資料１－１

特定空家等及び管理不全空家等の認定

１　上田市の現状

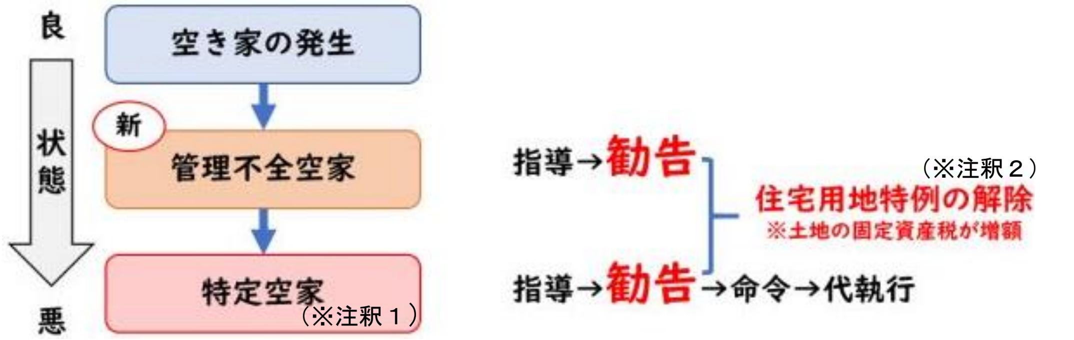
市はこれまで、「上田市空家等対策協議会の意見を踏まえて市長が認定する」という形で計４件の特定空家等の認定を行ってきました。

しかしながら、上田市空家等対策計画の中には『特定空家等の判断基準と措置』が設けられている一方で、「どの程度具体的項目に該当すれば認定の検討をすべきか」という判断基準がありません。

その結果、指定された特定空家（計４件）以上に建物の老朽化が進み、周辺環境への深刻な影響が懸念される空家等が認定対象から除外されるといった、同等の基準に基づき認定されているとは言い難い状況が生じています。

２　空家特措法改正

近年増加の一途をたどる空家及び管理不全空家等が地域住民の生活環境にもたらす防災、衛生、景観等への深刻な影響を背景に、「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和５年６月 14 日に公布され、同年 12 月 13 日施行となりました。



※注釈１…次の状態にある空家等のこと（法第２条第２項）

(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態

(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

※注釈２…住宅用地の固定資産税が最大 1/6、都市計画税が最大 1/3 まで減額される。

⑴　管理不全空家等に対する措置

・現行の特定空家等に加え「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」という新たな定義が追加されました。

・当該空家所有者等に対して、市は「助言又は指導」及び「勧告」を行うことができることになりました。「勧告」を受けた管理不全空家等に係る敷地は住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

⑵　特定空家等及び管理不全空家等の判断について

・法改正に併せ、『措置に関する適切な実施を図るために必要な指針』が示されましたが、その中で国は「一律の判断基準は設けず、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等対応することが適当である」と述べるにとどまり、統一的な基準は示されませんでした。

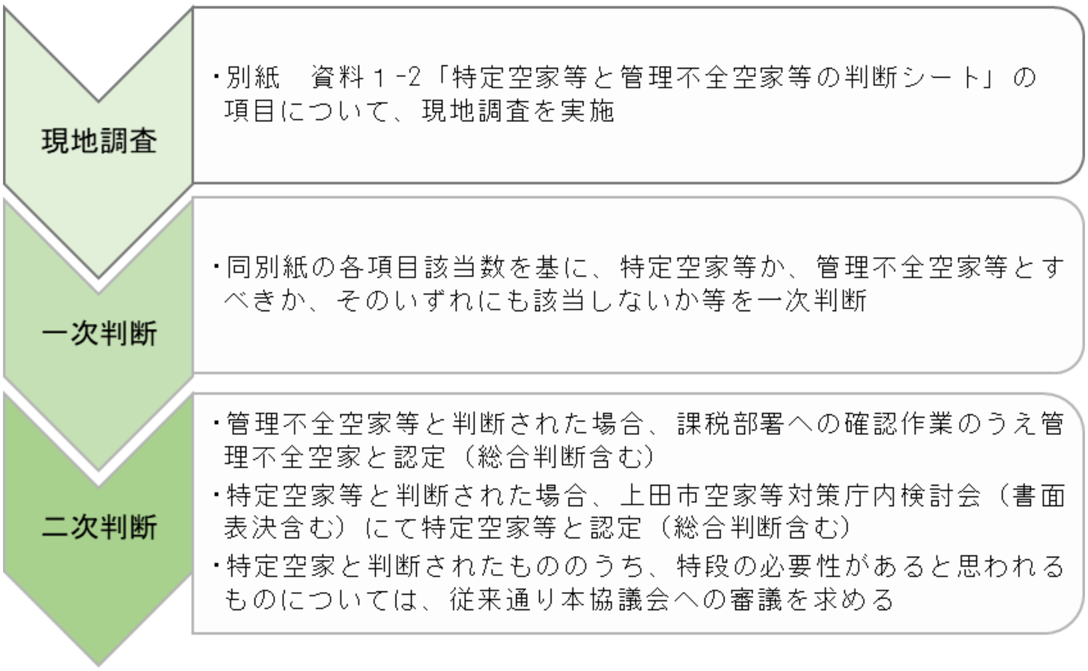
・具体的な認定に当たっては、国ガイドラインに準拠しつつも、最終的に各市町村が自ら判断していく必要があります。

⑶　認定について

同等の判断基準に基づき特定空家が認定されているとは言い難い市の状況と、今回の法改正で設けられた制度及びその考え方を踏まえ、次項の方針（案）に沿って、一定の基準を定めたうえで一次判断を行い、さらに総合的見地から二次判断を実施のうえ、これらを特定空家等若しくは管理不全空家等と認定していきたいと考えています。

３　認定に当たっての方針（案）

⑴　特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ



⑵　認定に当たっての留意点等

・市内すべての空家等を対象に判断していくものではありません。まずは、直近で情報提供等あったもののうち、現地調査を行い、周辺環境の影響等を踏まえ、具体的な対応に当たっていくものです。

・管理不全空家等と認定され、「勧告」を受けた管理不全空家等に係る敷地は住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、庁内課税部署と十分な確認作業を行ったうえで最終的な認定に当たるものです。

・明文化が困難なものの、総合判断の要素として周辺住民や地元自治会等からの要請（緊急性、周辺環境への影響）、最終的には行政代執行を検討せざるを得ない空家か否か（周囲への悪影響を避ける代替手段が他にない）、売却等民間流通に任せても事態の改善が望めない特別な事情（相続人不存在等）などを想定しています。

４　関連資料

【資料１－２】　特定空家等と管理不全空家等の判断シート

【資料１－３】　特定空家等に対する措置フロー図（現行）

【資料１－４】　管理不全空家等と特定空家等の措置フロー

資料1-2　特定空家等と管理不全空家等の判断シート

調査対象空家			
台帳番号（管理番号）	所有者等	所在地（上田市）	備考（近況等）

特定空家等と管理不全空家等の判断シート【管理不全空家等及び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）を基に作成】

出典	基準大分類	No.	中分類	No.	小分類	特定空家等と判断される	管理不全空家等と判断される	判定結果
別紙1	保安上危険に関して参考となる基準	1	建築物等の倒壊	⑴	建築物	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡	
				⑵	門、塀、屋外階段等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
				⑶	立木	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
		2	擁壁の崩壊	－	－	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	
		3	部材等の落下	⑴	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
				⑵	軒、バルコニーその他の突出物	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
				⑶	立木の枝	・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
		4	部材等の飛散	⑴	屋根ふき材、外装材、看板等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
				⑵	立木の枝	・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
別紙2	衛生上有害に関して参考となる基準	1	石綿の飛散	－	－	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
		2	健康被害の発生	⑴	汚水等	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	・排水設備の破損等	

調査対象空家			
台帳番号（管理番号）	所有者等	所在地（上田市）	備考（近況等）

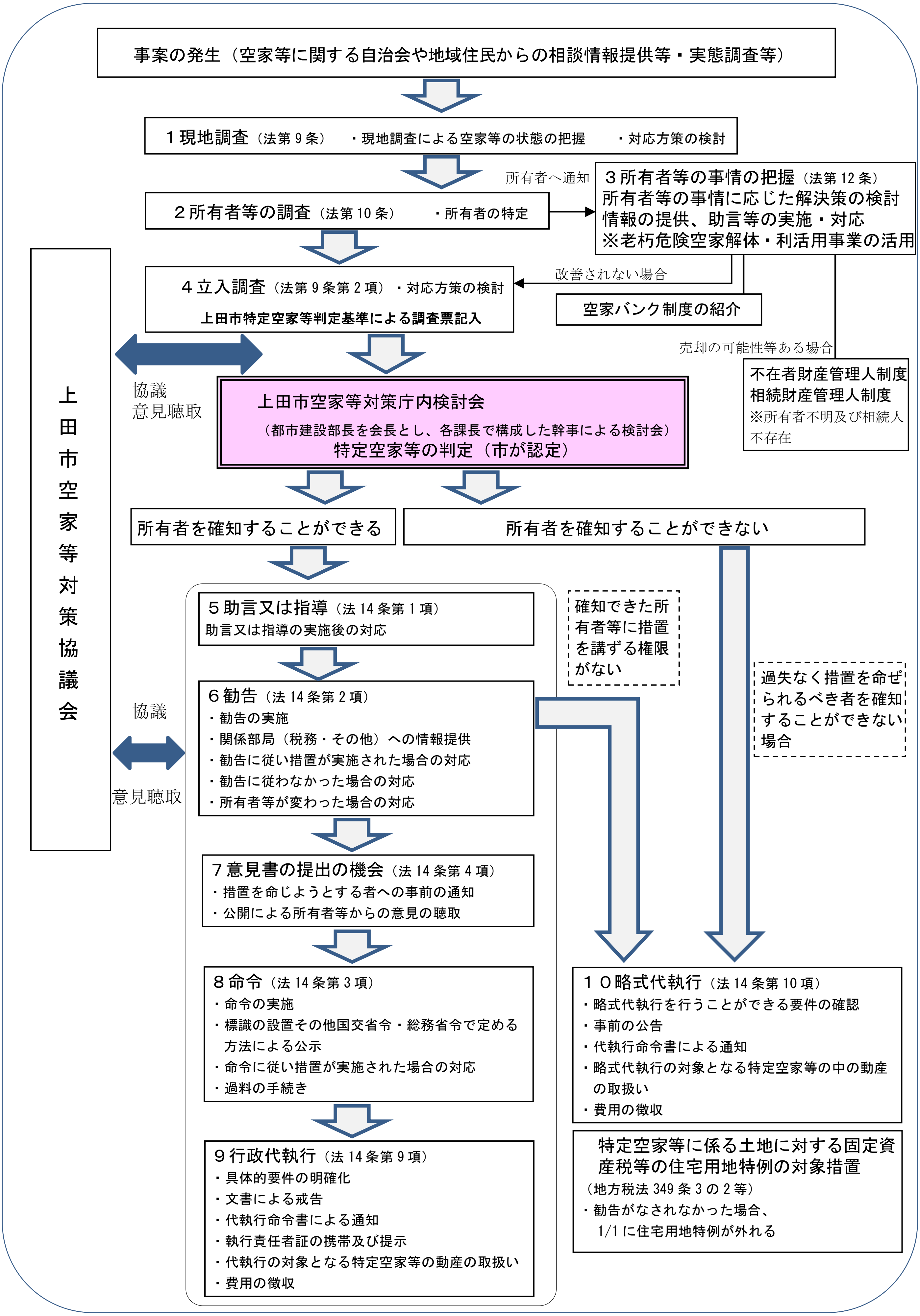
特定空家等と管理不全空家等の判断シート【管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を基に作成】

出典	基準大分類	No.	中分類	No.	小分類	特定空家等と判断される	管理不全空家等と判断される	判定結果
				⑵	害虫等	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
				⑶	動物の糞尿等	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	
別紙3	景観悪化に関して 参考となる基準	－	－	－	－	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	
別紙4	周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	1	汚水等による悪臭の発生	－	－	・排水設備（浄化槽を含む）の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
		2	不法侵入の発生	－	－	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	・開口部等の破損等	
		3	落雪による通行障害等の発生	－	－	・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等	
		4	立木等による破損・通行障害等の発生	－	－	・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
		5	動物等による騒音の発生	－	－	・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
		6	動物等の侵入等の発生	－	－	・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

一次判断結果（最終的には総合判断によるが、まずは基準とおり採点した場合）　特定空家若しくは管理不全空家と判定した項目数で絶対判断する。	

資料１−３　従前（法改正前）のフロー図

【特定空家等に対する措置フロー図】



【管理不全空家及び特定空家等に対する措置フロー図】

資料１－４

事案の発生（空家等に関する自治会や地域住民からの相談情報提供等・実態調査等）

↓

1 現地調査（法第9条） ・現地調査による空家等の状態の把握　・対応方策の検討

↓

2 所有者等の調査（法第10条） ・所有者の特定　・相続人等調査

→ 所有者へ通知 →

3 所有者等の事情の把握（法第12条）
所有者等の事情に応じた解決策の検討
情報の提供、助言等の実施・対応

- 利活用の可能性 → 空き家バンク制度の紹介
- 相続人不存在 → 不在者財産管理人・清算人制度の活用
- 利活用困難 → 老朽危険空家解体・利活用事業の活用

改善されない場合 → 4へ

↓

4 立入調査（法第9条第2項）
・対応方策の検討　・特定空家等と管理不全空家等の判断シートで一次判断を実施

特定空家等と判断

↓

上田市空家等対策庁内検討会の開催（書面表決含む）　・特定空家等とすべきか総合判断（二次判断）　・特定空家等の認定

所有者を確知することができない

↓

過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

↓ 10へ

所有者を確知することができる

↓

5 助言又は指導（法22条第1項）
・助言又は指導の実施後の対応

↓

6 勧告（法22条第2項）
・勧告の実施・関係部局（税務・その他）への情報提供
・勧告に従い措置が実施された場合の対応
・勧告に従わなかった場合の対応・所有者等が変わった場合の対応

→ 固定資産税等の住宅用地特例の対象措置へ

確知できた所有者等に措置を講ずる権限がない → 10へ

緊急事態発生 → 11へ

11 災害その他非常の場合（法第22 条第11 項）
・災害が発生しようとしている時
・災害により緊急に修繕する必要があるとき
・緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき

↓

12 緊急代執行の実施
・助言又は指導及び勧告まで実施済である必要あり
・意見書の提出の機会及び命令の省略
・文書による戒告も不要
・費用の徴収とその方法や考え方は行政代執行と同じ

↓（6から）

7 意見書の提出の機会（法22条第4項）
・措置を命じようとする者への事前の通知・公開による所有者等からの意見の聴取

↓

8 命令（法22条第3項）
・命令の実施　・標識の設置その他国交省令・総務省令で定める方法による公示
・命令に従い措置が実施された場合の対応　・過料の手続き　・所有者等が変わった場合の対応

↓

9 行政代執行（法22条第9項）
・具体的要件の明確化　・文書による戒告　・代執行命令書による通知　・執行責任者証の携帯及び提示
・代執行の対象となる特定空家等の動産の取扱い　・費用の徴収

10 略式代執行（法22条第10項）
・略式代執行を行うことができる要件の確認
・事前の公告
・代執行命令書による通知
・略式代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
・費用の徴収

管理不全空家等と判断

↓

5 助言又は指導（法13条第1項）
・助言又は指導の実施後の対応

↓

6 勧告（法13条第2項）
・勧告の実施
・関係部局（税務・その他）への情報提供
・勧告に従い措置が実施された場合の対応
・勧告に従わなかった場合の対応
・所有者等が変わった場合の対応

↓

固定資産税等の住宅用地特例の対象措置（地方税法349条3の2等）
勧告実施により、翌年1月1日（賦課期日）に住宅用地特例が外れる
【軽減措置の解除】

↓ 改善されない場合

特定空家等と認定すべきか改めて検討
・判断シートでは「特定空家等」とならない場合も、総合判断による二次判断を優先

（現行フロー図を基に、改正空家特措法を踏まえ再構成）

資料２－１

上田市空家等対策協議会設置要綱の改正及び条例化について

１　上田市空家等対策協議会について

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第８条第１項では、「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「協議会」という。）を組織することができる。」とあることから、平成２９年１２月に定めた「上田市空家対策協議会設置要綱（以下「要綱」という。）」に基づき、現在１３名の委員によって組織されており、原則年２回の協議会が開催され、市が行う空き家対策について協議しております。

２　協議会における任務について

要綱第３条では、協議会の「任務」について以下のとおり定めております。

（１）　空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
（２）　特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
（３）　空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
（４）　特定空家等に対する措置の方針に関すること。
（５）　前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

３　要綱の改正を行う理由

国は、法の施行及び改正の都度、併せて基本指針（「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「空家法基本指針」という。）」も改正していることから、令和５年１２月施行の法改正に伴って改正された基本指針の内容に沿って、要綱の改正を行うものとします。
（別紙資料２－２「空家等対策の推進に関する特別措置法第５条第１項に基づく基本指針の変遷」を参照）

法第８条第３項では、「協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める」とあることから、要綱第３条で定める協議会の「任務」について以下のとおり改正します。

> 協議会は、次に掲げる事項について協議する。
> （１）**法第７条第１項に規定する**空家等対策計画の策定及び変更に関する**事項**
> （２）**空家等が管理不全空家等又は**特定空家等に該当するか否か**の判断の基準**
> （３）空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
> （４）**管理不全空家又は**特定空家等に対する措置の方針に関すること。
> （５）前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

＜要綱改正の主なポイント＞

（1）管理不全空家等を追記

法改正では、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空

家等に該当する恐れのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と位置付けられ、市区町村長は、その所有者等に対して、適切な管理を促すべく「指導及び勧告」を行うことができるようになりました。
　また、勧告を受けた空家所有者等は、特定空家と同様に、固定資産税の住宅用地特例（１/６等に減額）の対象から除外されます。
　法改正により位置付けられた「管理不全空家等」について、特定空家等と同様に、協議会における任務として、要綱に追記する必要があります。

（2）「判断に関すること」から「判断の基準」へ変更

　空家案件ごとに、管理不全空家等または特定空家等に該当するかの判断を協議会に求めた場合、判断ではなく報告となってしまう要素が強いことから、国のガイラインに沿って、地域の実情等を踏まえて作成した「特定空家等及び管理不全空家等の判断シート」（別紙資料１－２）を判断の基準として運用することにより、事務の効率化を図るべきと考えます。

・増え続ける空家等について、頻繁に協議会を開催して管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否の判断を仰ぐことは効率的ではなく、空家対策の遅れに繋がる。
・判断シートを「判断の基準」として用いることで、空家対策の担当課が迅速に空家対策を進める。

４　要綱から条例へ変更する理由

　協議会は、法第８条第１項で、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組織に位置付けられています。
　市は、協議会に対して、審査または意見聴取等が行われることから、地方自治法第１３８条の４第３項による「審査」や「諮問」を行う**審議会**に該当します。
　審議会は、行政への市民参加、専門知識の導入、公正の確保等を目的に、行政機関が意思決定を行う際に意見を求める合議制の機関であり、地方公共団体の執行機関の附属として、法律または条例によって設置することができるとされております。
　現在のところ「上田市空家等対策協議会設置要綱」により定められている状況であるため、条例への格上げが必要となっております。

地方自治法　第百三十八条の四
③　普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、**審議会**、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。
　ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。

５　条例化の時期

令和６年６月議会

資料２－２

空家等対策の推進に関する特別措置法第５条第１項に基づく基本指針の変遷

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行時（平成２５年５月２６日）

「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「空家法基本指針」という。)」(H27.2.26　総務省・国土交通省告示第１号)

～協議会の組織～

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、

①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、

②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、

③特定空家等に対する措置の方針など

に関する協議を行うための場として活用することも考えられる。

上田市空家等対策協議会設置要綱の施行（H29.12.22）

（任務）

第３条　協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

(1)　空家等対策計画の策定及び変更に関すること。

(2)　特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

(3)　空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。

(4)　特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(5)　前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

空家法基本指針の改正時（令和３年６月 30 日）

（黄色の網掛け）が変更部分

基本指針

～協議会の組織～

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、

①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、

②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、

③特定空家等に対する措置の方針など

に関する協議を行うための場として活用することも考えられる。

上田市空家等対策協議会設置要綱の改正

改正なし

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正（令和 5 年 12 月 13 日施行）

に伴う空家法基本指針の改正　　　　が変更部分

基本指針

～協議会の組織～

この協議会は、法に規定されているとおり、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に係る事項を含め、空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が管理不全空家等や特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、

①空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準

②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査等の方針

③管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の方針など

に関する協議を行うための場として活用することも考えられる。

上田市空家等対策協議会設置条例（R6 年度中施行予定）　　＜要綱から条例に格上げ＞

(1)　法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画の策定及び変更に関する事項

(2)　空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準

(3)　空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。

(4)　管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(5)　前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

参考：上田市空家等対策協議会設置要綱　第 3 条

(1)　空家等対策計画の策定及び変更に関すること。

(2)　特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

(3)　空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。

(4)　特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(5)　前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

資料３

空家実態調査の実施と空家管理システムの導入

１　課題と現状

・上田市では平成 28 年度に市内空家等の実態調査（全戸）を実施
・同調査の結果、空家対策の対象となる市内空家総数 3,415 棟（空家率 2.8％）と判明
・その後国が行った「H30 住宅・土地統計調査」によると、市内空家全体のうち空家対策の対象となる「その他住宅」は 6,450 戸（空家率 8.5％）
・前回調査からすでに８年が経過しており、現時点での正確な市内空家数の把握が困難
・現行の空家等対策計画が令和７年度末で改定時期を迎える

２　なぜ調査実施・システム導入が必要なのか

・「何処に、どんな空家が、どのくらいあるか」といった空家の現状把握ができていない
・空家等計画の見直し等に当たっても、正確な現状把握が重要
・空家情報のデータベースがないため、業務自体が属人化
・「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 11 条において、空家等に関するデータベースの整備に努めることが定められている。

３　方針（案）

・令和６年度から７年度にかけ、市内全域での空家実態調査実施及び空家管理システムの導入を予定
・同調査と並行し、現行の上田市空家等対策計画の改定に必要な作業にも着手
・改定作業完了後は、本協議会での審議を予定
・調査は膨大な作業量を必要とするため、外部への業務委託により対応
・調査結果を新たに導入する空家管理システムに反映させ、空家情報をデータベース化

４　具体的な作業工程（予定）

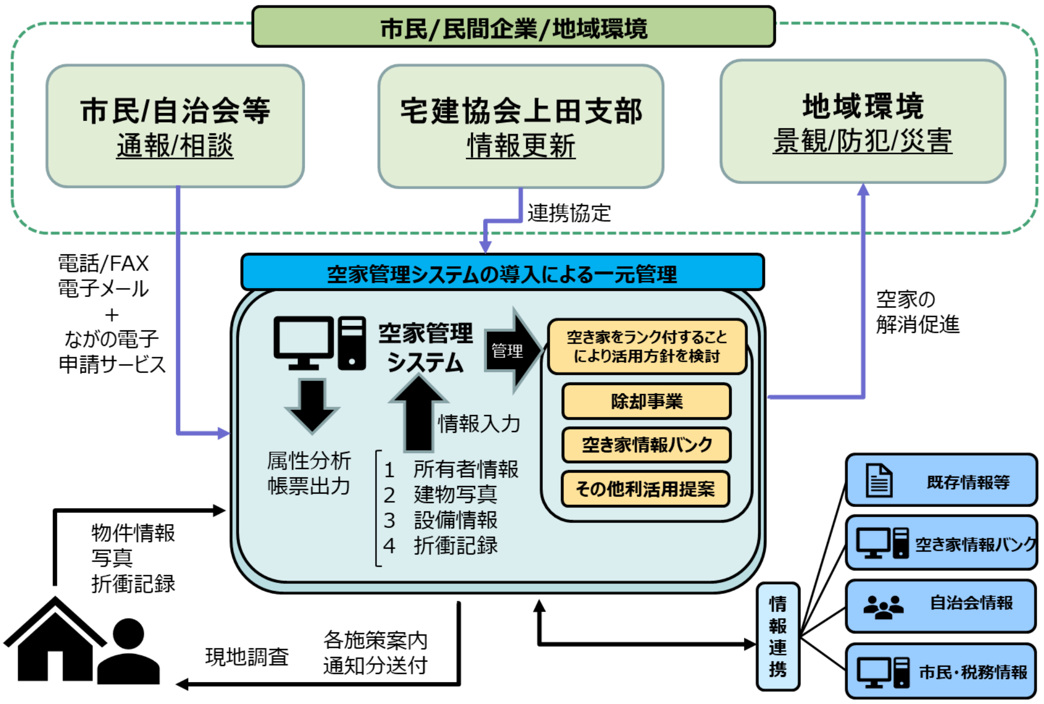
⑴　計画準備・打合せ協議ほか事前準備
⑵　空家に係る貸与情報（水道メーター位置情報等）により空家等候補箇所の抽出
⑶　空家等候補位置図作成と現地調査日程編成等準備
⑷　現地調査（受託者による調査）
⑸　仮調査結果の整理（市内全自治会への照会用データとして）
⑹　市内自治会への空家実態把握調査結果データの一部提供と（必要に応じ）現地調査
⑺　前記⑹で回収したデータを基に、最終空家実態把握調査結果データの整理
⑻　空家所有者等への意向調査（利活用方針の提案等含む）の実施
⑼　調査結果報告書の作成
⑽　空家管理システムへの情報入力
⑾　上田市空家等対策計画の改正素案への反映

5　空家管理システムの導入後のイメージ

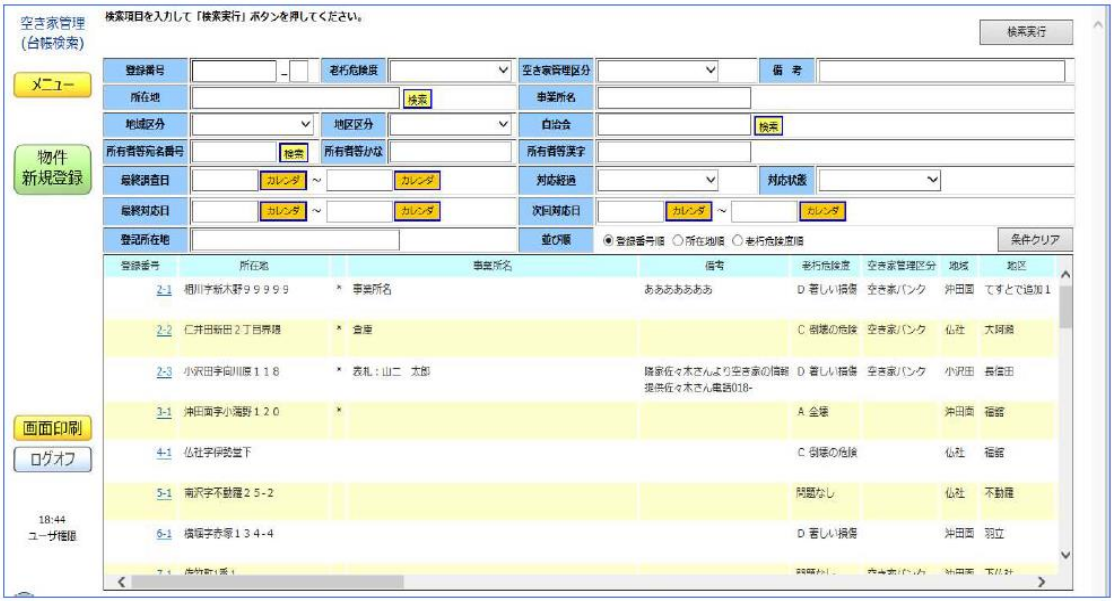
・市内空家情報(位置、所有者、相続情報、折衝記録等)を一元管理

・空家情報が可視化されることで、空家等所有者に対し、空家解消のため市が実施する「除却事業（解体補助金)」や「利活用事業（空き家情報バンク、セカンドユース)」等の効率的かつ効果的な案内及び提案が可能に

・令和６年 12 月のシステム導入を予定



（空家管理台帳イメージ）



６　市内自治会への情報共有

・他人の財産であるため、実情を身近で把握しながら直接手を出すこともできず、遠方に住む所有者らに直接改善措置を求めることもできず、場合によっては、相続が発生し、誰が所有者なのかも分からない老朽危険空家の被害者になる確率が最も高い地元自治会に、本調査への協力を依頼

・依頼に当たっては、担い手不足が課題となる自治会の負担を最小限とするため、あらかじめ受託業者によって作成された自治会ごとの空家基礎情報を個人情報に抵触しない範囲で各自治会へ提供

・提供を受けた自治会は、情報内容の正誤の確認と（必要に応じ）内容の加除を行う

・受託業者による当初調査で漏れている空家等があれば、追って受託業者同伴で追加調査を行い、内容の精度を高める

・万一自治会側から、作業への協力が困難である若しくは協力不可との返答があった場合も、一律に作業を強制せず、柔軟な対応に努めていく

・時期的には、令和６年度の秋から冬にかけて、受託業者による当初調査が済んだ地区から順次（予定）

資料４

上田市空き家セカンドユース事業補助金交付要領から要綱への改正

１　事業の概要

（１）　令和４年度からの新規事業として開始(当初は奨励金交付要領により開始)。

（２）　市内の空き家を市内の不動産業者が購入し、リフォームを実施した後、移住者等に賃貸物件として提供することで、「戸建て賃貸」のニーズに応える。

（３）　報奨金として50万円を上限にリフォーム費用の２分の１の改修費用を補助。
（デジタル田園都市国家構想交付金を活用）

２　事業実績

（１）　令和４年度は、予算額2,000千円に対し、実績なし。

（２）　令和５年度は、予算額2,000千円に対し、執行予定は４件（2,000千円)。

	R4年度	R5年度
物件の買取り	１件	４件
入居者確定	０件	３件(残り１件は２月に執行予定)

３　改正する点　（※改正後のイメージは裏面に記載）

補助金の交付対象の定義を広げる

（１）　空き家の売買が可能な不動産業者を市内業者だけでなく、市外業者まで拡大する。

（２）　その他物件所有者(個人投資家等)も、空き家の売買が可能とする。

（３）　空き家所有者が貸し主となって、貸し出すことを可能とする。
(空き家所有者は賃貸借に関わるノウハウがないことから、事務業務は宅建協会にてサポートをする。)

（４）　空き家改修費用として、「奨励金」ではなく「補助金」として支出

４　改正が必要な理由

補助金の支給の条件として、不動産業者による空き家物件の買取り及びリフォーム、賃貸借契約の全てが必要となるが、ハードルが高すぎることがネックであり、このことが課題となっている。

５　要領から要綱へ改正する理由

補助金の交付対象の拡大（空き家を所有者も補助金交付対象者に含める）するため、新たに要綱として制定する必要がある。

６　今後の予定

令和６年３月19日　庁内法規審査委員会幹事会付議

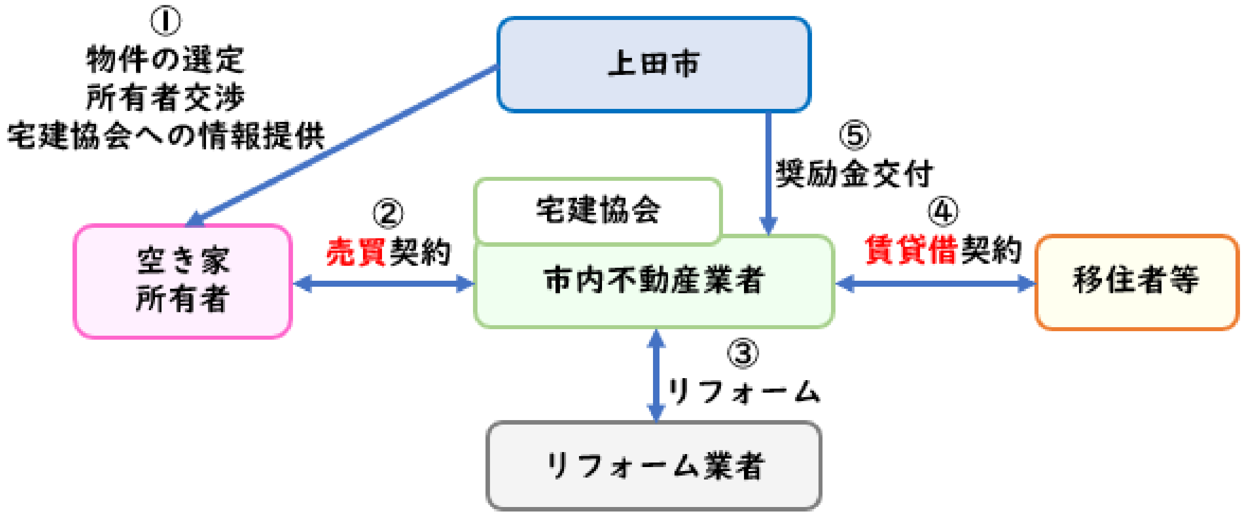
令和６年４月１日　　施行

７　周知方法

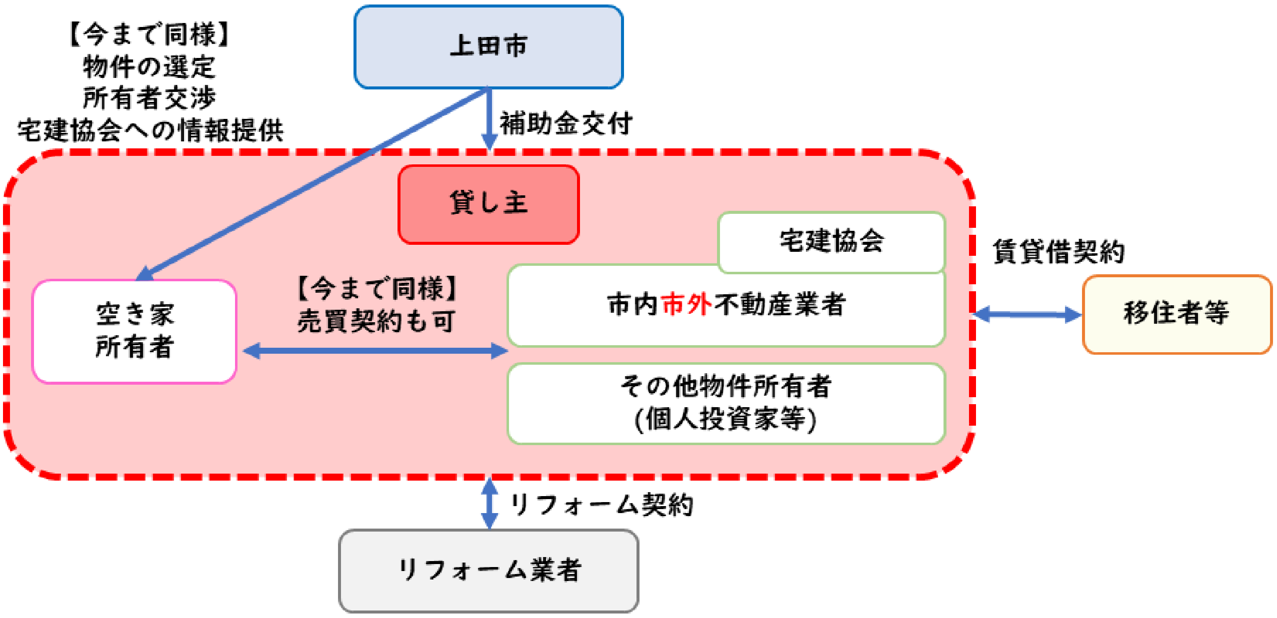
（１）　上田市ホームページへ掲載

（２）　チラシを作成のうえ、窓口に常設

【現在のセカンドユース事業のイメージ図】



【今後のセカンドユース事業のイメージ図】



（議題外１）
空家等管理活用支援法人の指定に係る方針

空家等管理活用支援法人の指定に関する方針について

空家等管理活用支援法人とは

市区町村長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第 23 条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、空家等の活用等に向けた法第 24 条の業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、空家等管理活用支援法人として指定することができる。

この制度は、市区町村長が一定の民間法人を指定し、公的な位置付けを与え、空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすことを期待した制度であり、支援法人が所有者等に対して相談対応等を行うことを想定している。制度の概要や指定に係る考え方は、「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」に示している。

「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」によると…

手引きでは、支援法人の指定の方針等の明示をすることが重要であると記載されている。

【方針等の明示を行うに当たってのポイント】

1　市区町村が、支援法人の業務を必要としているか

「支援法人制度は空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすものである」との趣旨に基づいて検討すると、当課で補完的な役割を求める業務（下記のとおり、法第 24 条において業務の種類を明記）は、いずれも見当たらない。

（支援法人の業務）　第24条から抜粋

1　空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談
2　定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他空家等の管理又は活用。
3　空家等の所有者等の探索。
4　空家等の管理又は活用に関する調査研究。
5　空家等の管理又は活用に関する普及啓発。
6　その他、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務。

2　市区町村は、方針を明らかにすることが必要

1により、以下2点を方針として定める。

「上田市では、市内において空家対策業務を行うことができるため、当該業務に関し、支援法人は**当面のところは**指定しないこととします」。

「空家等管理活用支援法人を指定して対応することが必要である業務（法第 24 条に定める業務）が生じたことにより、指定業務を定めたときは、今後公表します」。

3　指定の方針は、事務取扱要綱等において明らかにしておくことが必要

上田市としての方針については、下記のとおり「上田市空家等活用支援法人の指定等に関する事務取扱要領」を定め、ホームページ等により、公表済です。

上田市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要領

（趣旨）

第１条　この要領は、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 23 条第１項の規定に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定等に関し、必要な事項を定めるものとする。

（指定の申請）

第２条　支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長は申請に関する必要事項を定めないこととする。

（指定の基準等）

第３条　支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長は指定を行わないこととする。

（その他）

第４条　この要領に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要領は、令和５年１２月１３日から施行する。

4　上田市空家等対策協議会への報告

指定の方針について、本日開催の上田市空家等対策協議会における議題外として報告。

【参考：県内他市の空家等管理支援法人の指定に係る方針について】

1　支援法人の指定を行う　　＜1市　中野市＞

2　支援法人の指定を行わない　＜4市　長野市、松本市、安曇野市、千曲市＞

3　指定の方針について未定（現在のところ未公表）　＜13市＞

＊各市ホームページから確認

（議題外２）
上田市空き家対策総合実施計画

参考様式第２

上田市空き家対策総合実施計画

１．計画の実施地区の区域

(1)実施地区の区域

所在地：上田市全域　　　　　　　面積：５５，２０４ｈａ

２．基本的方針

(1)実施地区の概要

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、上田市の住宅総数 76,280 戸のうち、空き家は 13,060 戸で空き家率 17.1％となっている。また、そのうち一戸建ての空き家は 6,630 戸となっている。

(2)実施地区の課題

上田市では、少子高齢化等に伴う人口減少や建築物の老朽化等による影響で、今後、ますます空家等が増加することが懸念される。

平成 28 年空家等実態調査の結果によると、活用可能な空家数は多い状況ではあるが、空家等の状態が長期化した場合、老朽化等により活用や流通が難しくなることが懸念される。

よって、早期に空家等を解消するために、空家等の活用や除却促進を図る取組を進める必要がある。

(3)実施地区の整備の方針

空家等の解消や発生を抑制するため、空家等の相談会を実施する。

空家等の実態把握を行うとともに、管理不全な空家等に対しては、適正管理の助言等を行い、老朽化の進行した危険な空家等については、老朽危険空家解体補助金の活用により、除却を進める。

空家等の所有者や中古住宅の利用希望者とのマッチングをサポートし市場流通の促進を図り、移住者空家改修等補助事業により空家等を活用することで、移住・定住の促進や地域の活性化を図る。

(4)空き家対策総合実施計画の目標

令和 6 年度から令和 8 年度まで（3 年間）

空家等の除却数　66 棟

空家等の利活用数　12 棟

実態把握数　5,000 棟

(5)連携した協議会等の概要

名称：上田市空家等対策協議会

代表者：会長

主な構成員：市長、学識経験者（大学教授）、法務有識者（弁護士、司法書士）、建築有識者（建築士、解体）、不動産有識者（宅地建物取引士、土地家屋調査士）、行政職員（県建設事務所）、地域住民代表

３．空き家の活用と除却に関する事項

(1)空き家対策基本事業に関する事項

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
活　用	移住者等	空家住宅等	移住者用個人住宅	12	R6.4－R9.3
除　却	所有者等	不良住宅	定めなし	60	R6.4－R9.3
	上田市	特定空家等	定めなし	6	R6.4－R9.3
実態把握	上田市	空家住宅等 特定空家等	－	5,000	R6.4－R8.3
所有者の特定	上田市	空家住宅等	定めなし	6	R6.4－R9.3

(2)除却後の跡地の計画的利用に係る周辺住民等への周知方法（制度要綱第 25 第 6 項）第二号ロに関する第一号第イ a に該当する空き家住宅等の除却の場合）

■市町村のホームページ等に掲載　　　□看板等によるを掲示

□その他（　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　）

４．他の空き家対策に関する事項

(1)他の空き家対策に関する事項※

・空き家対策附帯事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期
上田市	空家住宅等	相続財産清算人選任申立予納金	R6.4－R9.3

・空き家対策関連事業

事業手法	施行者	事業対象地区	事業内容	事業実施予定時期

・空き家対策促進事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期

(2)空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

事業概要	施行者	事業実施予定時期
上田市空き家バンク	上田市	H27.4－R9.3
空き家バンク利用者転居費用補助	上田市	H30.7－R9.3
空き家・住宅に関する相談会	上田市	R 元.4－R9.3
空き家セカンドユース	上田市	R4.4－R9.3

５．その他必要な事項※

上田市総合計画においても、空家等対策について基本施策に明記し、取組を進めている。