされていない空家の解体に要する経費について補助	1/2	50万円

4. 特定空家等の取り組み

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、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断および措置については、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を踏まえ対処する。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れの高いものから優先して措置を行うものとする。

② 措置内容の検討

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

(2) 措置の実施

① 助言・指導

町長は、4（1）②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

② 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③ 命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

町長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④ 行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

（3）必要な措置が講じられた場合

特定空家等の所有者等が、助言・指導若しくは勧告、命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物は特定空家等でなくなることから、勧告又は命令の撤回を行う。措置が講じられたことによって固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、可能な限り速やかに税担当部局に情報を共有する。

（4）その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。

5. 空家等対策の実施体制

（1）庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
-----	-----

総合政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の調査 ・空家等の適切な管理の促進 ・措置及び対処の実施 ・空家等及び跡地の活用促進 ・町協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・その他施策全般
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策及び災害時の応急措置、防犯対策等
住民税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・環境保全条例に基づく生活環境の保全等 ・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を総合政策課へ提供 ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路交通安全確保等
こども課	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止

(2) 空家等対策協議会

① 趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による町協議会を設置する。

② 所掌事務

- ア. 空家等対策計画の作成及び変更に関する協議
- イ. 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ウ. 特定空家等の措置に関する協議
- エ. 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③ 構成

町協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者計15人以内とする。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家・空き地バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■消防

災害対策、災害時の応急措置等

■自治会（区長会・常会）・民生児童委員協議会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

■長野県

情報の提供、技術的な助言その他必要な援助等

■社会福祉協議会

ふれあいサロンなどでの啓発活動支援等

6. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を総合政策課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、町協議会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

7. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和6年度までの目標として、以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・空家等の除却及びその跡地の活用を5戸行う
- ・空家等のマッチングによる成約を25戸行う

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、町協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く広報する。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

変更する場合は、町協議会での協議を行う。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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3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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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11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13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12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13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14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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合において

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

- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

佐久穂町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第1項の規定に基づき、佐久穂町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、空家等対策に係る以下の内容について協議等を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (2) 空家等の適正な管理に関する事項
- (3) 特定空家等の措置に関する事項
- (4) その他空家等対策の執行に関し必要と認められる事項

(組織)

第3条 協議会は、委員15名以内をもって組織する。

- 2 会長は、町長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を統理する。
- 4 会長に事故等あるときは、あらかじめその指定する委員がその職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 議会議員
 - (3) 学識経験者（法務、建築、不動産など）
 - (4) 関係機関または関係団体
 - (5) その他町長が必要と認めた者
- 6 委員の任期は、2年とする。ただし、その職に基づいて委嘱された委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 委員の再任は妨げない。

(会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会長は、第2条に規定する事項に関して協議等が必要な場合、速やかに会議を招集するものとする。
- 3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 4 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第5条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会

議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

(守秘義務)

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

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、総合政策課において処理する。

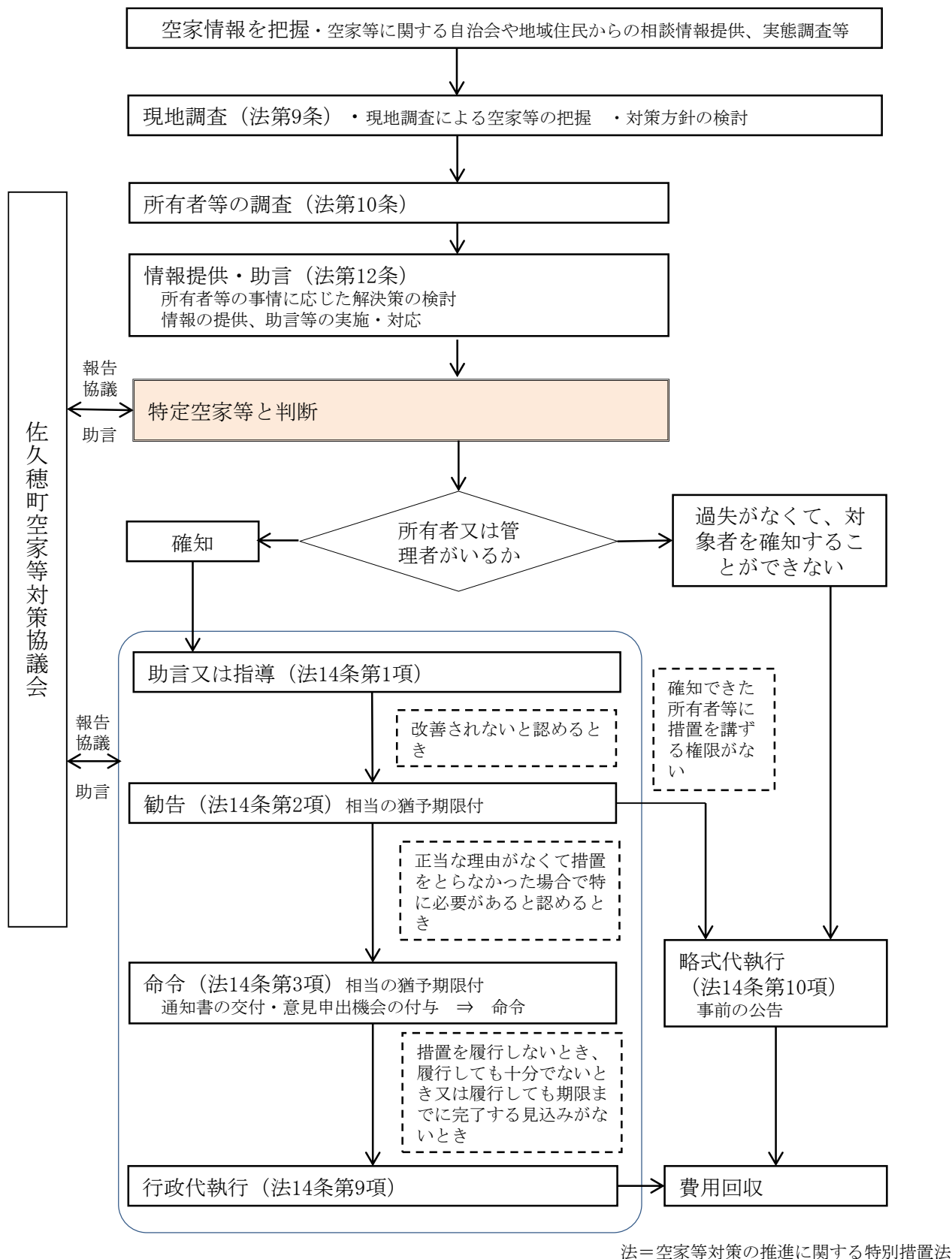
(補則)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

特定空家等に対する措置フロー図



特定空家等判断基準

1. 特定空家等の判断

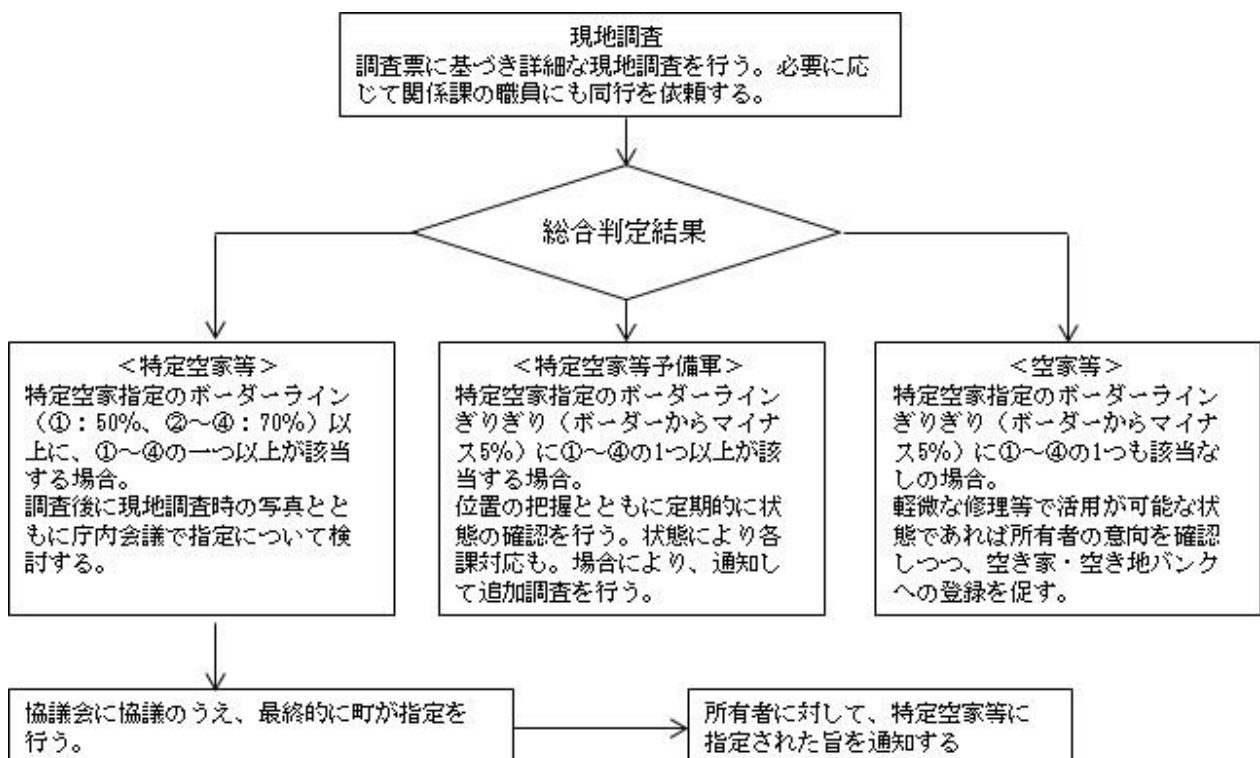
国の「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づき、個別に現地調査を行い、下記の状態と認められるものについては、特定空家等と判断する。

- ①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
- 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
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2. 特定空家等の判断基準

国土交通省の「平成28年度先駆的空き家対策モデル事業」を活用して作成された、小諸市の『小諸市 特定空家等判断基準マニュアル』の2次調査票に準拠し判定を行う。

3. 特定空家等指定までの流れ



特定空家等判断基準マニュアル

2.4 2次調査票

2.4.1 記入方法

2次調査票の「項目」「箇所」「内容」に従い、「影響度」の判定を行う。判定した該当する影響度内容の項目に○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	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剥落している。	50
外壁・窓枠	腐朽・破損等がある。(10)	腐朽等なし。	—	腐朽等がある。		

【2次調査票記入例】

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。調査時間については30分単位での記入とする。

調査回数	第 回	2次調査票	調査日時	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。		
		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。		
	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。		
	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。		
	柱	破損している。(50)	破損なし。	一部破損している。	著しく破損している。		
		傾斜している。(50)	傾斜なし。	—	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。	腐朽等により屋根が崩落している。		
	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。		
	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。		
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある。(10)	破損等なし。	看板等の支柱部分に一部破損がみられる。	支柱等の破損により脱落、転倒している。		
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある。(10)	破損等なし。	破損部分が小さく修理可能。	破損部分が大きく大規模改修が必要。			
門・塀	腐朽・破損等がある。(50)	腐朽等なし。	腐朽等はあるが倒れていない。	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある。			
擁壁	擁壁	クラックがある。(30)	クラックはない。	クラックが小さいもしくは少数確認できる。	クラックが大きいもしくは複数確認できる。		
		はらんできている。(50)	問題なし。	—	はらんできている又は垂直になってきている。		
その他	隣接地への影響 (50)		4 5° >建物	—	4 5° <建物		
	接道への影響 (50)		4 5° >建物	—	4 5° <建物		
	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) にある。(30)		区域外	—	区域内		
	耐震基準の新旧。(30)		S56以降	—	S56以前もしくはわからない		
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある		
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 (%)		

調査回数	第 回	2次調査票	調査日時	調査者名			
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態					管理番号		
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点	
建築物	鉄骨	吹き付け材等が飛散し暴露する可能性がある。(50)	可能性は低い。	—	可能性が高い。		
	浄化槽又は排水口	浄化槽が放置、破損により汚物が流出している。(30)	流出していない。	—	流出している。		
		浄化槽や排水口から臭気が発生している。(10)	発生していない。	—	発生している。		
敷地	建築物周辺	生活ごみが敷地内に放置されている。(30)	見受けられない。	ごみ袋で5～6袋程度の量がある。	ごみ袋で10袋以上の量がある。		
		家電等の粗大ごみが放置されている。(10)	見受けられない。	2～3個程度の量がある。	5個以上の量がある。		
		廃材等が放置されている。(10)	見受けられない。	軽トラック1台分程度の量がある。	2tトラック程度の量がある。		
		ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している。(10)	発生していない。	—	発生している。		
		ごみの放置、不法投棄によりねずみ、はえ等が発生している。(30)	発生していない。	—	発生している。		
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)		ない	—	ある		
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 (%)		

調査回数	第 回	2次調査票	調査日時	調査者名		
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態				管理番号		
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
建築物	外壁	落書き等がある。(10)	ない。	—	ある。	
		外見上大きな傷みや汚れがある。(30)	ない。	—	ある。	
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている。(10)	ない。	一部塗装の色落ちが見受けられる。	全体的に色落ちしてまだらの状態にある。	
	屋根	破損、崩落等している。(30)	破損等はない。	一部破損している。	破損が大きく崩落も見られる。	
	窓	窓ガラスが割れたままになっている。(30)	割れていない。	一枚もしくは小さな破損がある。	割れた窓ガラスが複数枚確認できる。	
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている。(30)	ボロボロではない。	—	ボロボロになっている。	
	看板	破損、汚損している。(10)	破損等はない。	破損等の部分が小さい。	破損等の部分が広範囲。	
門扉	破損、歪み等がある。(10)	破損等はない。	—	破損等がある。		
立木等	敷地内	外壁が藁で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある。(30)	藁はないもしくは一部しかない。	一部窓等を確認できるが広範囲覆われている。	全体が覆われていて窓等も確認できない。	
		立木等で建物全体が覆われている。(30)	立木等は管理されている。	繁茂しているが建物が確認できる。	繁茂により建物全体が確認できない。	
		草等が伸び、背丈が高い。(30)	草等は刈られている。	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている。	
		伸びた立木等の枝が敷地外まで出ている。(30)	敷地外には出していない。	—	敷地外まで伸びている。	
その他		敷地内に生活ごみや粗大ごみが放置されている。(50)	放置はない。	軽トラック1台分程度ある。	2tトラック程度放置されている。	
		空家景観指定区域内にある。(50)	ない	—	ある	
		近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない	—	ある	
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 (%)	

調査回数	第 回	2次調査票	調査日時	調査者名		
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態				管理番号		
項目	箇所	内容	影響度 低 (×0)	影響度 中 (×0.5)	影響度 高 (×1)	評価点
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している。(30)	はみだしていない。	はみ出している。	はみ出して交通の妨げになっている。	
		立木の葉等が繁茂している。(30)	繁茂していない。	繁茂している。	繁茂によって敷地内が確認できない。	
		立木が腐食し倒木の恐れがある。(50)	恐れなし。	—	恐れ有り。	
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる。(10)	聞こえない。	—	聞こえる。	
		ふん尿その他の汚物で臭気が発生している。(50)	発生していない。	—	発生している。	
		侵入の痕跡がある。(10)	確認できない。	—	確認できる。	
		近隣の畑等に農作物被害が出ている。(10)	被害が出ていない。	—	被害が出ている。	
	虫	はえ等が発生している。(10)	発生していない。	—	発生している。	
防災等	建物	門扉が施錠されていない。(30)	施錠している。	—	施錠していない。	
		窓ガラス等が破損している。(30)	破損なし。	2階など侵入が難しい場所が破損。	1階もしくは道路側等侵入が容易な場所が破損。	
	敷地	敷地内に可燃物が積まれている。(30)	積まれていない。	少量積まれている。	大量もしくは侵入が容易な場所に積まれている。	
		敷地内にガスボンベが放置されている。(50)	放置されていない。	—	放置されている。	
		枯草・伐採した枝等が放置されている。(30)	放置されていない。	少量もしくは侵入が難しい場所に積まれている。	大量もしくは侵入が容易な場所に放置されている。	
		敷地内にタバコの吸い殻等が確認できる。(30)	ない	数本捨てられているのが確認できる。	大量に捨てられている。	
その他		近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない	—	ある	
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 (%)	

佐久穂町空家等対策計画策定経過

資料 5

1. 佐久穂町空家等対策協議会

年度	回	開催日	協議事項
令和2年度	第1回	令和2年8月27日	○空家等対策の推進に関する特別措置法について ○空家等対策の現状について ○空家等対策計画（案）について
	第2回	令和3年2月4日	○空家等対策計画（案）について ・計画（案）に対するご意見について ・計画期間スケジュールについて ・特定空家等判定基準について ○その他 ・空家の所在地等に関するデータベースについて ・住民向け啓発事業等について
	第3回	令和7年3月3日	○空家等対策計画の改正について ・計画期間の延長について

2. 佐久穂町空家等対策協議会 委員名簿

条例		分野	所属等	備考	氏名
会長	1	行政	佐久穂町	佐久穂町長	佐々木 勝
1号委員 地域住民	2	住民	区長会	副会長	渡辺 紀一
	3	住民	民生児童委員協議会	副会長	篠原 節子
2号委員 学識経験者	4	法務	長野県司法書士会佐久支部	副支部長	篠原 友夫
	5	建築	長野県建築士会佐久支部	支部長	高橋 三七人
	6	不動産	長野県土地家屋調査士会	土地家屋調査士	高見澤 今朝雄
	7	不動産 建設業	長野県宅地建物取引業協会佐久支部 長野県建設業協会南佐久支部	株式会社小林組 南佐久支部委員	小林 一吉
3号委員 関係機関または関係団体	8	防犯	佐久警察署	佐久穂町交番所長	青沼 正悟
	9	行政	佐久建設事務所	建築課長	三好 由美子
	10	福祉	佐久穂町社会福祉協議会	事務局長	岩崎 恒春

（令和7年3月現在 順不同、敬称略）

令和7年3月

発行 佐久穂町

編集 総合政策課

〒384-0697 長野県南佐久郡佐久穂町大字高野町 569 番地

電話：0267-86-2525

FAX：0267-86-4935