

上田市空家等対策計画（素案）

平成30年5月

上 田 市

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	2
4. 計画対象地区	4
5. 対象とする空家等の種類	5
(1) 空家等の定義	5
(2) 特定空家等の定義	6

第2章 空家等の現状

1. 上田市の空き家等の状況（住宅・土地統計調査等）	7
2. 全国・長野県内の空き家等の状況（住宅・土地統計調査等）	9
3. 上田市の世帯数と地区別人口及び人口推計	12
4. 全国の空き地等をめぐる状況について	13
5. 上田市空家等実態調査の結果	15
(1) 調査概要	15
(2) 調査内容	15
(3) 調査結果	17
(4) 空家の所有者意向	25
(5) 上田市の空家等の現状及び特性	35

第3章 空家等対策によるまちづくりの目標と対応方針

1. 目標	36
2. 対応方針	36
3. 具体的方針	37

第4章 実施体制と具体的施策

1. 実施体制	41
2. 具体的施策（運用中の施策、今後検討される事業等を含む）	42

第5章 特定空家等の判断基準と措置

1. 特定空家等の判断基準	46
2. 措置の方針	49
3. 措置の内容	50

資料編（別冊）

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	1
(平成 26 年 11 月 27 日 法律第 127 号)	
2. 行政代執行法	5
(昭和 23 年 5 月 15 日 法律第 43 号)	
3. 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指針	6
(平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示 1 号)	
(最終改正 平成 28 年 4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)	
4. 「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	20
(ガイドライン)	
(平成 27 年 5 月 26 日付け国住備第 62 号・総行地第 76 号)	
5. 上田市空き地の環境保全に関する条例	50
(平成 18 年 3 月 6 日 条例第 149 号)	
6. 上田市空き地の環境保全に関する条例施行規則	52
(平成 18 年 3 月 6 日 規則第 109 号)	
7. 上田市空家等対策協議会設置要綱	53
(平成 29 年 12 月 21 日 告示第 184 号)	
8. 上田市空家等対策委員名簿	54
9. 特定空家等に指定された場合の税制法上の措置	55
10. 空家対策等年次計画	56
11. 各種協定書	66

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ます。本市においても、14,030件（平成25年住宅・土地統計調査）の空家があり、前回調査から0.4%増加しており、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われない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ます。

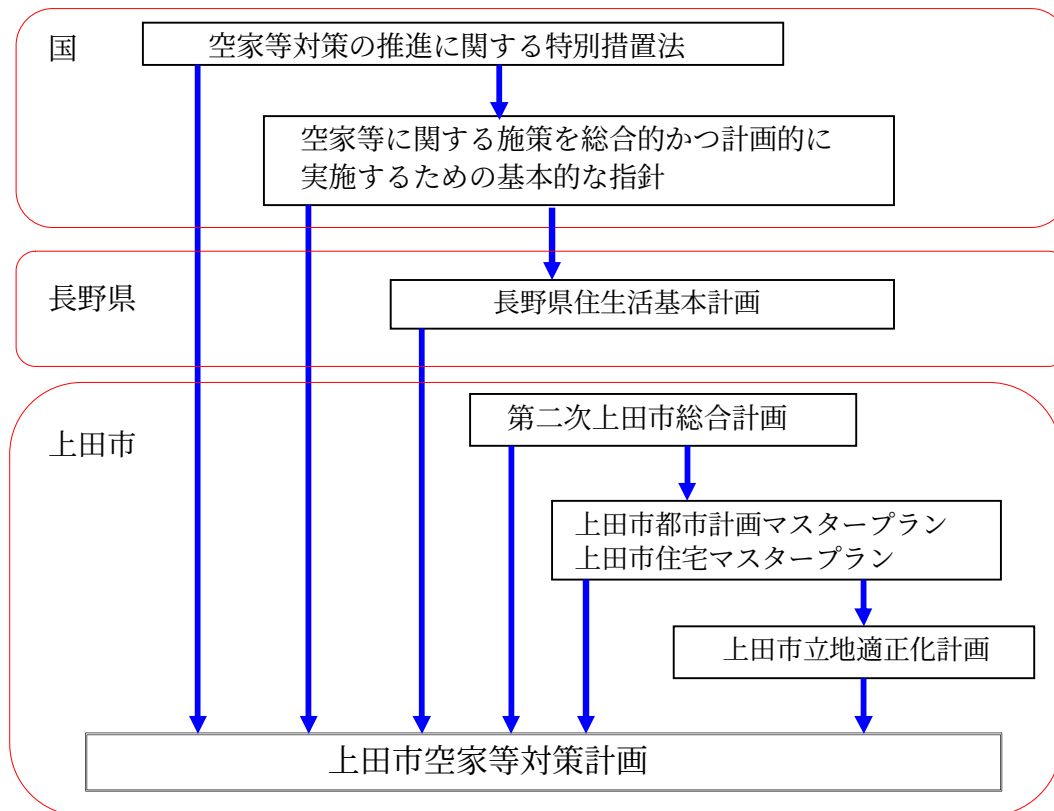
国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また長野県は、この法施行に併せて「長野県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年8月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

2. 計画の位置づけ

この「上田市空家等対策計画」（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、本市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り、本市の空家等対策の基礎となるものであります。

なお、計画の推進にあたっては「第二次上田市総合計画」や「上田市都市計画マスタープラン」等に定めている空家関連施策との整合性をとり、「上田市立地適正化計画」や「上田市空き家情報バンク制度」等と連携を図るものとします。

<本計画の位置づけ>

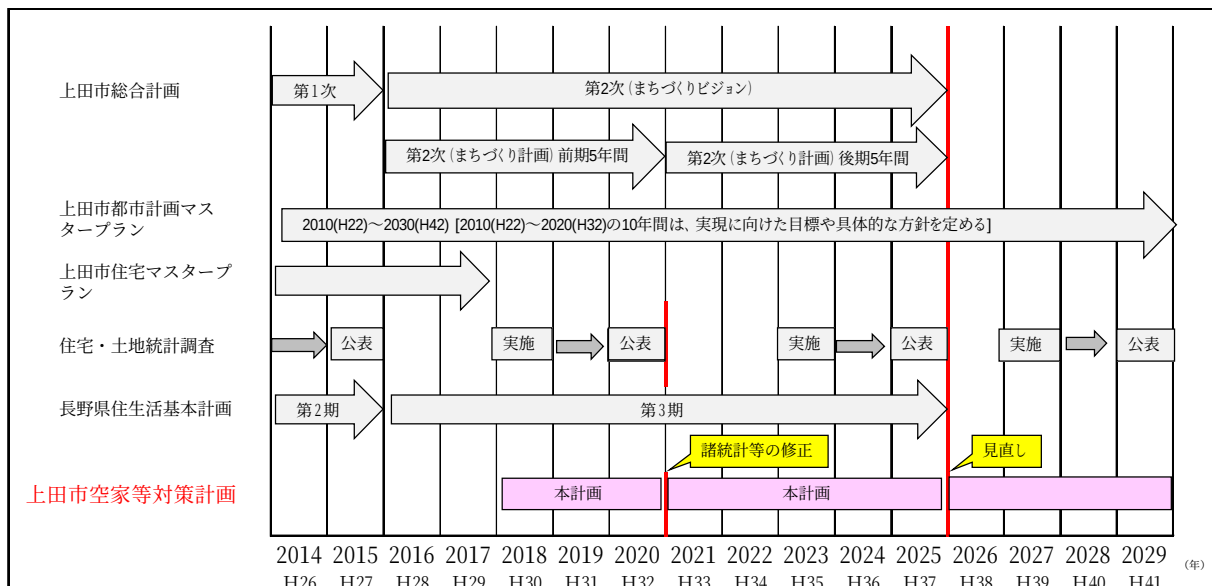


3. 計画期間

本計画期間は、平成 37（2025）年までの 8 年間とします。ただし、総務省「住宅・土地統計調査」の平成 30 年度諸統計の発表に併せ関係統計の修正を平成 32（2020）年に行うこととします。

なお、次期計画以降は 5 カ年計画とし、計画期間の最終年度に計画の見直しを行うこととします。また、計画期間中も社会情勢の変化や国・県の動向を踏まえ、必要に応じて見直し等を行うこととします。

連携スケジュール（年度）



第二次上田市総合計画（H28.3月）抜粋

計画期間	平成 28 年度～平成 37 年度
将来の都市像	ひと笑顔あふれ輝く未来につながる健幸都市
基本理念	市民力、地域力、行政力、それぞれが役割を果たし、協働のもと、まちの魅力と総合力を高めます。
将来フレーム	平成 37 年【推計値】142,516 人、【目標値】146,000 人
まちづくり計画	第 1 編 自治・協働・行政【市民が主役のまちづくり】
	第 2 編 自然・生活環境【安全・安心な快適環境のまちづくり】
	第 3 編 産業・経済【誰もがいきいき働き産業が育つまちづくり】
	第 4 編 健康・福祉【ともに支え合い健やかに暮らせるまちづくり】
	第 5 編 教育【生涯を通じて学び豊かな心を育むまちづくり】
	第 6 編 文化・交流・連携 【文化を育み、交流と連携で風格漂う魅力あるまちづくり】
第 1 編第 3 章第 1 節 基本施策 1 ②民間活力の導入拡大による改革の推進 ・民間活力導入指針を踏まえ、行政サービスの効率化に向け、行財政改革大綱に基づく民間活力導入の検討と促進を図ります。 第 2 編第 2 章第 3 節 基本施策 3 ①安全で快適な歩行空間の整備 ・道路の無電柱化を進め、災害時の電柱倒壊などのリスクを低減し、ライフラインや緊急輸送路の確保を図ります。 第 2 編第 2 章第 3 節 基本施策 4 ③既存建築物（住宅など）の耐震化の促進 ・地震災害から市民の生命、財産を守るため、上田市耐震改修促進計画に基づき、耐震性が確保されていない既存建築物の耐震化を進めます。 ④老朽化した危険な空き家などの適正な管理 ・人命や地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある空き家などの所有者に対して、適切な維持管理に努めるよう、適時適切に助言・指導などを行います。 ・「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等の実態把握や協議会の設置、空き家等対策計画の作成を行い、老朽化した危険な空き家等の対応策を進めます。 第 2 編第 2 章第 4 節 基本施策 1 ③上田市景観計画の充実 ・上田市の歴史・文化を背景とした歴史的景観を維持するため、計画的に歴史的な街並みの保全・向上を図ります。 ・「上田市景観デザインガイドライン」を活用し、良好な景観の形成を推進します。 第 2 編第 2 章第 6 節 基本施策 1 ①防犯意識の高揚と注意喚起の迅速化 第 3 編第 2 章第 3 節 基本施策 1 ②賑わいのある商店街づくりによる活性化 ・商店街振興組合などが行う空き店舗を活用したコミュニティ施設の運営、テナント誘致を支援します。	

第4編第1章第3節 基本施策1

⑤高齢者の居住の安定に係る施策の推進

- ・高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、日常的な相談、見守り体制を整備します。

第4編第2章第1節 基本施策2

①生活支援及び居住支援の充実

- ・公共住宅のグループホームなどへの有効活用を進めるとともに、住宅のバリアフリー化改修費の助成を行います。

第6編第2章第1節 基本施策2

①移住希望者への情報発信

- ・移住希望者の多様なニーズを把握した上で、大都市圏で行う移住相談会で情報を提供します。
- ・仕事、生活、教育及び健康などの上田市での暮らしに関わる情報をパンフレットやホームページ、PR映像などの媒体により発信します。
- ・空き家を提供したい人と空き家を利用したい人に対して相互の情報を収集及び発信する「空き家情報バンク制度」を活用し、定住人口の増加と空き家解消による地域の活性化を促進します。
- ・地域コミュニティへの橋渡しなどの支援を行う先輩移住者や地元住民・団体のサポート体制を充実し、移住希望者に向け助言していきます。
- ・就農を希望する移住者に、JAなどの関係機関を通じて農地に関する情報を提供するとともに、営農技術支援を含めた相談や受け入れ態勢を充実します。

②移住へと導く関連施策の展開

- ・移住希望者を対象に、市内の住宅物件の見学や生活体験ツアーを実施します。
- ・移住・定住コーディネーターを設置し、仕事や住居の確保、子育てなどさまざまな課題をサポートする相談体制を充実し、移住に係る負担を軽減します。
- ・クラインガルテンなど一定期間上田市に住んで生活体験することができる施設の整備やプログラムを実施します。
- ・若年層や働き手世代をターゲットとして、U・I・Jターン希望者に働く場の紹介やスキルアップ研修など就労支援策を実施します。

4. 計画対象地区

(1) 対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象区域は、本市全域とする。

(2) 重点対象地区

空家等対策を重点的に推進する地区として、児童生徒が多数通行する通学路等の周辺地域を重点対象地区と定める。

なお、空家等の増加により地域コミュニティの維持やその地域での生活に支障を来す恐れがあり、早急に対策を講ずる必要がある地区又は、先駆的な取り組みを率先して行う地区を重点対象地区と定めることができる。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象となる空家等は、法第2条第1項の「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）を対象とします。

ただし、空家等の利活用や適切な維持・管理などの対策は、空家化の予防対策という側面もあるため、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅なども対象となる場合があります。

（1）空家等の定義

「空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項」

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。

①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う。

②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。

③居住その他の使用がなされていないとは

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い用いていないことをいう。

④常態とは

概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。



■ 空家等と思われる建築物（事例）

(2) 特定空家等の定義

「空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項」

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

①「認められる空家等」とは

国の定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を基に作成した上田市の判定基準により現地調査を行い、特定空家等候補を抽出します。その結果を受けて、庁内の横断的な検討や上田市空家等対策協議会の意見を踏まえて、市長が認定した空家等のことをいいます。

※上田市特定空家等判断基準の詳細は、第5章1（46ページ）に示めます。



出典：国土交通省「空家の現状と課題」（平成25年）

②特定空家等に対する措置の概要

- ・市は、空家等に対し立入調査をすることができる。（法第9条）
- ・市は、所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令をすることができる。（法第14条）
- ・市は、税制上の措置である「住宅用地の特例」（固定資産税が最大1/6、都市計画税が最大1/3まで減額）を適用しないことができる。（法第15条）

※税制上の措置の詳細は、上田市空家等対策計画 資料編9 P55に示します。

第2章 空家等の現状

1. 上田市の空き家等の状況（住宅・土地統計調査）

（1）住宅総数、空き家数及び空き家率の推移と人口推計

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の住宅総数は、74,550戸となっており、そのうち空き家総数は、14,030戸となっています。

平成10・15年の動向は、旧上田市のみであります但し空き家数・空き家率は増加傾向にあります。

また、平成25年の空き家の内訳をみると、総数14,030戸の内一戸建が6,840戸(48.7%)、長屋建・共同住宅・その他が7,200戸(51.3%)となり、長屋建・共同住宅・その他の空き家数が一戸建よりも多いことがわかります。また、一戸建は木造建築物が98%に対し、長屋建・共同住宅その他は木造建築物が30%と少ないことがわかります。

■上田市の空き家数（住宅・土地統計調査）

(戸)

空家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	770	700	690	10	70	30	50
賃貸用の住宅	6,940	500	490	20	6,440	1,910	4,520
売却用の住宅	290	270	270	-	20	-	20
その他の住宅	6,030	5,360	5,260	100	670	170	500
空家総数	14,030	6,840	6,710	130	7,200	2,110	5,090

1. 摘要表中に使用されている記号等は、次のとおりとする。

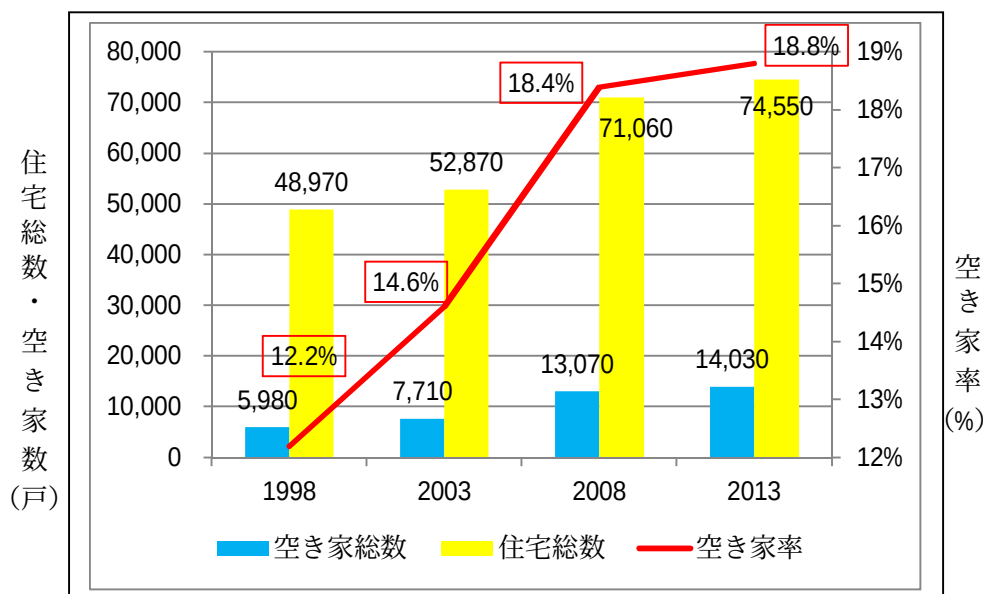
「-」は調査又は集計した該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

2. 摘要表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

3. 住宅・土地統計調査（総務省統計局）における「空き家」の定義は右記の「住宅・土地統計調査における「住宅」の定義」に示すとおり、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となります。

出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

■上田市の住宅総数と空き家の動向

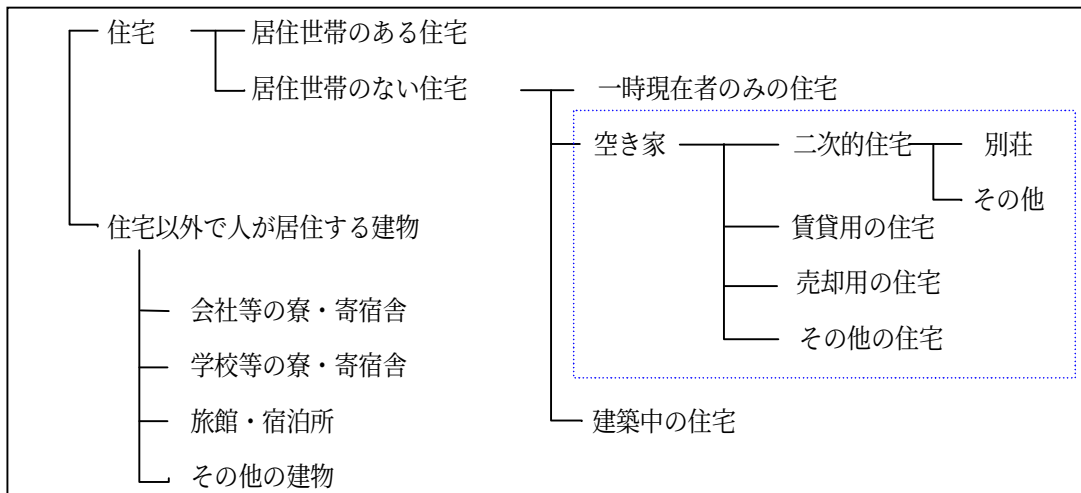


※1998・2003年は旧上田市の数値

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

□総務省統計局 住宅・土地統計調査による空き家の解説

住宅・土地統計調査における「住宅」の定義



出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空 き 家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、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
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は外壁が出来上がったもの）

出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

□「空家」、「空き家」の標記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法・本計画については「空家」と標記し、総務省統計局・上田市空き家情報バンク制度については「空き家」と標記しています。

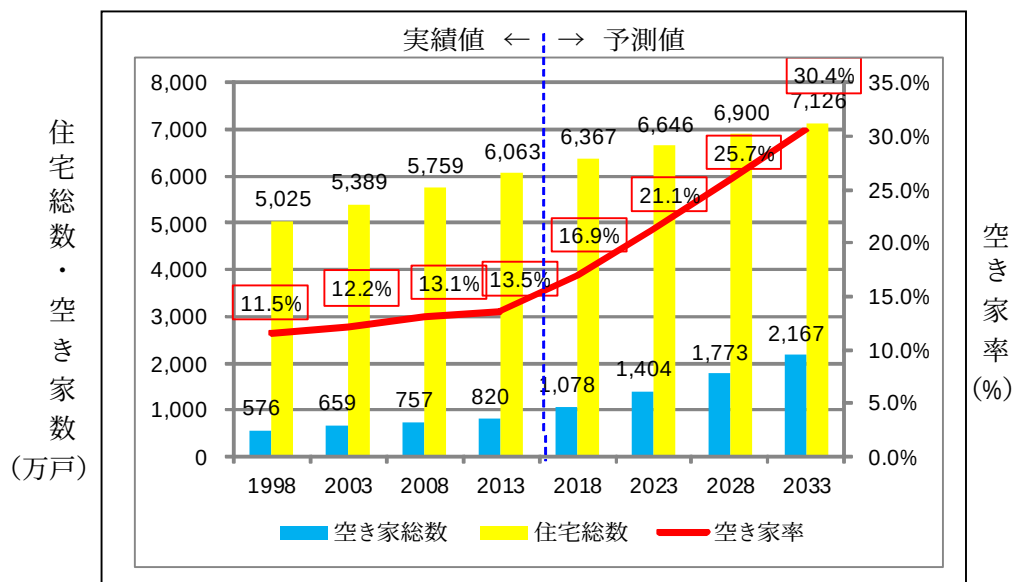
2. 全国・長野県内の空き家等の状況（住宅・土地統計調査等）

（1）住宅総数、空き家数及び空き家率の推移

全国の空き家の動向をみると、平成 10（1998）年に約 576 万戸であった空き家は、年々増加し平成 25（2013）年には約 820 万戸（42.2%増）となっています。また、空き家率も平成 10 年の 11.5% から平成 25 年には 13.5%と約 2%増加しています。

一方、長野県の空き家の動向をみると、平成 10 年に約 13.6 万戸であった空き家は、年々増加し平成 25 年には約 19.4 万戸（42%増）となっています。また、空き家率についても平成 10 年の 16.0% から平成 25 年には 19.8%へと 3.8%増加し、空き家率は、山梨県の 22.0%に続いて全国で 2 番目に高く、空家対策が大きな課題となっています。

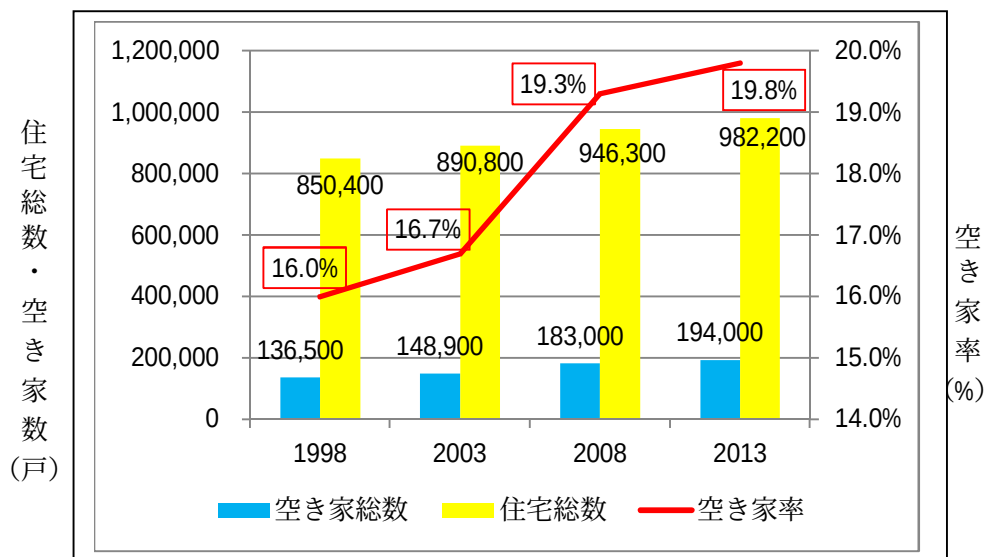
■全国の空き家の動向



出典：実績値は、総務省「住宅・土地統計調査」

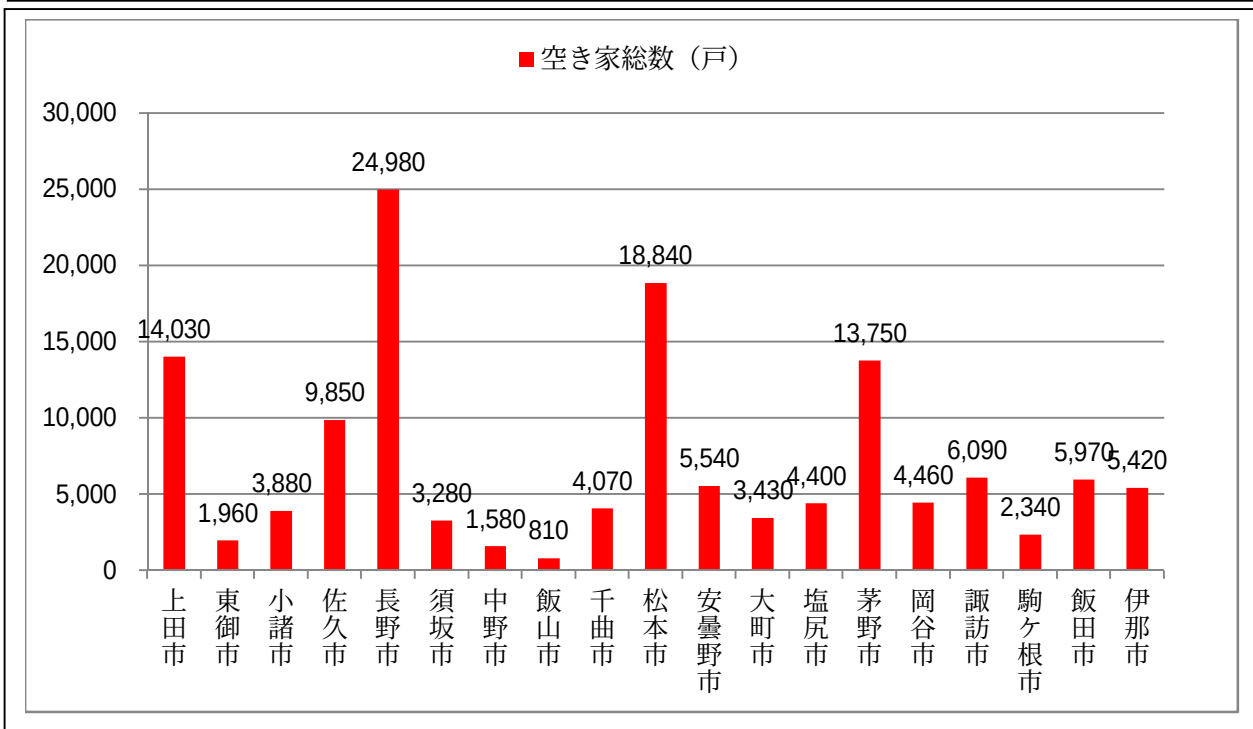
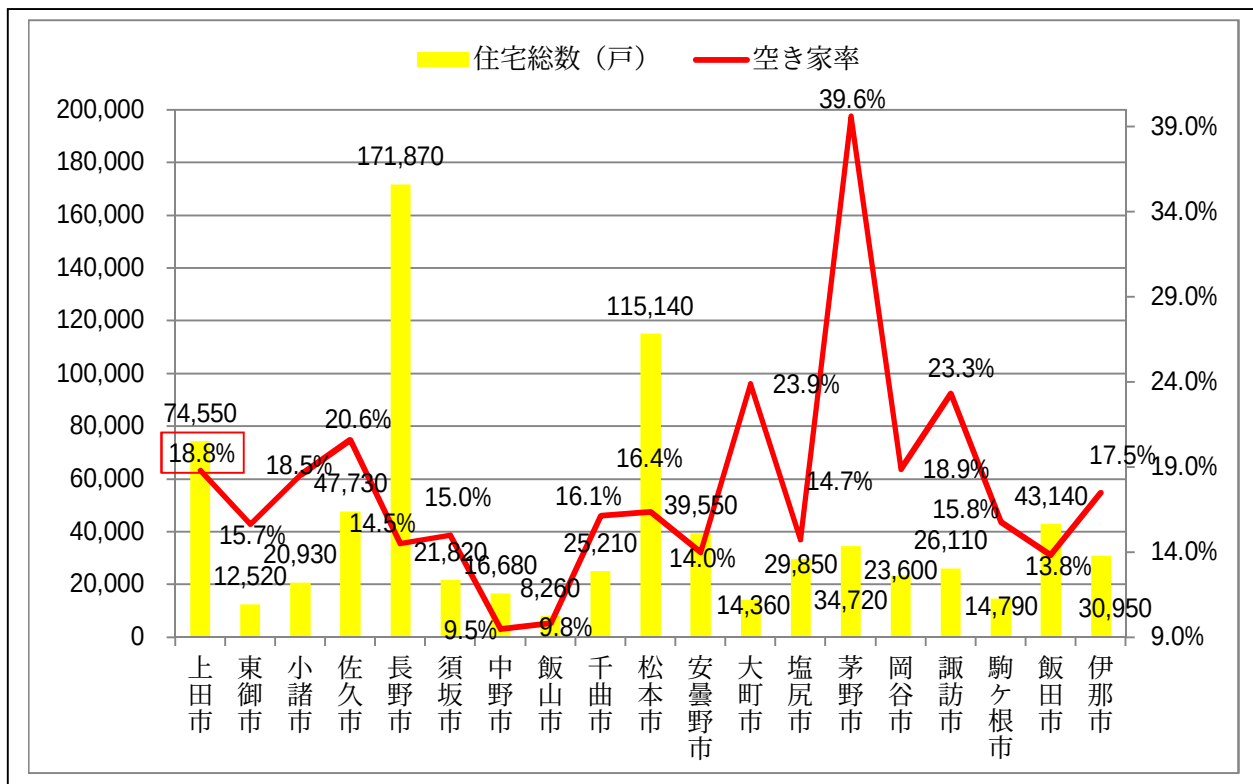
予測値は、株式会社野村総合研究所

■長野県の空き家の動向



(2) 県内 19 市の空き家推計状況（平成 25（2013）年度）

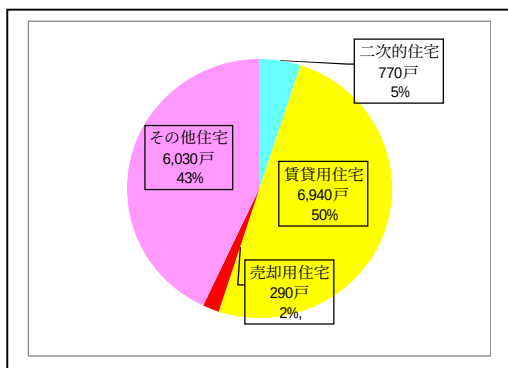
各市の住宅総数の違いはあるものの、中南信地方の空き家率が高いことがうかがわれますが、総務省の住宅・土地統計調査では、空き家の中に別荘等が含まれているためと考えられます。



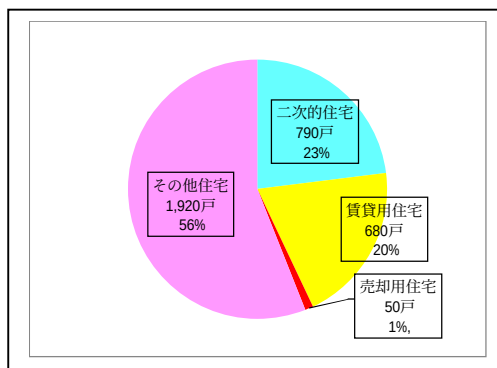
出典：住宅・土地統計調査

(3) 県内空き家推計状況内訳（抜粋）

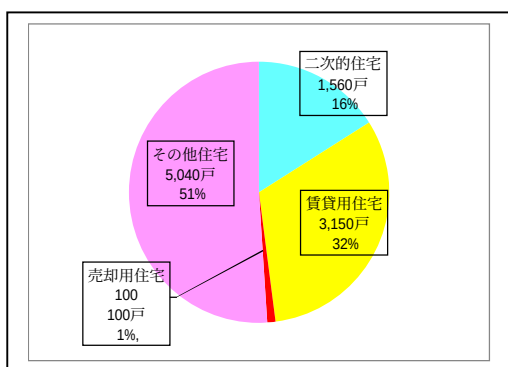
①上田市



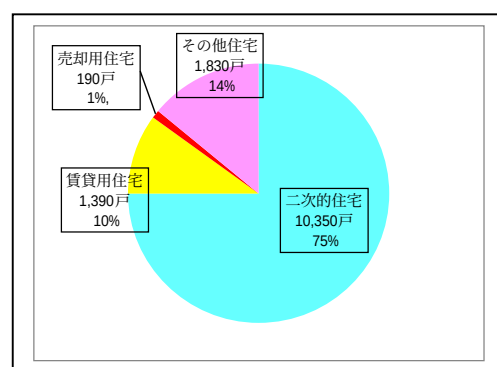
⑤大町市



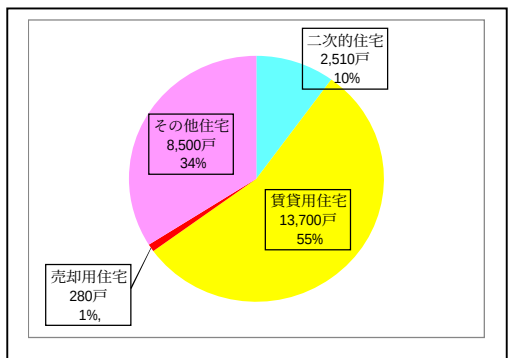
②佐久市



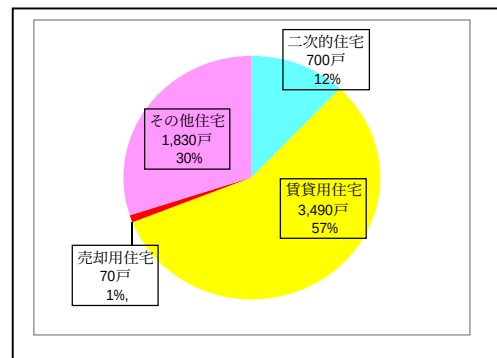
⑥茅野市



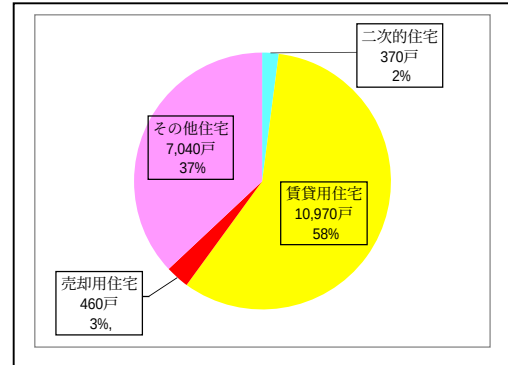
③長野市



⑦諏訪市



④松本市

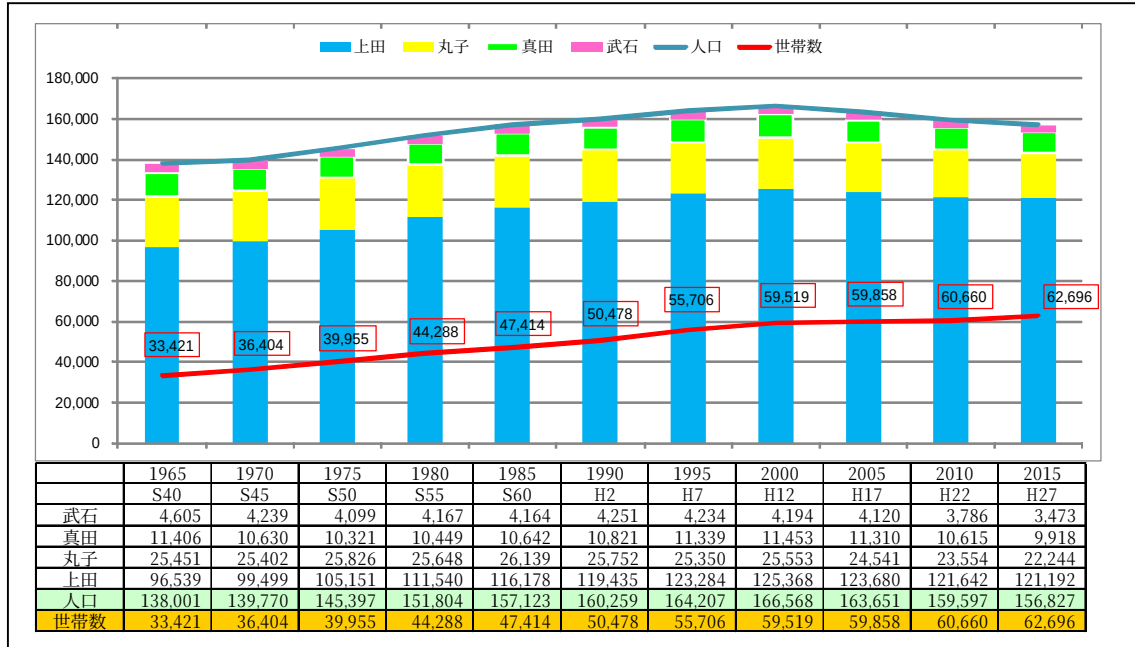


- ・ 二次的住宅
(別荘や普段住んでいる住宅以外のこと)
- ・ その他住宅
(一般的な空き家のこと)

3. 上田市の世帯数と地区別人口及び人口推計

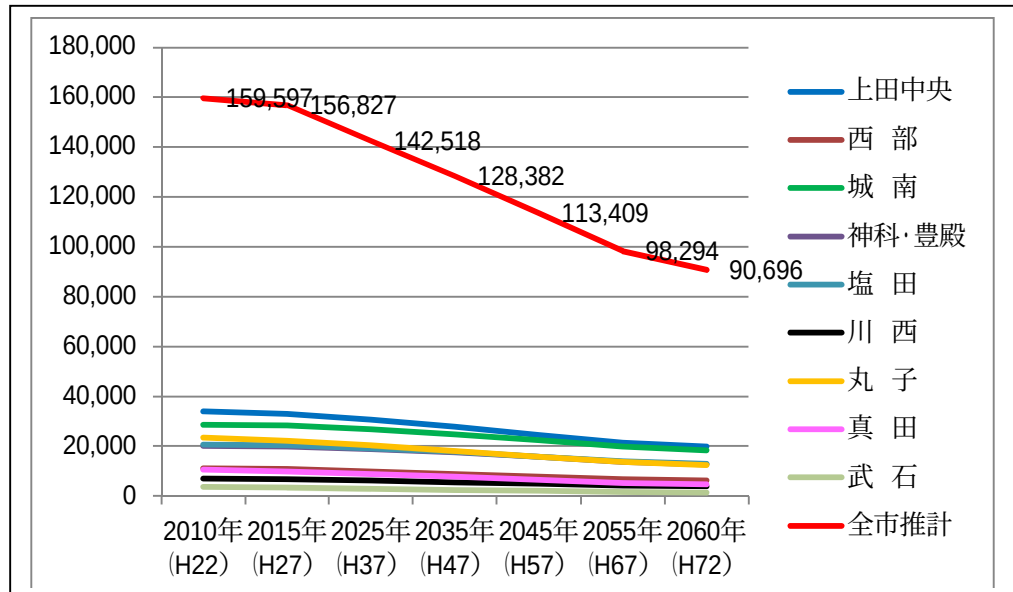
本市の人口は、平成 27 年（2015 年）の国勢調査では 156,827 人でした。平成 12 年（2000 年）の 166,568 人をピークに減少に転じ、逆に世帯数は増加傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口減少傾向は続き、平成 27 年（2015 年）から平成 57 年（2045 年）までの 30 年間で約 43,418 人減少（減少率 27%）すると推測されています。

■上田市の世帯数と地区別人口



出典：上田市の統計
(人)

■上田市の人口推計



出典：国立社会保障・人口問題研究所

4. 全国の空き地等をめぐる状況について

(国土交通省「平成 28 年度土地に関する動向 平成 29 年度土地に関する基本的施策」より抜粋)

(1) 空き地等の現状

利活用が望めない空き家等が除却された場合、その跡地は空き地等となる可能性が高く、これらの適正な管理と有効活用が課題となっています。

全国の空き地の状況について、国土交通省「土地基本調査」によると、法人が所有する空き地等については「屋外駐車場」を除いて減少傾向にあるのに対して、世帯が所有する空き地等についてはこの 10 年間で 1.4 倍に増えており、特に屋外駐車場や資材置場等として利用されていない「空き地」の増加が著しい。さらに、一定の推計に基づき算出した「利活用が有望でない空き家の敷地」も増加することが見込まれます。

(2) 空き地等の発生状況

空き地等は、計画的に発生するのではなく、個々の所有者の意図によって散発・離散的に発生し、多くの場合はまとまりなく存在しています。また、世帯所有の空き地は 100～300 m²が最多を占めるなど規模が小さく、利活用が限定されやすい状況にあります。

(3) 空き地等を所有する世帯の特徴

子離れし、定年退職した、高齢者世帯が空き地等を多く所有していると考えられます。

(4) 世帯の所有する空き地の取得方法

世帯が所有する空き地の取得経緯をみると、近年相続・贈与で取得した空き地が大きく増加しています。

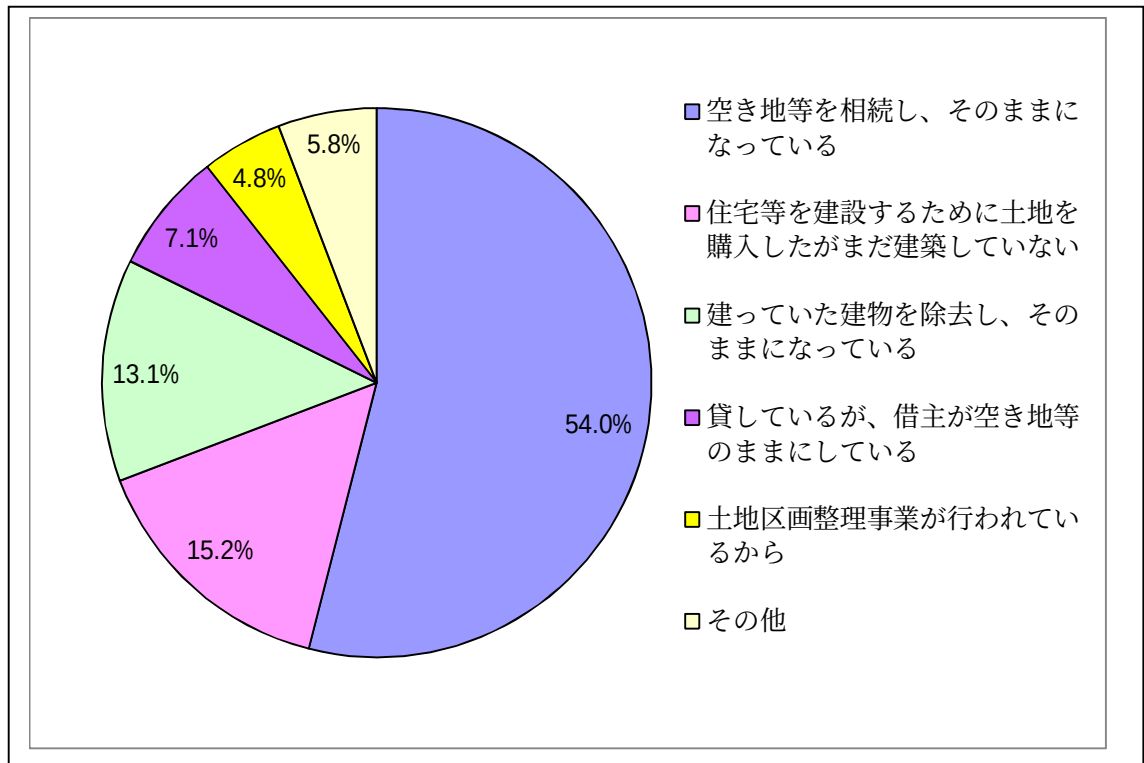
世帯の所有する空き地の取得方法

(k m ²)			
取得方法	平成 15 年時面積	平成 25 年時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

出典 : 国土交通省「土地基本調査」

(5) 空き地のままになっている理由

具体的な土地の利用を想定して積極的に土地を取得したがまだ利用していない者の割合は15.2%にとどまっている一方で、54.0%の者が空き地を相続し、そのままになっていると回答しており、今後は、具体的な土地利用の意向がないまま相続により取得される空き地等の活用が重要となるとみられます。



出典：国土交通省「土地基本調査」

5. 上田市空家等実態調査の結果

(1) 調査概要

1) 調査の目的と概要

空家等実態調査の目的は、適切な管理が行われていない空家等が将来増加し、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に今後深刻な影響を及ぼし兼ねない。地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進するため、市内の空家等について実態調査を行い、今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料を得ることとしました。

本調査は、水道使用者情報より1年以上使用されていないものや平成27年度に自治会で行った事前調査結果等を空家等候補(6,943棟)として、現地調査を行い、居住の有無を確認し、居住が無いもの(空家)については、老朽危険度等(特定空家等である可能性の判定)の調査を実施しました。

また、空家と判定した建築物については、家屋現況図(上田市固定資産課所有)をもとに確認した所有者に対し、空家に関するアンケート調査を実施しました。

2) 調査の時期

平成28年10月3日～平成29年3月24日

3) 調査区域

上田市全域

4) 調査対象空家

「第1章5. 対象とする空家等の種類」に示した空家等とし、特定空家等につきましては、特定空家等候補として分類分けを行いました。また、マンション・アパート等の共同住宅や別荘、賃貸・売却用の建築物は、本調査の対象外としました。

(2) 調査内容

1) 調査方法

・外観目視による現地調査

【空家等判定項目】

- | | | |
|---------|----------|-----------|
| ①表札の有無 | ②郵便受けの状況 | ③電気メーター |
| ④ガスメーター | ⑤出入り口の状況 | ⑥窓・雨戸等の状況 |
| ⑦洗濯物 | ⑧看板 | |

【特定空家等候補の判定項目】

- | | | | |
|--------|--------------|---------|---------|
| (危険性) | ①建物の傾斜 | ②外壁の状況 | ③屋根の状況 |
| | ④擁壁・ブロック塀の状況 | ⑤危険物品等 | |
| (衛生) | ⑥ゴミ、不法投棄 | ⑦異臭 | |
| (景観) | ⑧窓ガラス | ⑨雑草の繁茂 | |
| (生活環境) | ⑩樹木 | ⑪動物等の被害 | ⑫窓、門の施錠 |

2) 調査件数内訳

	上田地区	丸子地区	真田地区	武石地区	合計
空家等数	2, 1 2 5 棟	7 0 6 棟	4 2 2 棟	1 6 2 棟	3, 4 1 5 棟
空家等以外	2, 4 2 6 棟	7 0 3 棟	2 9 6 棟	1 0 3 棟	3, 5 2 8 棟
合計	4, 5 5 1 棟	1, 4 0 9 棟	7 1 8 棟	2 6 5 棟	6, 9 4 3 棟

3) 所有者アンケート調査

利活用可能な空家の有効活用を促進していくため、空家所有者に対してアンケートを実施しました。現状の維持・管理や困っていること、さらには今後の予定・利活用への意向等に関する以下の調査項目を設問としました。

【アンケート調査項目】

- ・所有者の年齢
- ・所有者の世帯構成
- ・使用状況及び頻度
- ・建築時期
- ・構造
- ・空家になった時期
- ・空家になったきっかけ
- ・空家の状態
- ・困っていること
- ・維持管理状況
- ・空家の修繕の予定
- ・空家の今後について
- ・空家の利活用の希望
- ・市に期待する支援・要望
- ・「空き家バンク」への興味

4) アンケート調査発送及び回収件数内訳

	上田地区	丸子地区	真田地区	武石地区	合計
発送件数	2, 0 2 3 棟	6 3 4 棟	3 4 2 棟	1 4 0 棟	3, 1 3 9 棟
回収件数	1, 1 6 9 棟	3 5 0 棟	1 7 4 棟	8 1 棟	1, 7 7 4 棟
回収率	57.8%	55.2%	50.9%	57.9%	56.5%

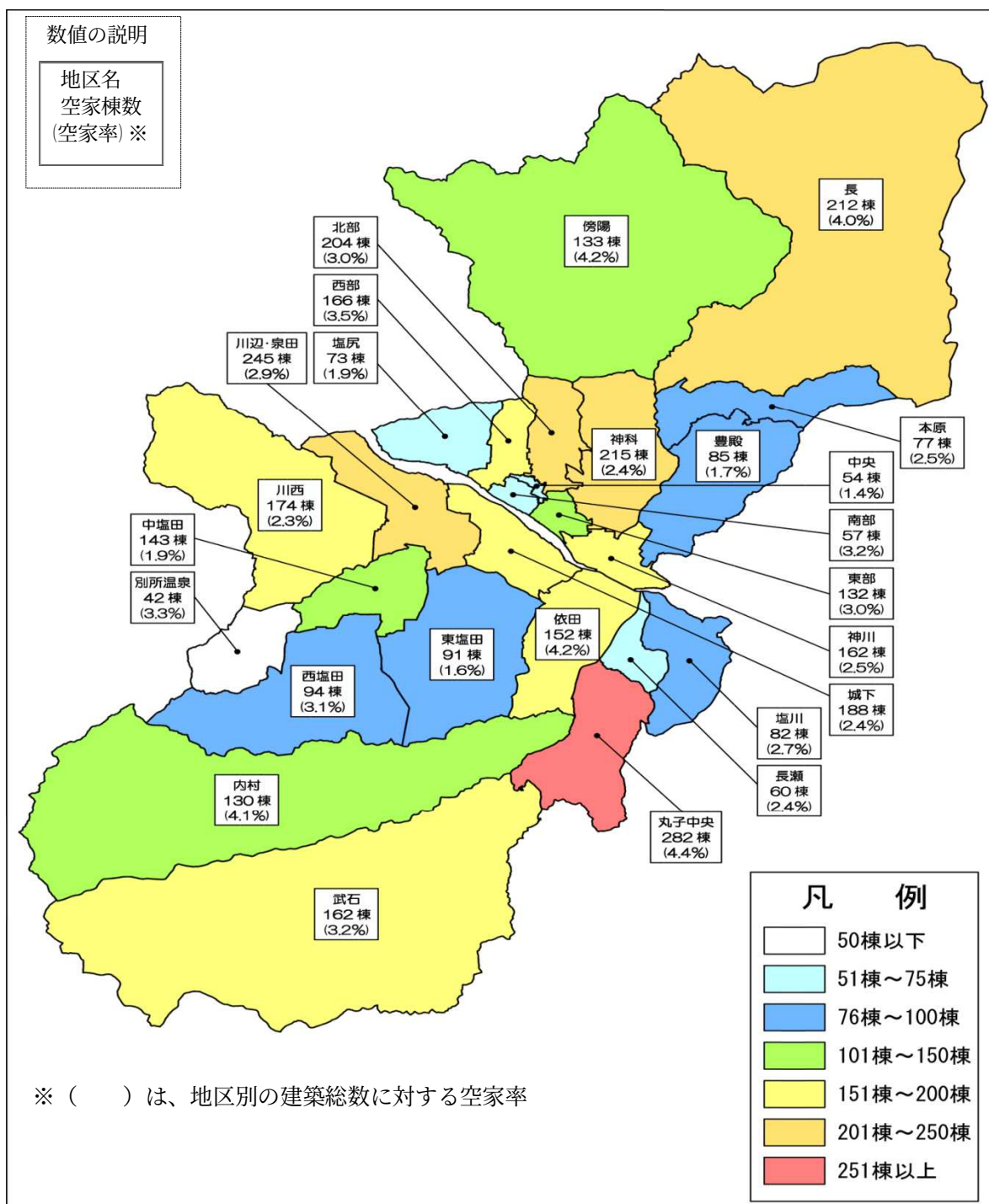
(3) 調査結果

1) 調査区域分け

調査結果は、以下の4地域、25地区、上田市内全自治会ごとの集計を行いました。



2) 空家分布図（地区ごとの空家棟数と空家率）



空家等を地区別に分析した結果、空家等は全ての地区で確認されました。中でも空家等の多い地区は丸子中央、川辺・泉田、神科、長、北部地区であり、地区別の空家率の高い地区は、丸子中央、依田、内村、傍陽、長地区でした。

上田市のH28年度調査による市内全域の空家率は約2.8%でした。

$$\left[\begin{array}{l} \text{空家棟数 (H28調査)} / \text{全建物棟数 (上田都市計画基礎調査H29)} \\ = (3,415 \text{ 棟} / 122,818 \text{ 棟}) \times 100 \quad 2.8\% \end{array} \right]$$

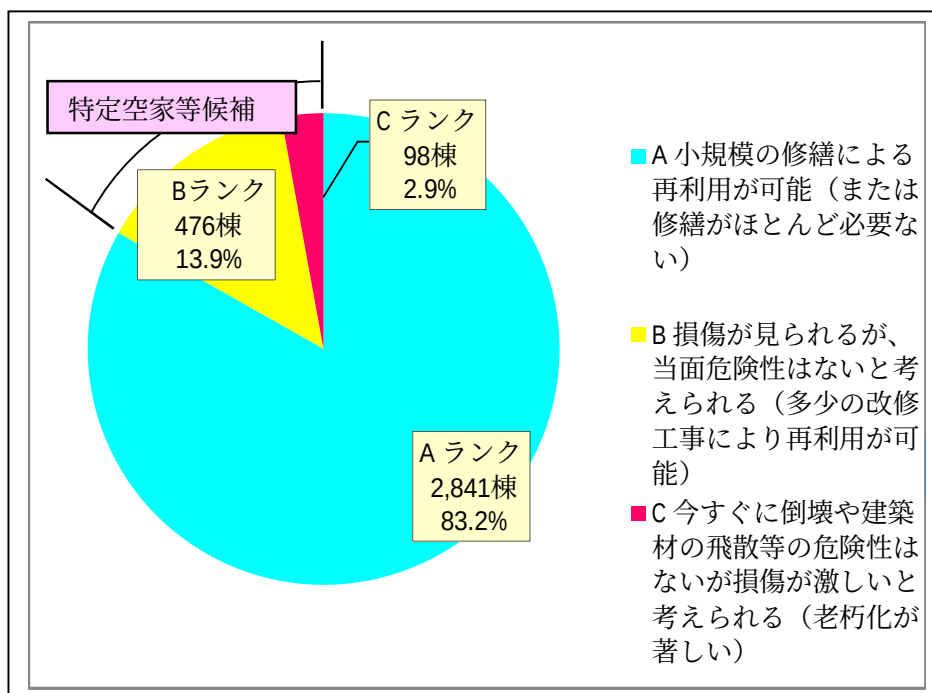
3) 空家等数の状況分析

空家等数を更に危険度に対するランクを A～C に分け、B・C を特定空家等候補として抽出しました。

A ランクの空家等は 2,841 棟 (83.2%) となり、B・C ランクの特定空家等候補は、574 件 (16.8%) となりました。

特定空家等候補の内訳は、「今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが損傷が激しいと考えられる状態」が 476 件で、「今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが損傷が激しいと考えられる状態」が 98 件となりました。

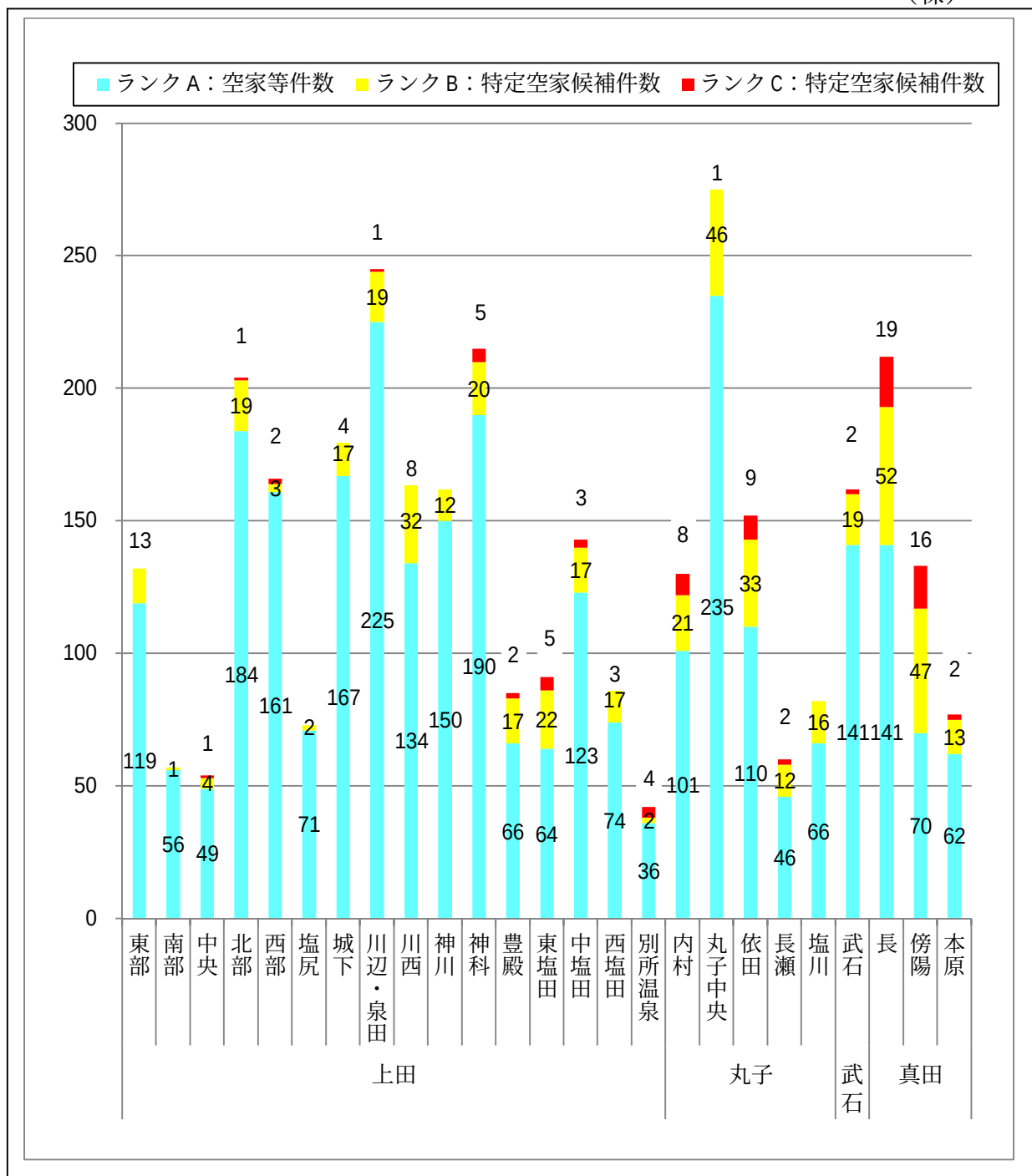
ランク	判定内容	棟	割合
A	小規模の修繕による再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	2,841	83.2%
B	損傷が見られるが、当面危険性はないと考えられる (多少の改修工事により再利用が可能)	476	13.9%
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが損傷が激しいと考えられる (老朽化が著しい)	98	2.9%



4) 空家等数の地区別集計表

空家等を地区別に分析した結果、空家等はすべての地区で確認されました。中でも空家等の多い地区は、丸子中央地区、川辺・泉田地区であり、特定空家候補では、長・傍陽地区、丸子中央地区、依田地区、川西地区に多いことがわかります。

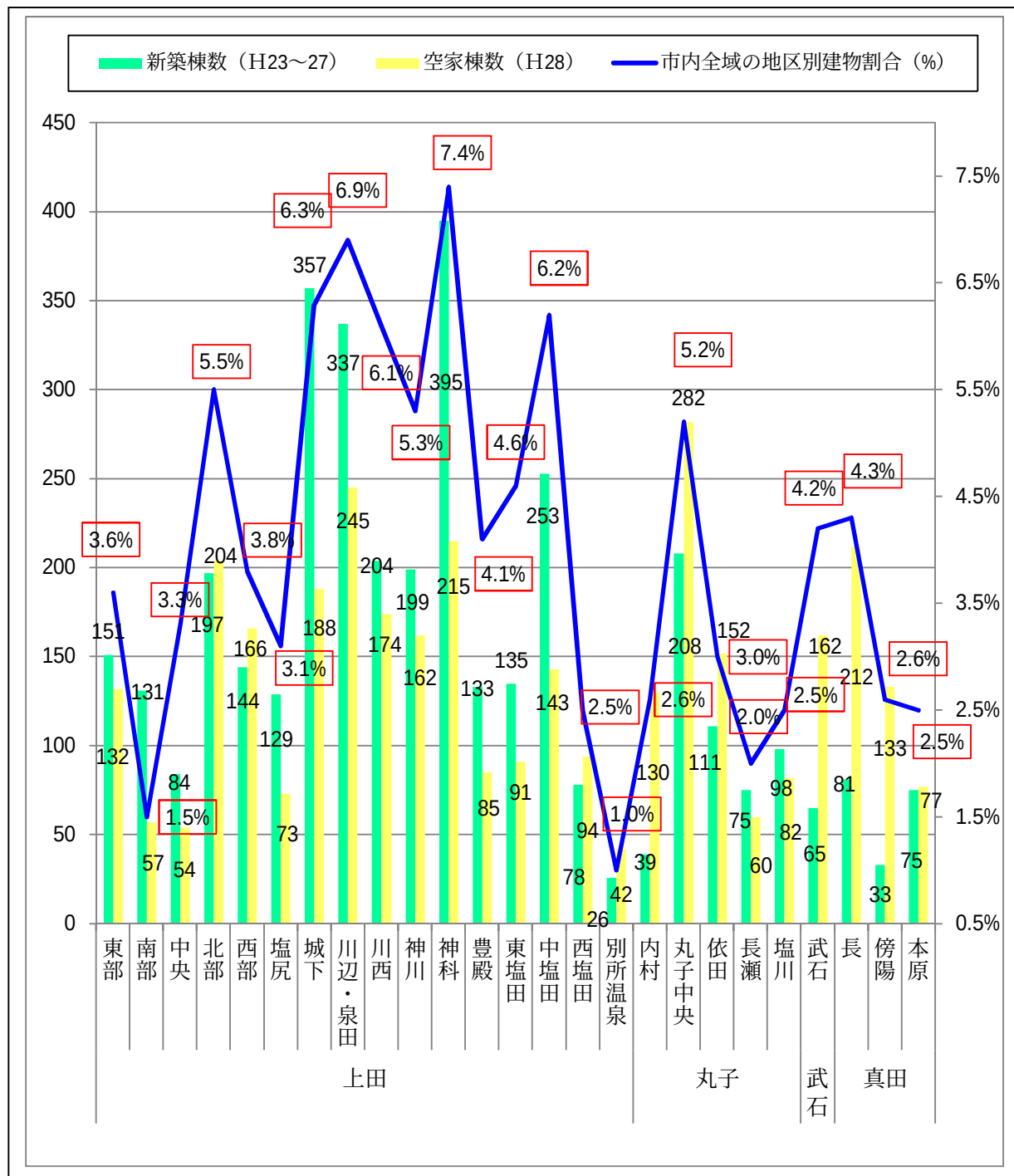
(棟)



5) 地区別建物割合と新築・空家の状況

平成23年度から平成27年度の5年間の新築件数は、3,738件でありました。新築件数を地区別にみると、神科が395件と最も多く、城下357件、川辺・泉田337件であり、北部、中塩田、丸子中央の件数も多く空家等数が多い地区の新築件数が多いことがわかります。また、市内全域の地区別建物割合からも、建物の多い地区に新築及び空家等件数が多いことがわかります。

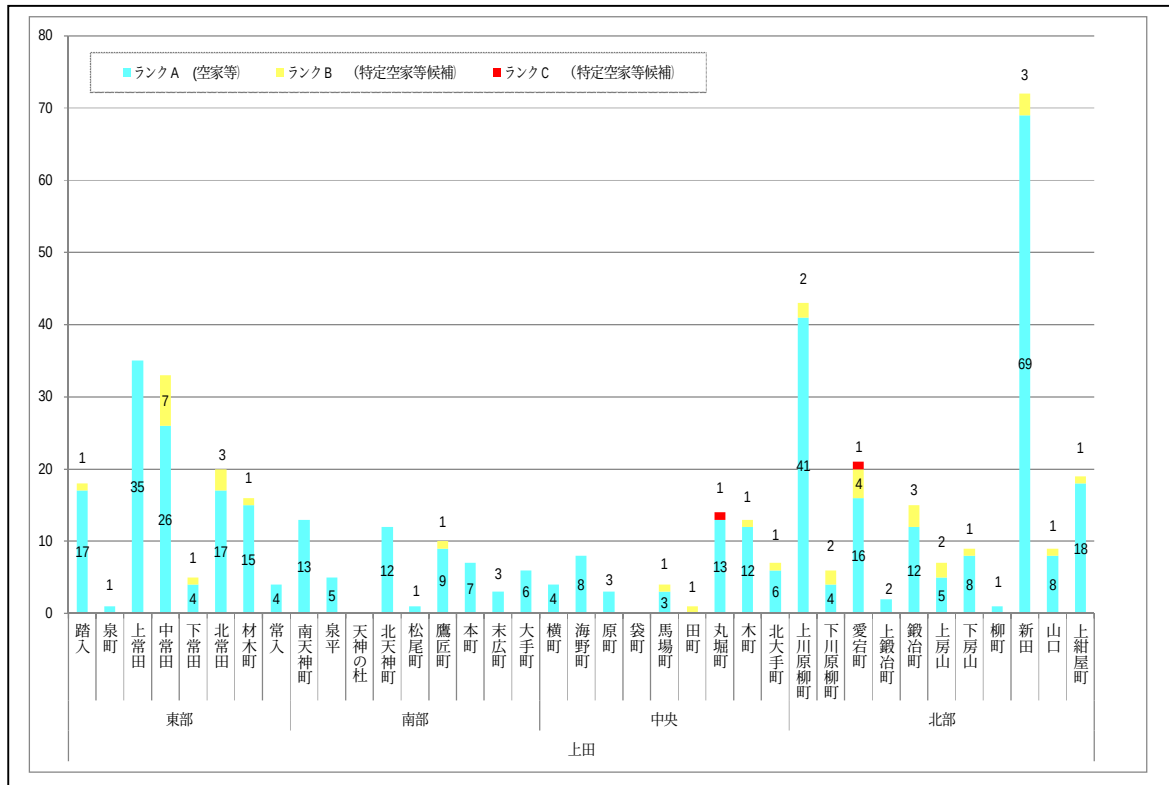
(棟)



6) 空家等数の自治会別集計表

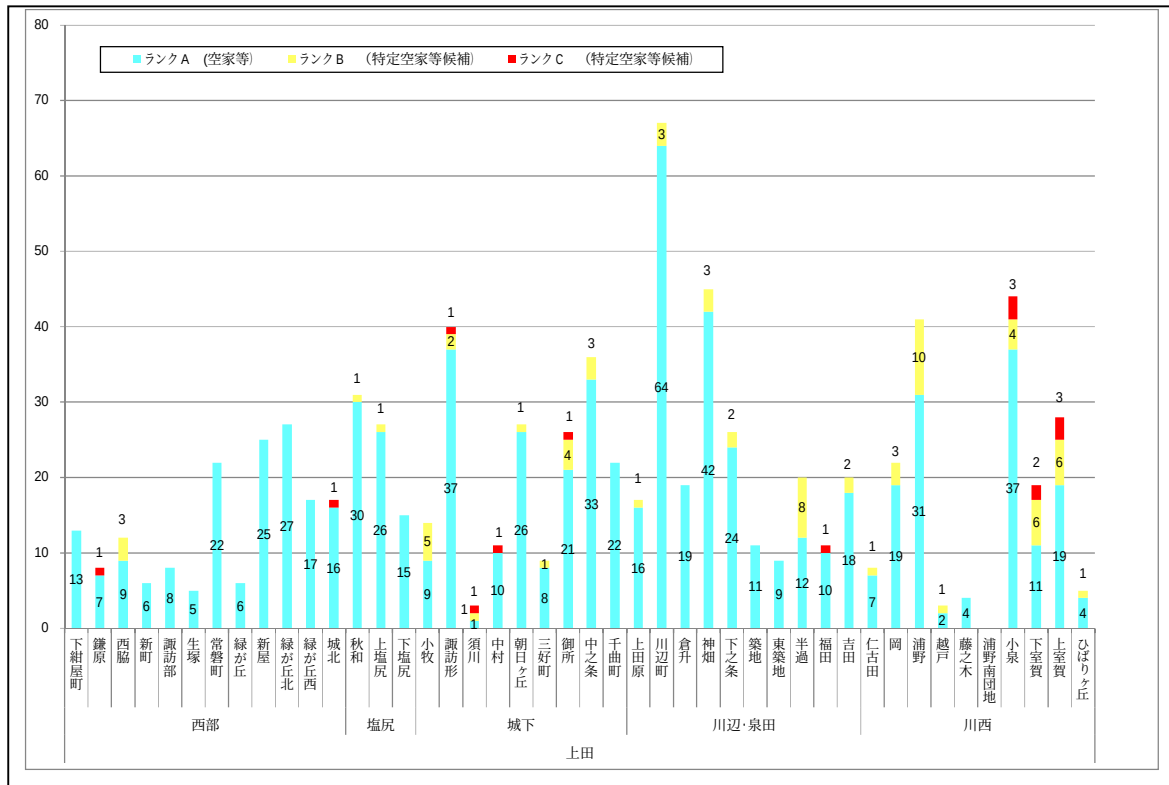
① 東部・南部・中央・北部地区

(棟)



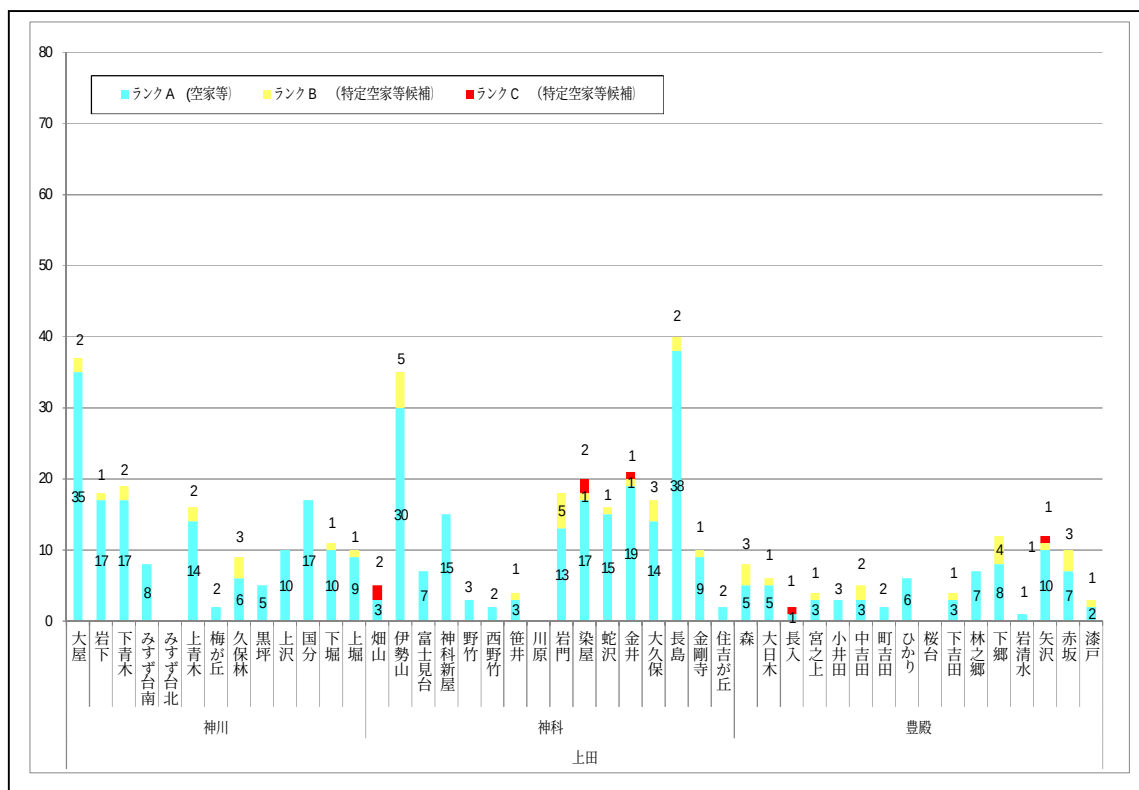
② 西部・塩尻・城下・川辺・泉田・川西地区

(棟)



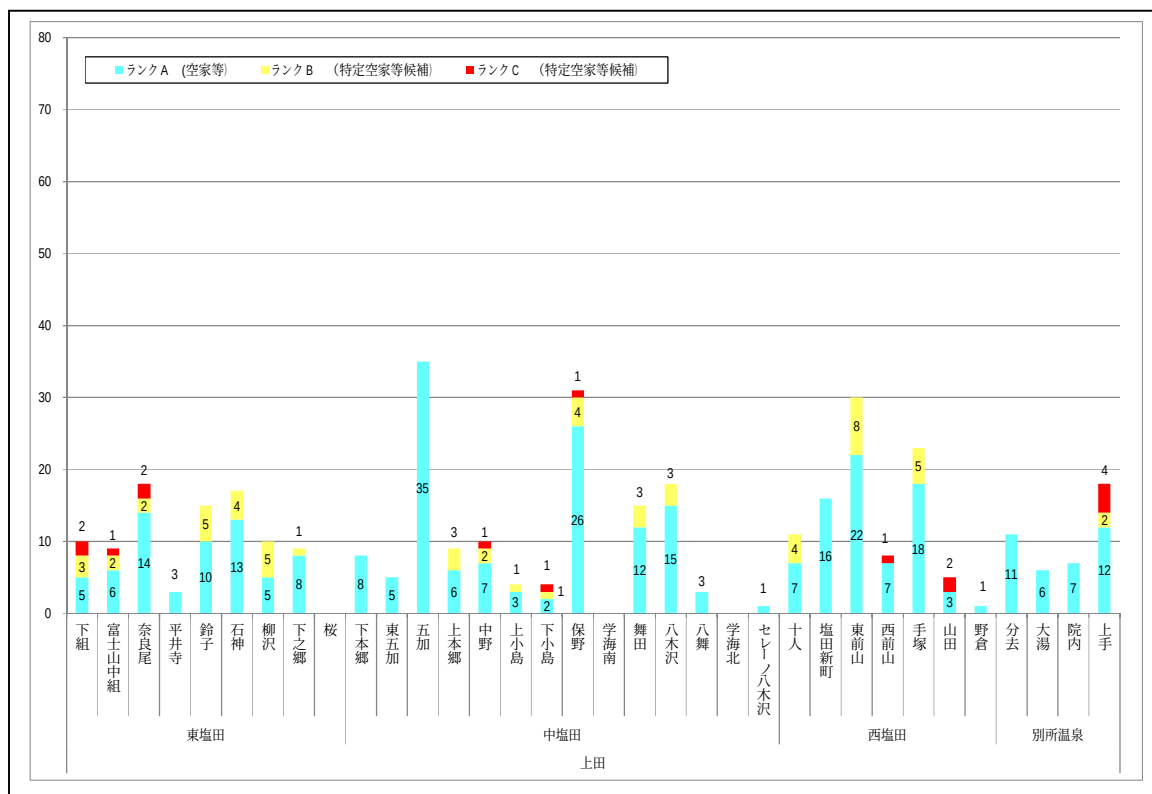
③神川・神科・豊殿地区

(棟)



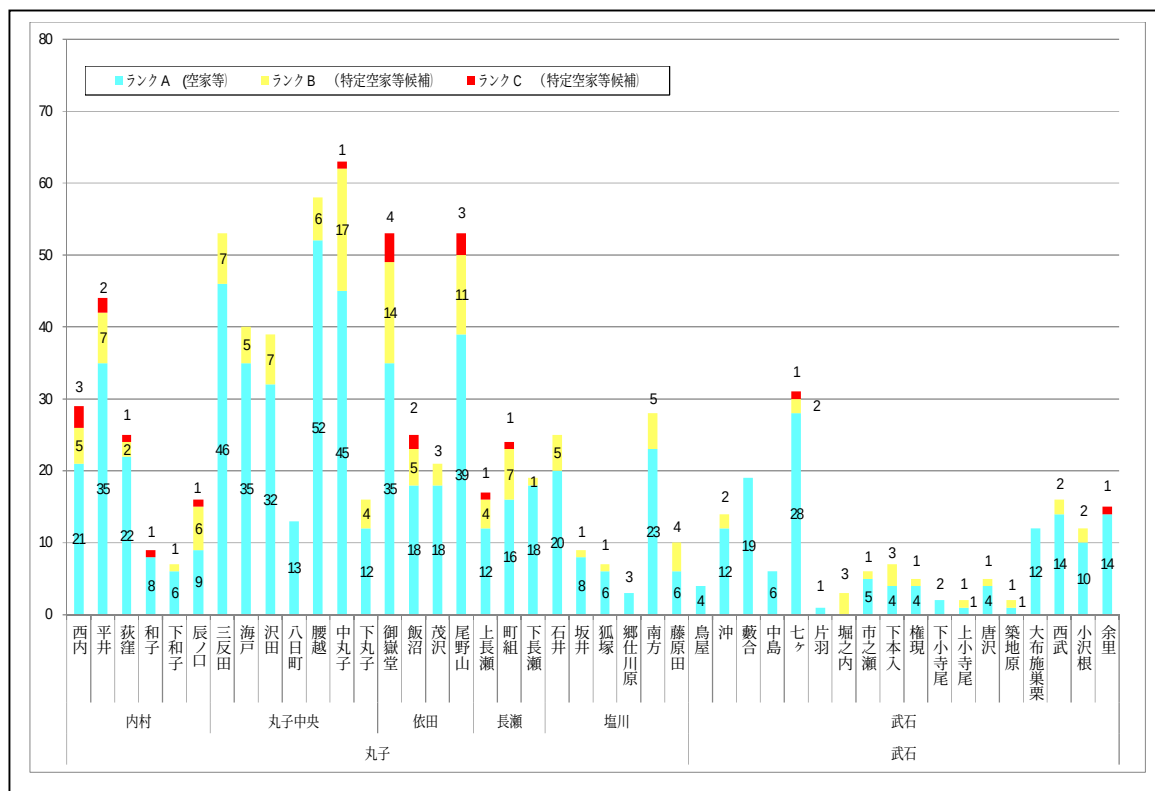
④東塩田・中塩田・西塩田・別所温泉地区

(棟)



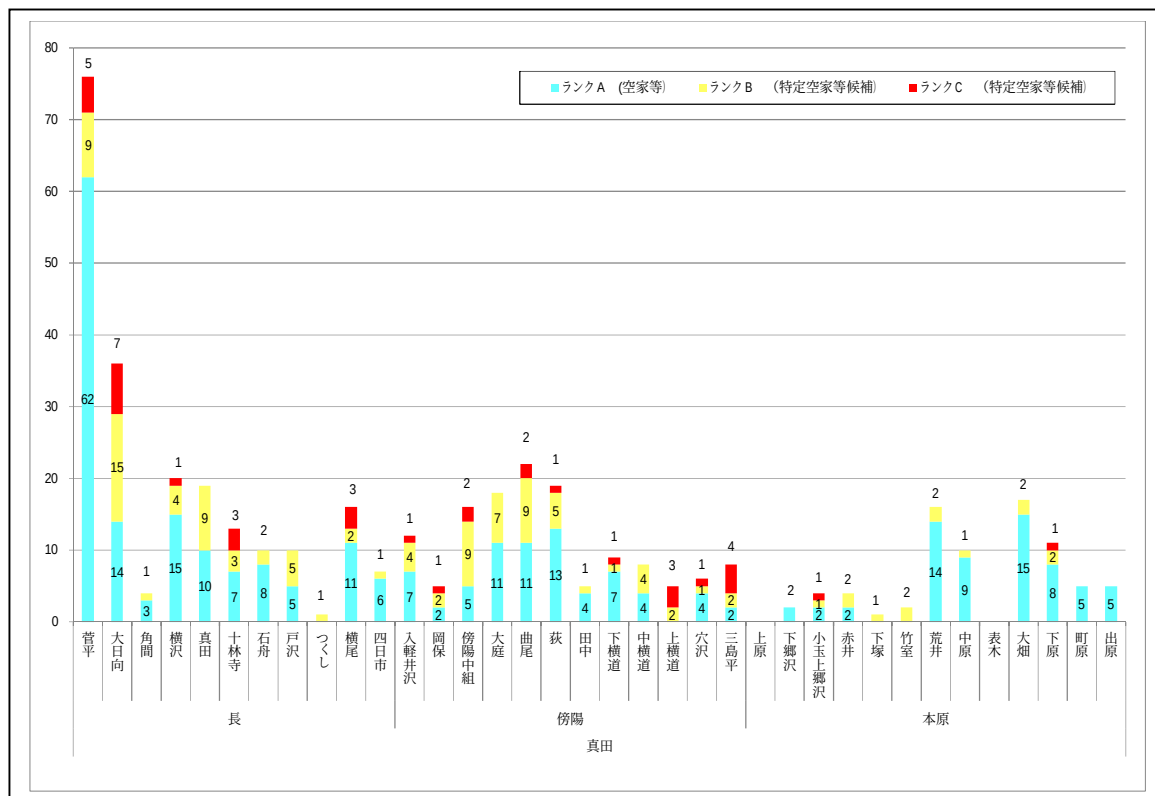
⑤丸子地区（内村・丸子中央・依田・長瀬・塩川）、武石地区

（棟）



⑥真田地区（長・傍陽・本原）

（棟）



(4) 空家の所有者意向

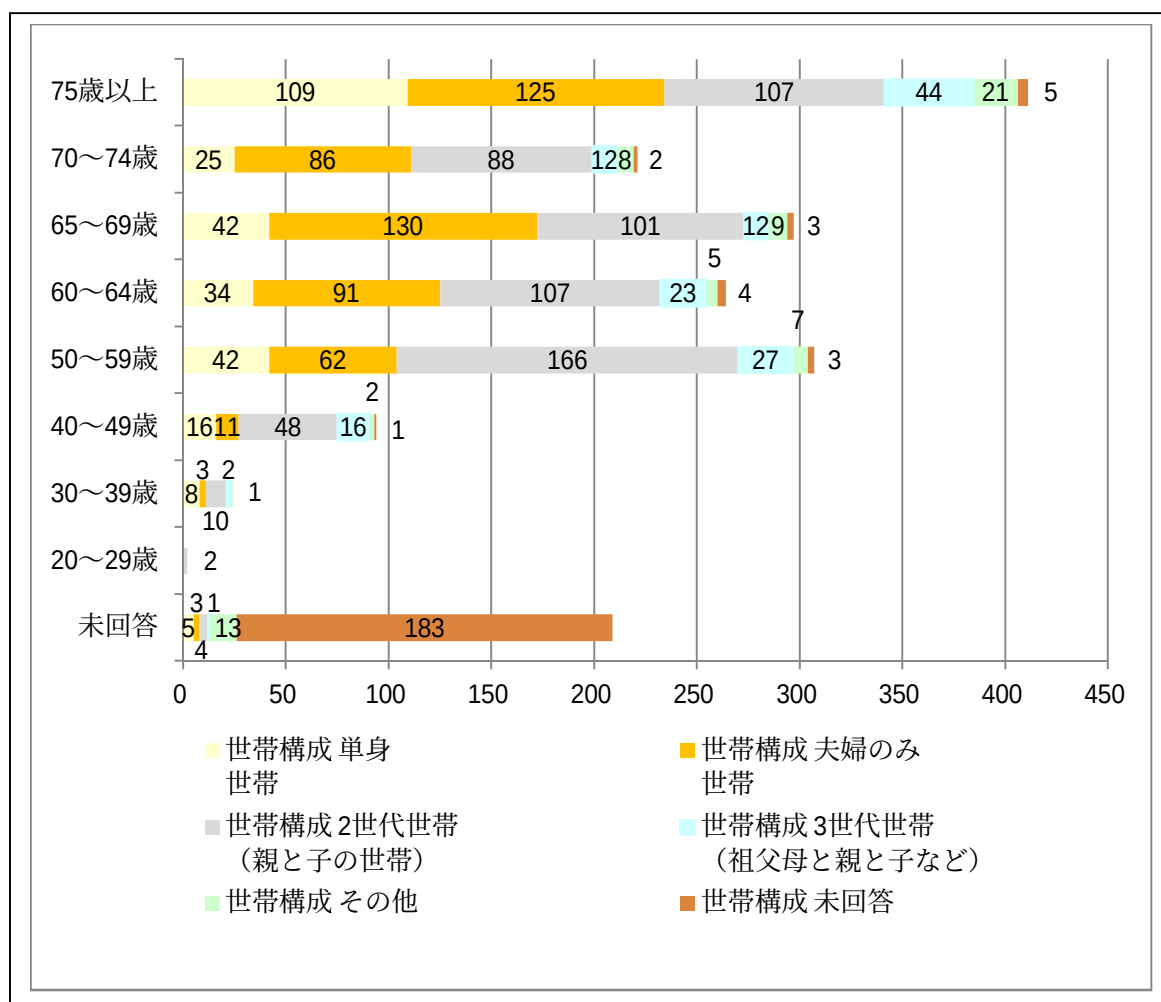
空家等数 3,415 棟のうち、所有者が特定できた 3,139 件について意向調査を実施しました。回答があった件数は 1,774 件で回答率は 56.5%でありました。

アンケート回収率集計表

判定	件数	回答数	回収率
空家等	2,610	1,520	58.2%
特定空家等候補	529	254	48.0%
計	3,139	1,774	56.5%

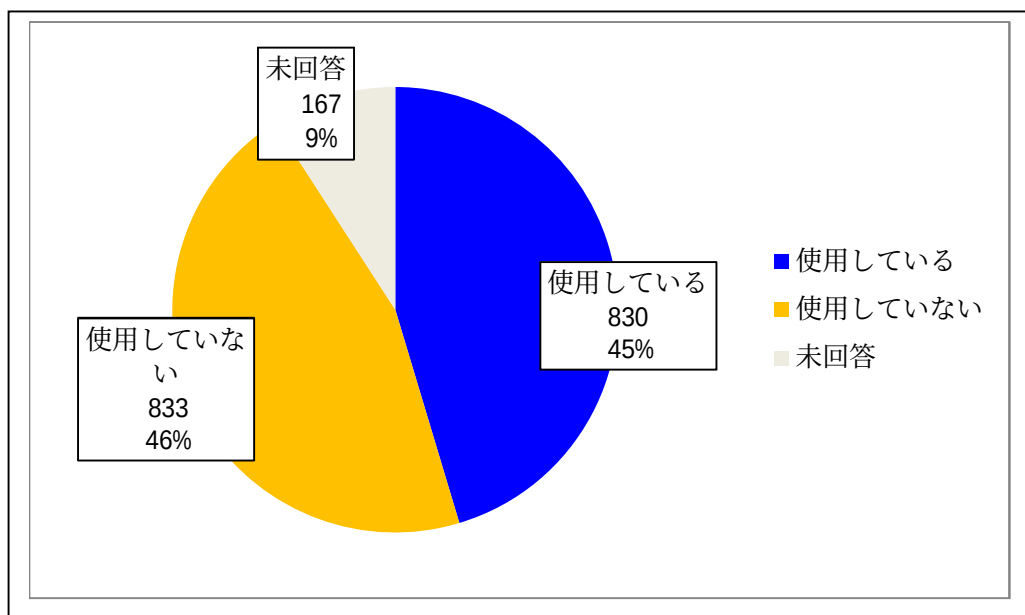
4-2 所有者等の年齢と世帯構成

回答があった方の年齢については、75 歳以上が 22.5%と最も多く、世帯構成については、2 世代世帯（親と子の世帯）が 34.6%と最も多くなりました。



4-3 建物の使用状況

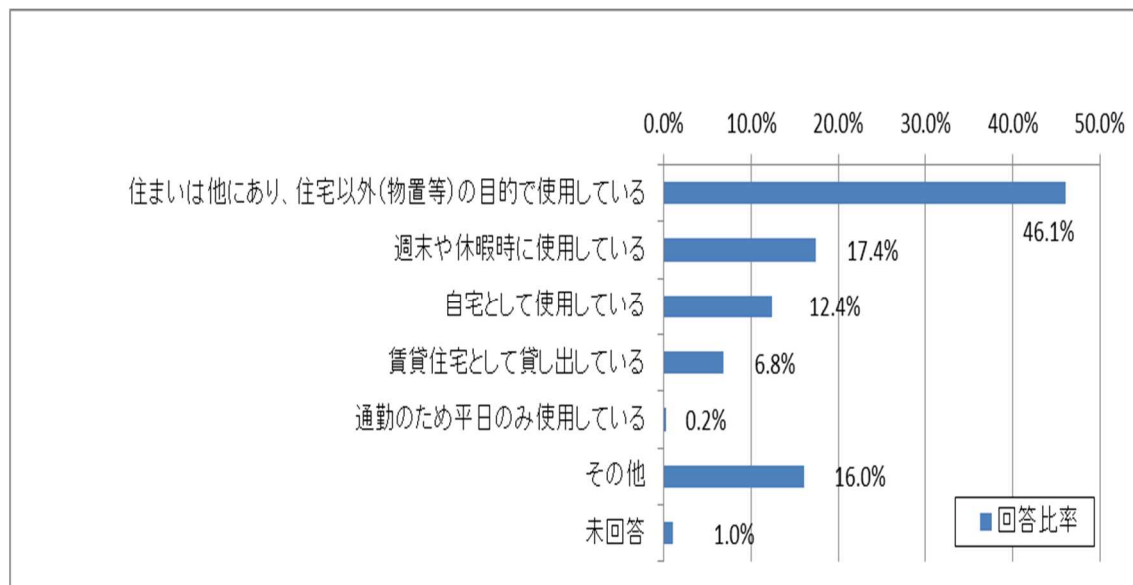
住宅の使用状況については、完全に空家だと思われる「使用していない」が46%、「使用している」が45%でありました。



4-4 建物の使用方法

建物を使用していると回答した方の使用方法是、「住まいは他にあり、住宅以外（物置等）の目的で使用している」が46.1%と最も多い結果でありました。

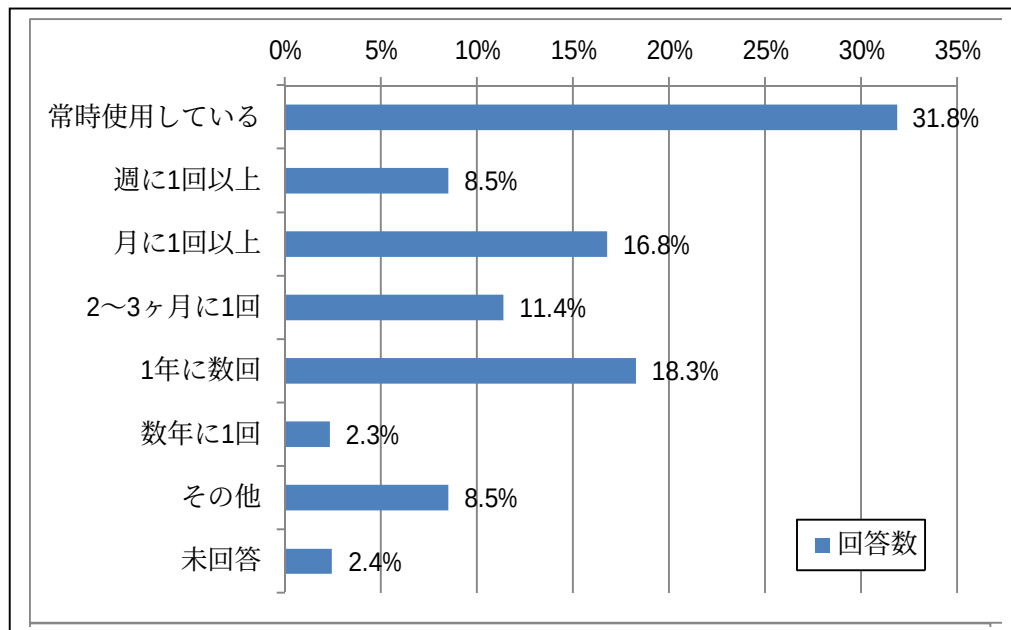
(967 件)



4-5 建物の利用頻度

利用頻度は、利用方法によりまちまちでありました。

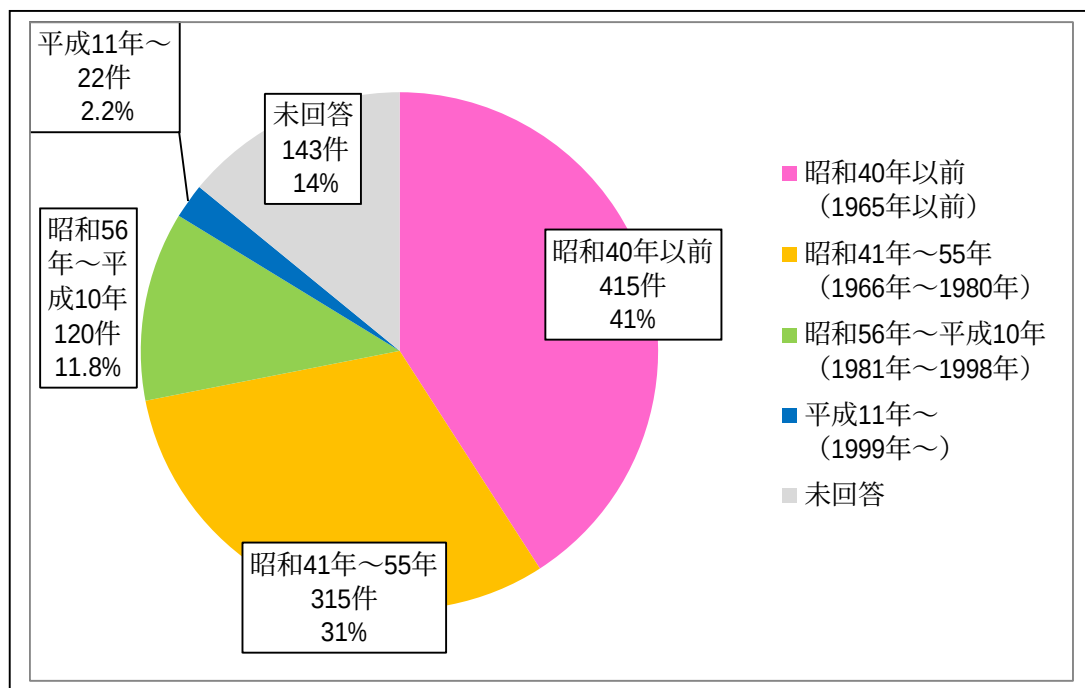
(942 件)



4-6 空家の建築時期

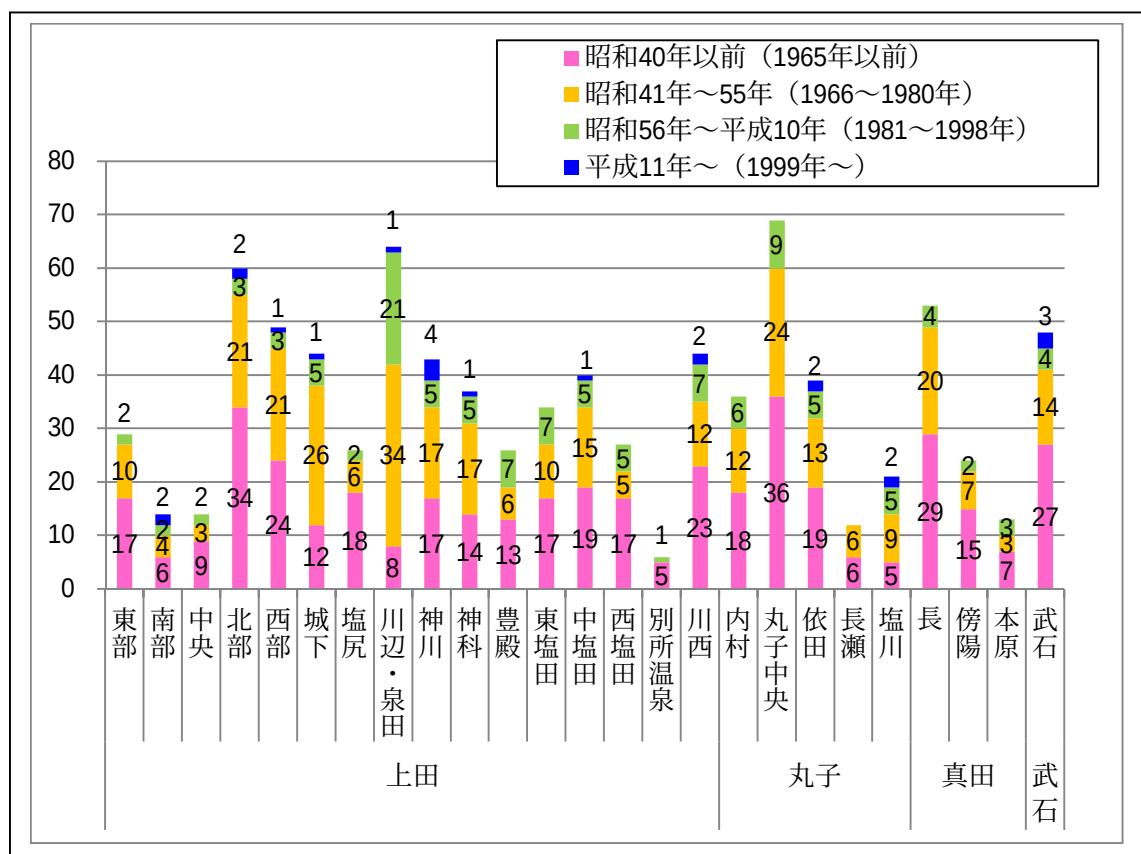
昭和 56 年以前建設（旧耐震基準）の建築物が全体の 72%程度であると考えられます。

(1,015 件)



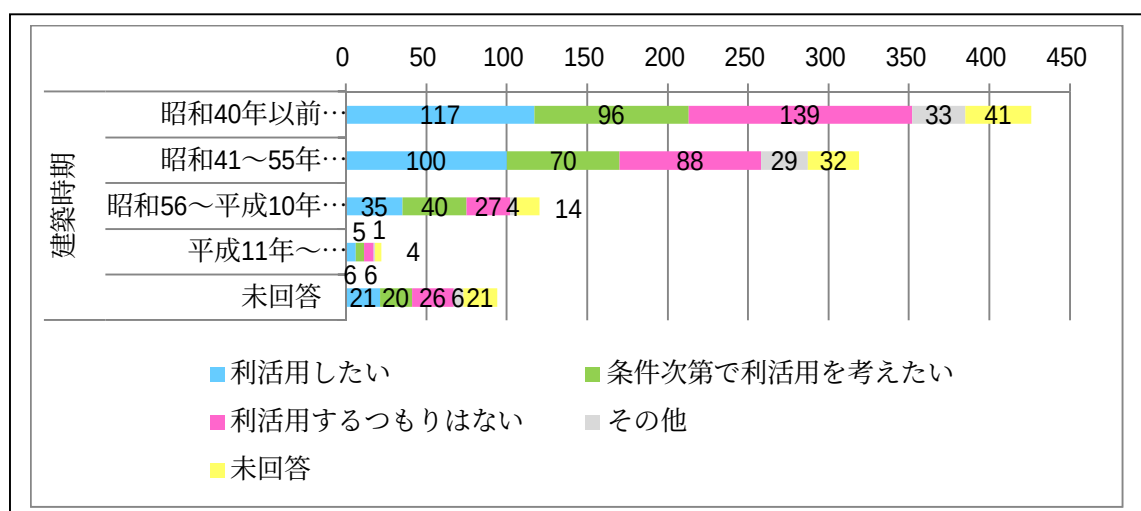
4-6-1 空家の建築時期（地区別）

すべての地区で昭和 55 年以前に建てられた建築物が多く、現在の建築基準に満たない可能性のある建物が多いです。（872 件）



4-6-2 空家等の利活用と建築時期

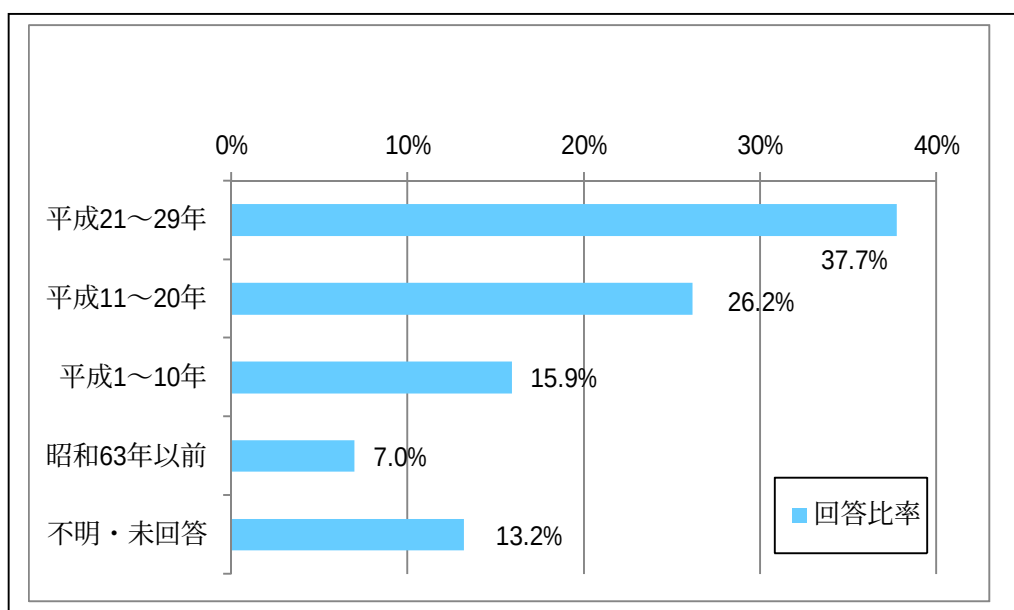
どの年代に建てられていても空家等に関する利活用の希望は半数以上確認できました。建築時期が昭和 40 年以前の古い建物の所有者に関しては、利活用するつもりはないとの回答も目立ちました。（985 件）



4-7 空家等になった時期

近年に空家率が上がってきていることがわかります。

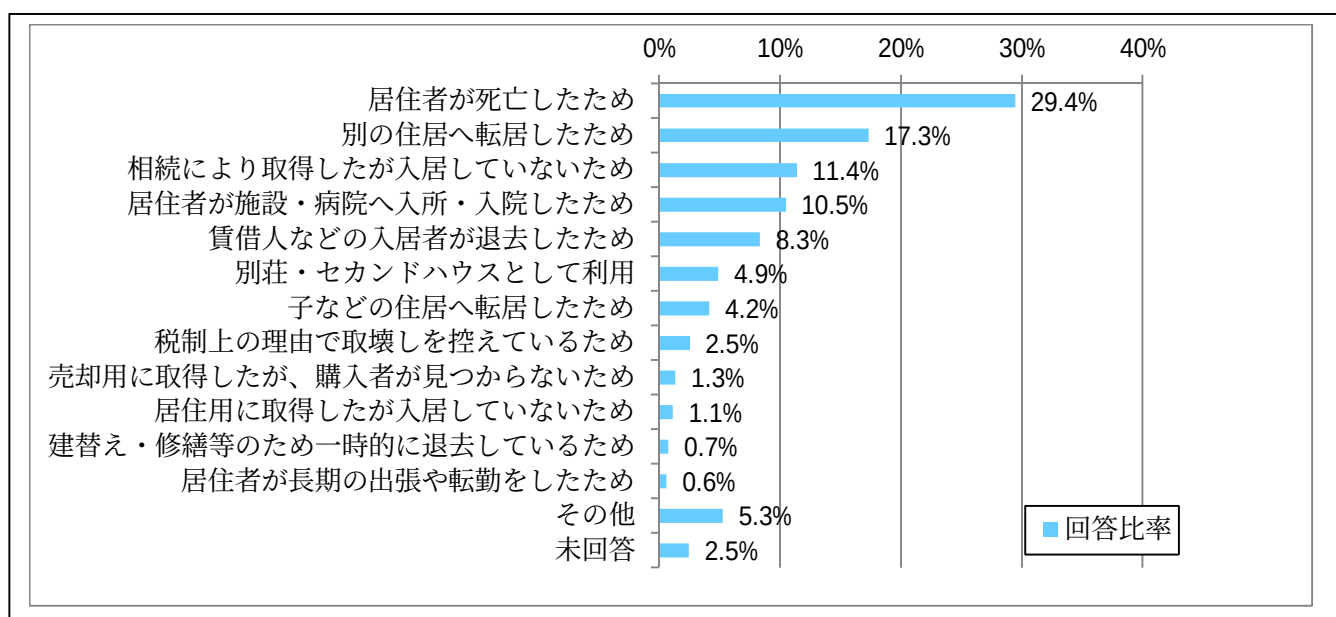
(917 件)



4-8 空家に至った理由

「居住者が死亡したため」「別の住居へ転居したため」が概ね半数を占め、次いで相続や施設等への入所があげられます。

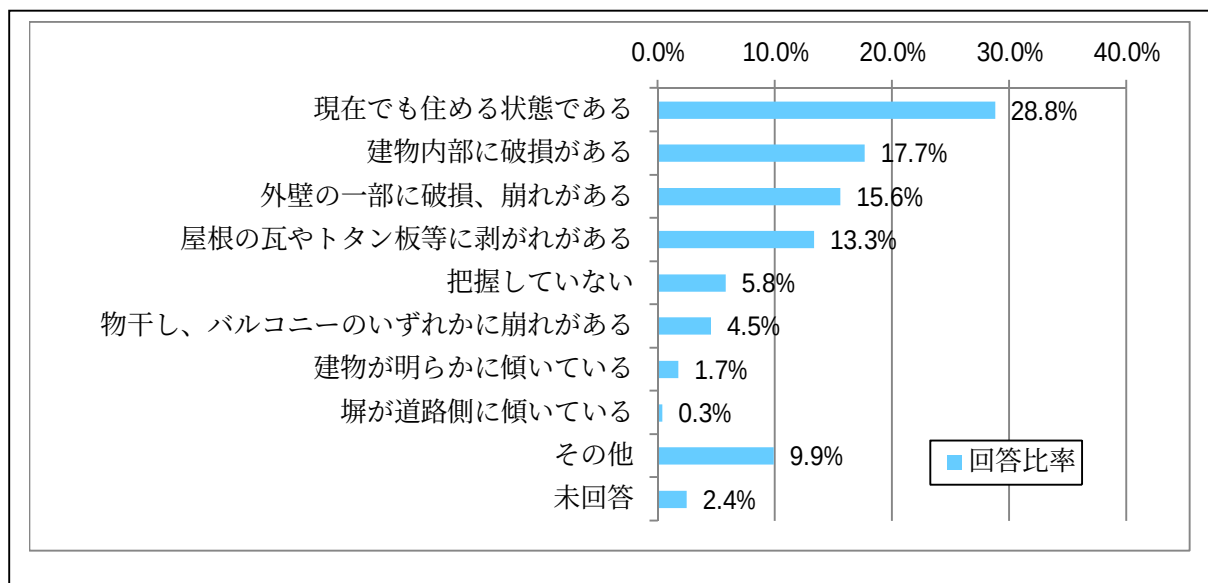
(1,346 件)



4-9 空家の状態

住居等として利用ができる状態は3割程度でありました。

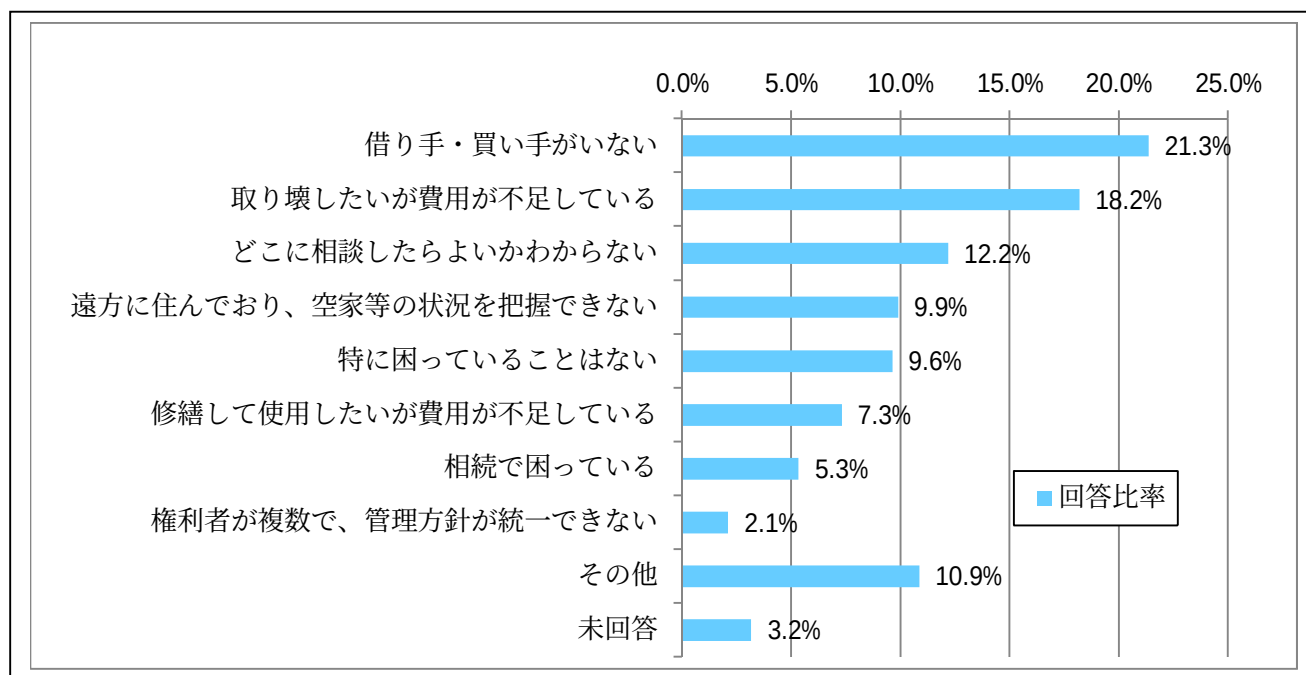
(1,439 件)



4-10 空家等で困っていること

「特に困っていることはない」の9.6%以外は、何らかの情報提供を行うことができると考えられます。

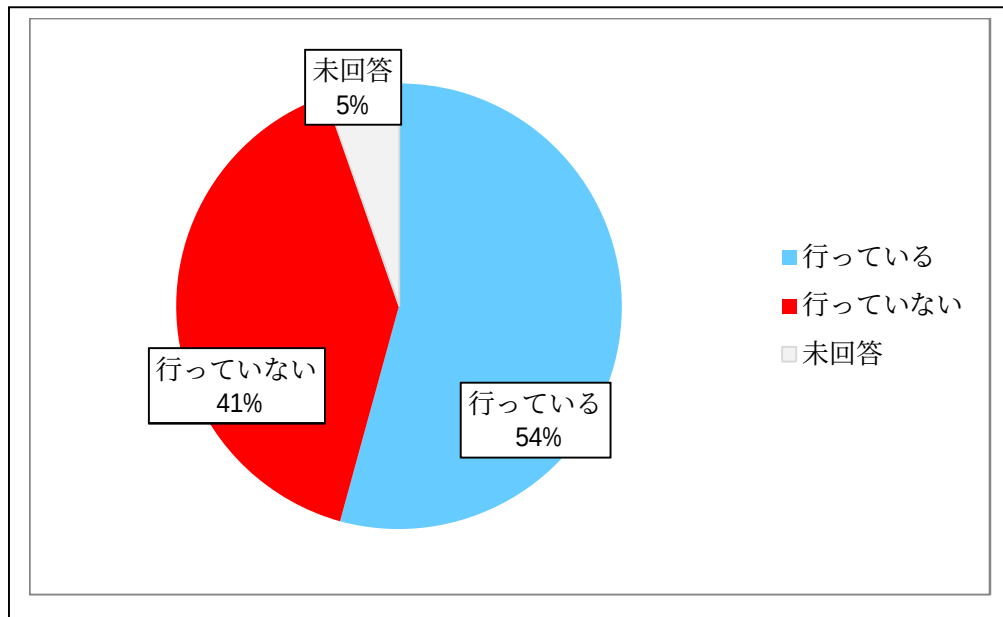
(1,518 件)



4-11 空家の維持管理

4 割以上の建築物で維持管理を行っていない状況でありました。

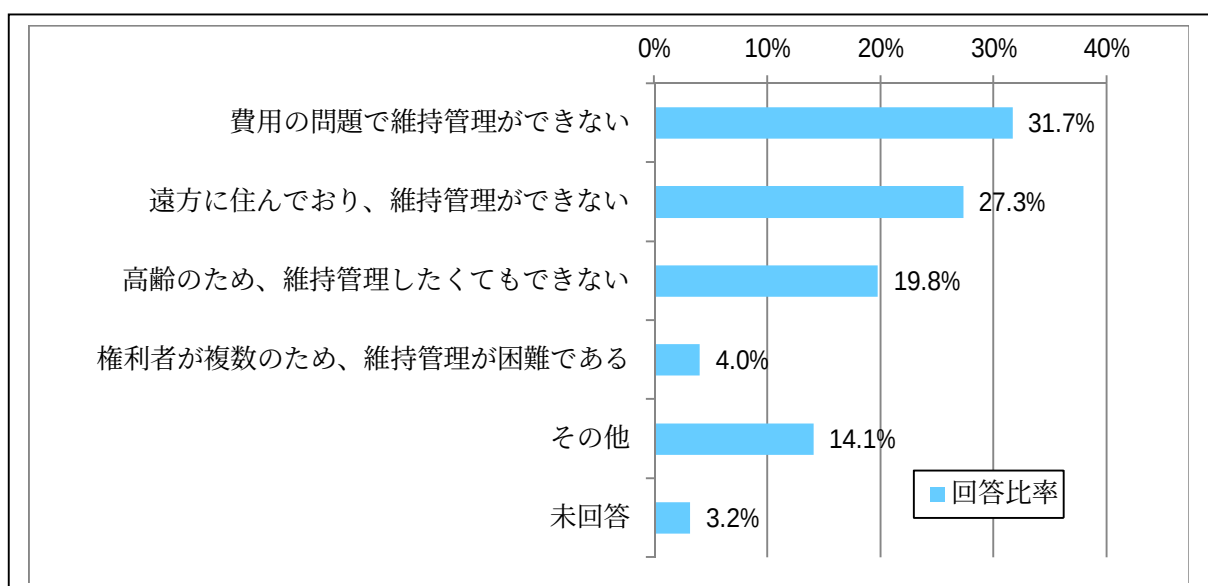
(931 件)



4-12 空家管理を行っていない理由

「費用の問題」「遠方に住んでいるため」「高齢のため」など維持管理ができないという方が、今後ますます増えると考えられます。

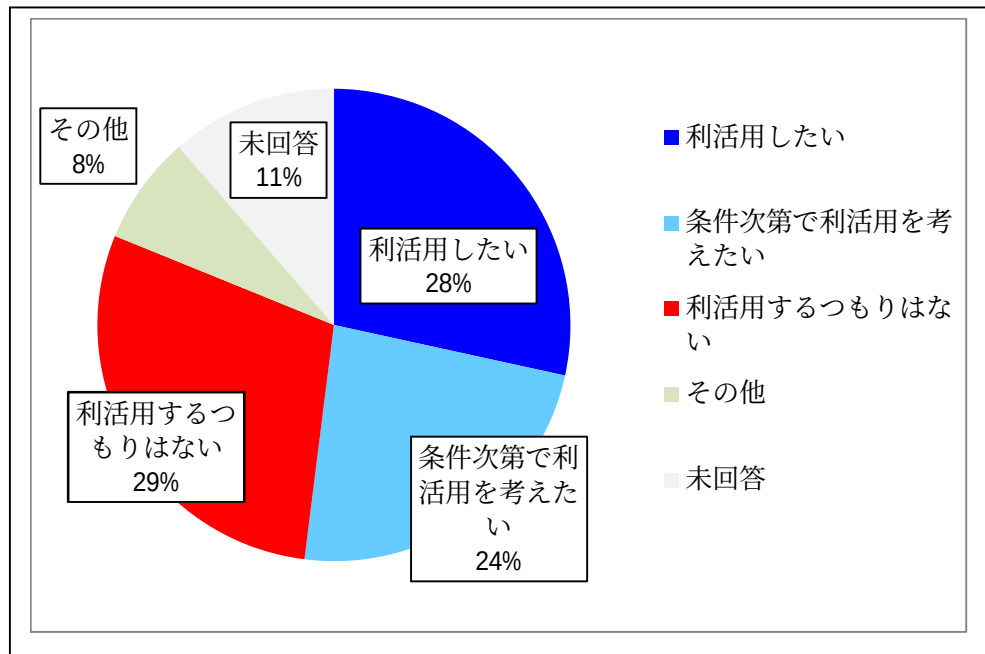
(597 件)



4-13 空家等の利活用希望

「利活用（条件次第を含む）」希望が 52%ありました。

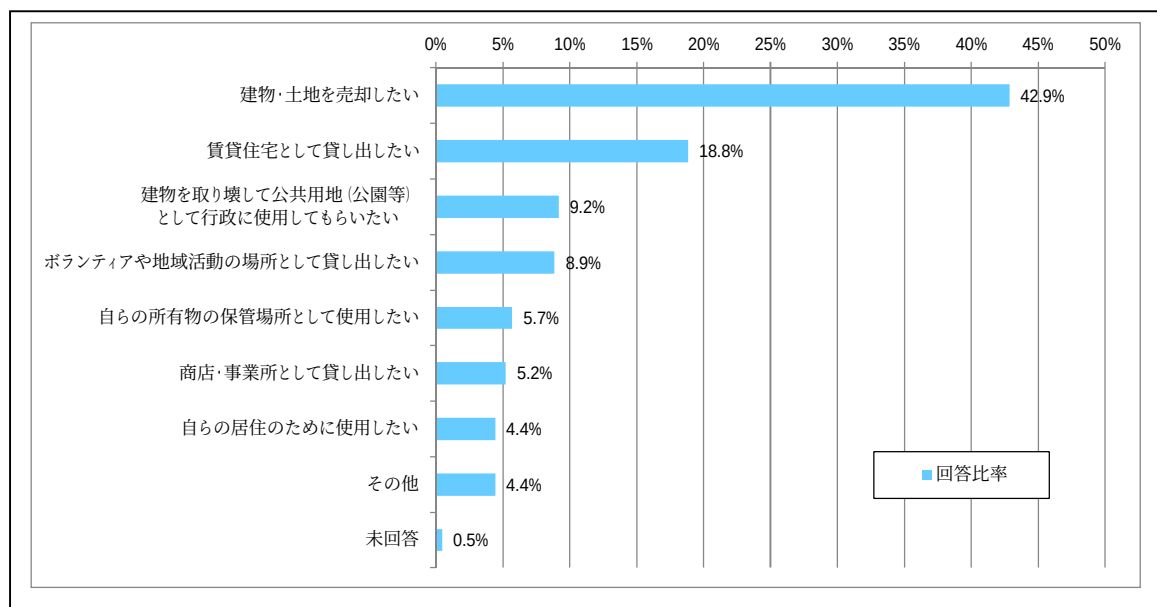
(948 件)



4-14 空家の利活用方法

「建物・土地を売却したい」が 42.9%、「賃貸住宅として貸し出したい」が 18.8%であるなど、自らの所有物の保管場所や居住に使用希望は全体の 10%程度でありました。

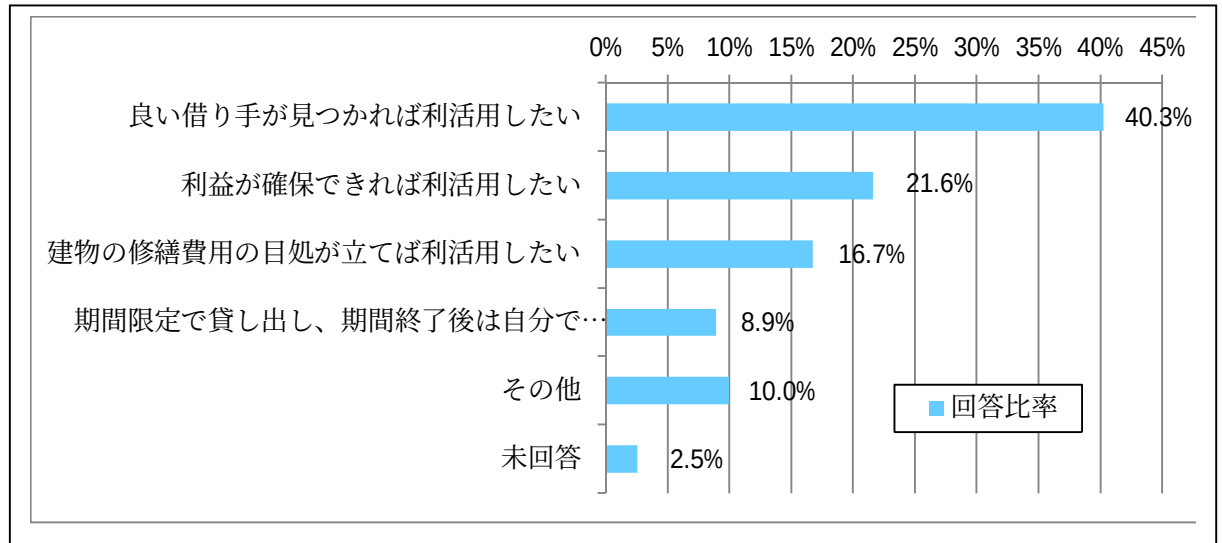
(632 件)



4-15 空家の利活用条件

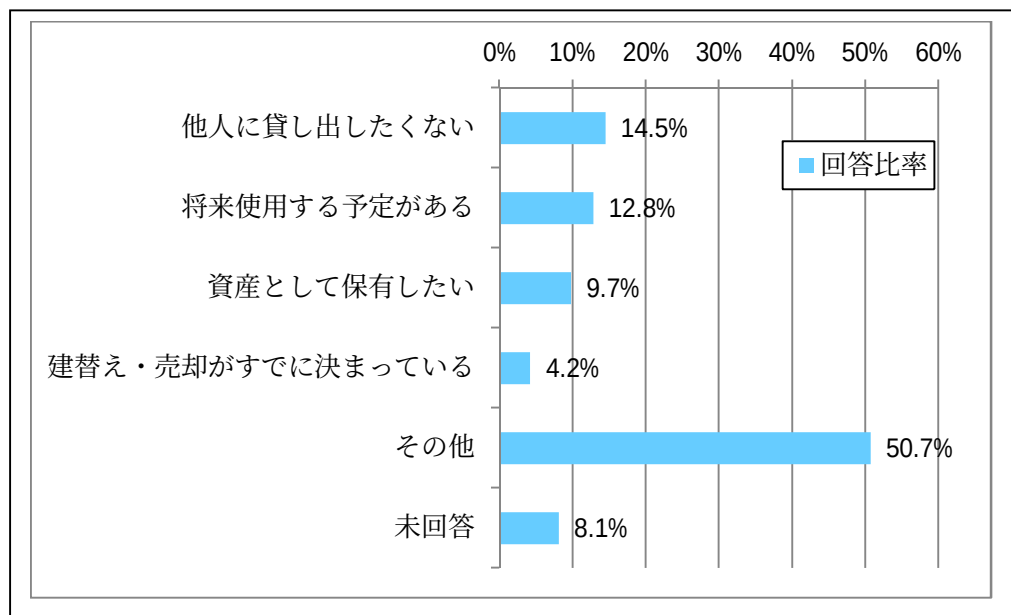
利活用の方法は、具体的に不動産としての賃貸借が考えられます。

(472 件)



4-16 空家を利活用しない・できない理由

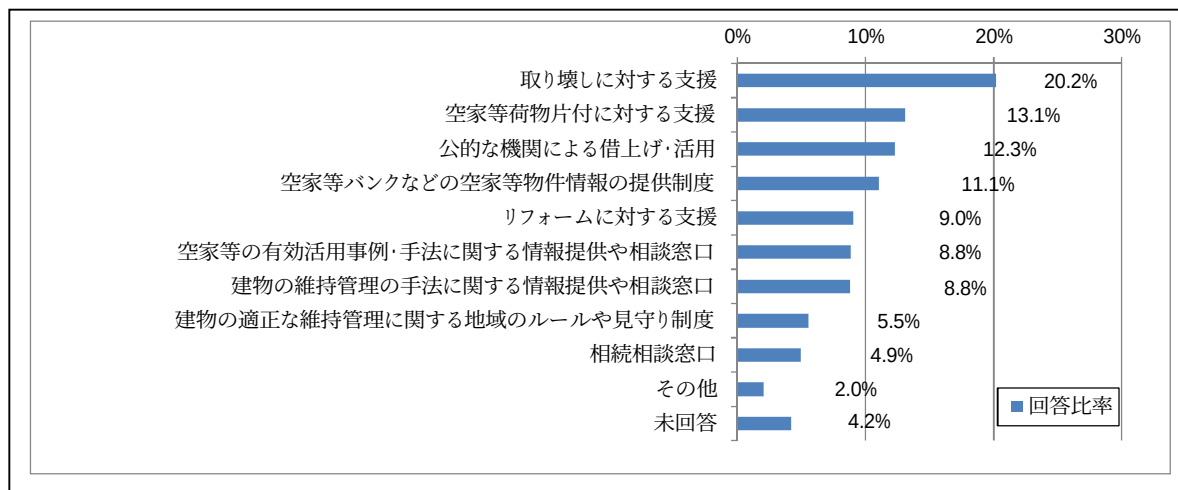
理由は下記によりますが、「その他」50.7%の具体的内容では、「将来取り壊したい」「建物の老朽化が著しい」「相続問題」などが多く見受けられました。



4-17 必要な制度

必要な制度に対する希望は回答件数も多く、今後の計画策定の根幹になると考えられます。取り壊し・空家等の荷物片付・リフォームに対する支援、公的な機関による借上げ・活用、空き家バンクなどの希望が多い状況です。

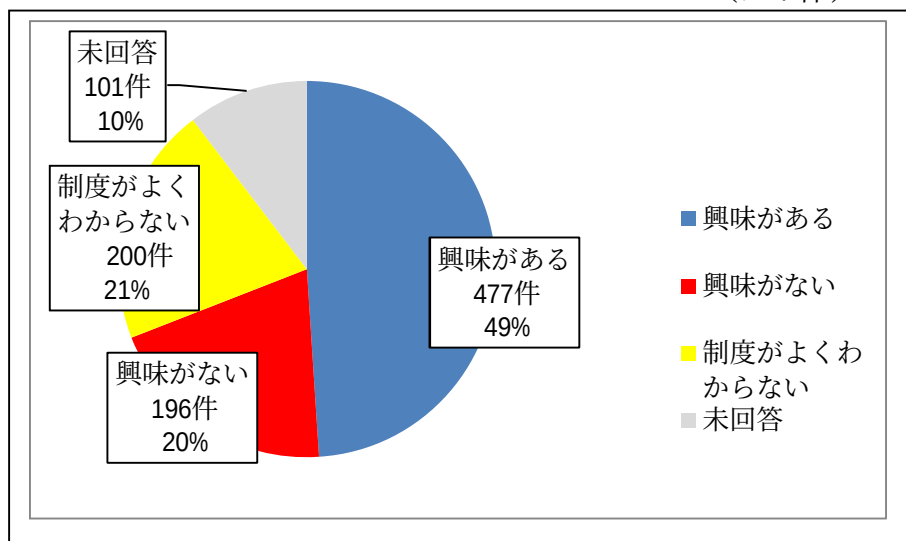
(2,568 件)



4-18 空き家バンクへの興味

「興味がある」が49%、「制度がよくわからない」が21%など空き家バンクの制度説明を推進すべき結果があらわれました。

(974 件)



（５）上田市の空家等の現状及び特性

本市の概況及び空家等の状況から、空家等の現状及び特性について、以下のとおり整理します。

① 空家等の状況

- ・空家率は18.8%でありました。県平均（19.8%）よりは低いですが、全国平均（13.5%）よりも高い傾向となっています。
- ・意向調査によると、昭和55年以前の旧耐震基準の建築物の割合が高いです。

② 空家等の分布

- ・空家等の多い地区は、新田（北部）、川辺町（川辺・泉田）、丸子中央、依田、菅平（長）の各地区であります。菅平（長）以外の地区は5年間の新築件数も多い特徴があります。

③ 上位計画における空家等対策

- ・第二次上田市総合計画等の上位計画においても、「老朽化した危険な空き家などの適正な管理」や「移住希望者への情報発信」、「移住へと導く関連施策の展開」等の空家等対策を推進していく方針が示されています。

④ 意向調査による空家等発生要因

- ・空家等を放置することに対する所有者の問題意識や危機意識が低い。
- ・所有者の高齢化
- ・独居高齢者の死亡や別の施設・住居への転居による不在化
- ・空家等の改修・除去に係る費用がない。
- ・所有者や相続人が遠方に居住しているため定期的な管理ができない。
- ・相続に関する権利関係の整理ができていない。
- ・相続人の利用意思がない。
- ・家屋や土地の権利問題等が解決されていない。
- ・相談先がわからない。
- ・住宅を除却し空地にすると固定資産税の軽減措置が解除されるため、売却等が決まらないうと朽ちた住宅も除却が進まない。
- ・建替えが建築基準法上困難な敷地である。

第3章 空家等対策によるまちづくりの目標と対応方針

1. 目標

(1) 市民の安全・安心な快適環境のまちづくり

特定空家等が増加することにより、火災や建物の倒壊など、市民の生命又は身体、財産に危険を及ぼすことが懸念されることから、法を活用した実効性のある改善指導を行い、特定空家等の発生防止を図ります。また、歴史的景観等を守りながら住民が安心して暮らせる地域環境の構築を目指します。

(2) 災害に強いまちづくり

老朽化した特定空家等の危険な家屋の除却を進めることにより、火災や風水害、地震発生時における被害の拡大を抑止し、災害に強いまちづくりを目指します。

(3) 移住・定住促進による活気あるまちづくり

移住に係る情報や居住者のニーズを整理し、継続的な移住・定住促進施策を推進するとともに、生活サービス機能の向上、都市機能の集約化などで利便性を向上させ、定住促進を図るとともに活気のあるまちを目指します。

(4) 防犯意識の高揚と高齢者等が住みよいまちづくり

高齢社会を迎え、空家等所有者についても高齢化が進んでいます。修繕や解体、維持管理費用が無い。または、不動産取引に対する情報が少ないなどの理由から、管理不全となった空家も多いため相談体制の充実を図りながら防犯意識の高揚も図ります。

(5) 関係機関との連携・協力した体制づくり

空家等の所有者や行政だけでなく、地域住民や不動産、法務、建築等の団体及び民間事業者などの関係機関と連携・協力を図り、総合的な対策の推進を目指します。

2. 対応方針

空家等については、財産を所有する者の権利と責任が憲法及び民法によって、財産権や所有権として保障されています。また、空家等の管理は法において所有者の責務として定められていることから、所有者が責任を持って適切に管理することが基本であります。

このため、行政、地域住民、事業者、関係団体等が相互に連携して、所有者に対して意識の向上や責任に基づく行動を促していきます。また、法に基づく施策の推進や社会環境の変化などに対して、上田市空家等対策庁内検討会及び上田市空家等対策協議会で協議した上、柔軟な対応に努めるとともに、段階に応じた計画を立て、実施可能な施策を具体化するとともに、改善や検証を行い、多角的な面から本計画を活用するものとします。

また、空家等の利活用や特定空家等に対する取組は、年次計画を作成し、達成数値等を設定し、具体的な目標を盛り込むこととします。特に、特定空家等は、近隣住民へ与える影響を考慮し喫緊の課題として取り組むものとします。

3. 具体的方針

(1) 空家化の予防・発生抑制

空家等の発生を予防するためには、定期的なメンテナンスやリフォームを実施する等、良質な住宅ストックの推進が必要であります。

また、空家等については、放置され老朽化が進むにつれて、管理・維持コストが増大します。さらに、放置される期間が長引く程、所有者等の把握も難しくなります。このため、問題が深刻化する前の相続手続きの推進や空家化させないための抑制が必要となるため、発生の兆候をできる限り早く察知するための体制づくりや所有者への意識啓発を目的とした適切な情報提供等に努めます。

施 策

① 所有者等に対する情報提供と啓発

- マスメディア等を利用した情報発信と啓発
 - ・市広報やホームページ等による有効な情報発信方法を検討します。
- 所有者等の確定
 - ・市内には、所有者等が不明な建築物が存在することから、建物所有者を洗い出すための、全棟調査の実施を検討します。

② 良質で安全な住まいづくりの促進

- 長期優良住宅等の普及促進
 - ・長期にわたり良好な状態で使用される措置がその構造及び設備について講じられた、優良な住宅である長期優良住宅の建設促進を行います。
- 適切な維持管理の促進
 - ・適切な維持管理を促進するための支援策等を検討します。
 - ・空家等が不法投棄の場所とならないよう啓発活動に努めます。
- 住宅等のリフォーム、リノベーション等の促進
 - ・住宅や空家等の支援策等を検討します。
 - ・住宅（昭和 56 年 6 月以前建設）の耐震診断の支援を行います。
 - ・木造住宅（昭和 56 年 6 月以前建設）の耐震補強等工事の支援を行います。
- 民間を含めた各種制度の活用促進
 - ・民間を含めた各種制度の活用促進を図ります。
 - ・「新たな住宅セーフティネット制度」を利用した対策の検討を行います。
- 関係団体等との連携
 - ・土地境界問題・登記法律・不動産鑑定相談会等の継続的な開催を支援します。
 - ・関係団体と連携をとる中で相談窓口の充実を図れるよう検討します。
- 移住・定住の推進
 - ・移住・定住に関わる相談会の充実を図ります。
 - ・空き家バンク制度の充実を図ります。
- 道路状況等調査
 - ・都市計画区域内の道路調査（未調査箇所）を実施し、各敷地の建築条件の相談に迅速に対応できるように道路図の整備を行います。また、地域要望等により、当該敷地の資産価値向上のための調査検討を行います。

(2) 空家等の適正管理の促進

管理がなされていない空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。この結果、地域住民からの相談等が年々増加するとともに、住民間でのトラブルにも繋がります。このため、所有者等に適切な管理を促すとともに、関係団体と連携・協力して管理不全な空家等の解消を図ります。

施 策

① 所有者等への意識啓発

- 空家等所有者の特定（実態調査において所有者が不明であった建物）
 - ・空家等実態調査により所有者が特定できなかった建物の所有者の調査をし、意識啓発の促進を図ります。
- 意識啓発のためのセミナー等の実施
 - ・意識啓発を目的としたセミナーや講演会、相談会の実施を検討します。
- マスメディア等を利用した情報提供と啓発
 - ・市広報やホームページ等による有効な情報発信の方法を検討します。

② 所有者等への相談対応

- 空家等の相談窓口の拡充
 - ・庁内の関係課との連携を取り相談窓口の拡充を図れるよう検討します。
- 関係団体等との連携
 - ・関係団体等と連携をとる中で相談窓口の充実を図れるよう検討します。

(3) 空家等の利活用の促進

空家、空店舗、空事業所等を積極的に有効活用することで地域の資源とし、建物の継続利用を図るとともに、地域住民や移住者・定住者にとって住みやすい活気あるまちづくりを図ります。

施 策

① 所有者からの利活用可能な空家情報の把握

- アンケートによる所有者等の利活用の意向に対する対応
 - ・利活用希望者への情報提供を行います。

② 所有者への積極的な情報発信

- 空家等の利活用促進に関する情報発信
 - ・空家等の利活用促進に関する情報発信を行います。
- 意識啓発のためのセミナー等の実施
 - ・意識啓発を目的としたセミナーや講演会、相談会の実施を検討します。
- マスメディア等を利用した啓発
 - ・市広報やホームページ等による有効な情報発信の方法を検討します。

③ 住宅市場への流通の活性化

- 空家流通促進のための連携体制の構築
 - ・各種団体と空家流通促進のための連携体制構築のための協議を行います。
- 民間を含めた各種制度の活用促進
 - ・民間を含めた各種制度の活用促進を図ります。

- ・「新たな住宅セーフティネット制度」を利用した対策の検討を行います。

④ 関係団体・地域との連携強化

- 地域の活動拠点としての活用検討
 - ・地域の活動拠点としての活用ができるか検討します。
- 異種用途としての活用検討
 - ・住宅から子育て支援施設や高齢者福祉施設等への変更を含めた活用検討を図ります。
- 空き家バンク、各種補助事業等の活用
 - ・空き家バンク制度の充実を図ります。
 - ・移住・定住に関わる相談会の充実を図ります。
 - ・各種補助事業等の活用や空家の支援策を検討します。
- 公営住宅としての活用検討
 - ・公営住宅としての活用を検討します。

(4) 管理不全な空家等の解消

空家等が管理不全な状態で放置されると、地域に様々な悪影響を及ぼすことになります。本市においても住宅の老朽化や敷地内の立木等の繁茂、管理不全な空家等に対する市民からの相談件数は増加傾向にあり、良好な住環境を維持していくためにも、所有者等に対して適切な管理を働きかけ、必要な情報を提供し管理不全な空家等の解消を図ります。

施 策

① 適正な管理及び除去に向けた指導

- 管理不全な状態の空家等の所有者等への指導
 - ・自治会や地域住民からの情報提供に基づき現地調査・所有者等の調査の後、初期指導（聞き取りや働きかけ）を行います。
- 立ち入り調査（所有者調査）の実施
 - ・初期指導（聞き取りや働きかけ）に対し改善されない場合、法に基づく立ち入り調査を実施します。また、所有者が確定しない場合は、所有者調査を実施します。
- 特定空家等の認定
 - ・上田市空家等対策協議会の意見を踏まえ、市が特定空家等の認定を行います。

② 地域との連携

- 地域連携
 - ・自治会等との連携と安全喚起のための情報提供を行います。

③ 特定空家等の解消

- 特定空家等に対する措置
 - ・助言・指導、勧告、命令、代執行の実施を検討します。
- 各種補助制度等の活用推進
 - ・国の各種補助制度等の活用を検討します。
 - ・特定空家等に対する支援策等を検討します。

（５）跡地の利活用の促進

空家等の除却後、そのまま放置すると立木等の繁茂による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。また、利活用が未定のまま空き地が放置された場合、地域の活力が失われる可能性もあり、地域の景観等への影響を及ぼすことになり、このため、管理不全な空家等の対策として除却を行う場合には、跡地の有効活用についても十分検討を行います。

施 策

① 跡地の有効活用の検討

- 個別案件調査
 - ・ 建替困難地域や狭小敷地など個別案件ごとの調査検証ができる方法を検討します。
- 専門家による調査・助言の実施
 - ・ 建築士等による専門家の調査・助言の実施を検討します。
- 地域の活動拠点としての活用検討
 - ・ 地域の活動拠点としての活用ができるか検討します。
- 意識啓発のためのセミナー等の実施
 - ・ 意識啓発を目的としたセミナーや講演会、相談会の実施を検討します。

（６）推進体制の強化

空家等の問題については、多くの要因が考えられることから、本市及び関係団体、国、県などと相互の連携を密にして、空家等に対する様々な施策や事業を総合的に推進できる体制の構築を図ります。

施 策

① 庁内体制の構築

- 庁内関係課との連携
 - ・ 庁内関係課との連携を図ります。
- 空家等の情報管理
 - ・ 空家の情報管理及び関係課との利用促進を図れるよう GIS 等の利用を検討します。

② 市民等からの相談への対応

- 関係団体等との連携と情報提供
 - ・ 民間管理サービスや自治会等との連携をとり、安全喚起のための情報提供を行います。
- 空家等の相談窓口の拡充
 - ・ 庁内の関係課との連携をとり相談窓口の拡充を図れるよう検討します。
- 跡地利用に関する住民意見の反映
 - ・ 跡地利用に関する住民意見の反映が行える方法を検討します。

第4章 実施体制と具体的施策

1. 実施体制

空家等の問題に関しては、多様な形態があり、問題解決のためには、それぞれのケースに合せた対応や関係部署による連携が必要不可欠となります。

このため、地域住民からの相談に対しては、相談内容に応じて市役所の各担当部署が対応し、課題が複数の部署にまたがる案件については、これに関係する部署が連携して対応します。また、法第7条の規定に基づき、上田市空家等対策協議会を開催し、専門的な見地から多角的な議論を行うとともに、本計画に関する事項、特定空家等に関する事項、空家等の有効活用に関する事項等、空家等に関する様々な事項について協議を行います。

(H30.5 現在の所管課一覧)

所管課		所管事項
都市建設部	建築指導課	上田市空家等対策計画策定 上田市空家等対策協議会設立・運営 特定空家の認定・対策・措置に関すること 特定空家等の調査に関すること 空家データベースに関すること 空家等対策特別措置法に関すること 自治会との情報共有に関すること
	都市計画課	立地適正化計画に関すること 都市計画に関すること（景観、公園・空地の活用）
政策企画部	政策企画課	市政の総合施策に関すること
	移住定住推進課	空き家バンク、移住・定住対策に関すること
生活環境部	生活環境課	生活環境等に関すること（隣地側への樹木の繁茂他）
	住宅課	上田市市営住宅等長寿命化計画に関すること
総務部	危機管理防災課	防災及び防災計画に関すること
財政部	財産活用課	財産活用に関すること
	税務課	固定資産税及び都市計画税等に関すること
福祉部	福祉課	生活支援に関すること
	高齢者介護課	高齢者の生活支援に関すること
商工観光部	商工課	空き店舗等に関すること
消防部	消防予防課	火災予防に関すること



(出典：長野県空き家対策市町村連絡会パンフレット)

２．具体的施策（運用中の施策、今後検討される事業等を含む）

（１）空家化の予防・発生の抑制

施 策 事 業 名	内 容	担 当 課 等
不法投棄対策	不法投棄の原因となりたくないよう、所有者（管理者）に通知等で指導を行う。	生活環境課 廃棄物対策課
（仮称）上田市空家等再生等推進事業（※）	空家等の改修等に要した費用に対する補助の検討	企画・普及部会 資料編 P56 計画 1
移住相談会	東京・大阪・名古屋など移住を検討している方がいる都市部を中心に仕事、住まい、子育て環境などについて相談を受けることで、移住定住を推進する。	移住定住推進課 資料編 P57 計画 2
空き家バンク制度	空き家の売買、賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する者に対し提供する。	移住定住推進課 資料編 P58 計画 3
木造住宅の耐震診断と耐震補強（新築）工事に係る補助	S56.5月以前の木造建築物に対する耐震診断と診断結果により耐震性の低い住宅における耐震補強（新築）工事に対して、対象工事費の２分の１（上限100万円）を補助する。	建築指導課 資料編 P59 計画 4
木造以外の住宅（等）の耐震診断補助事業	S56.5月以前の木造以外の建築物に対する耐震診断に対する補助	
長期優良住宅等の建設促進	優良な住宅ストックを増やすための啓発	建築指導課 資料編 P59 計画 5
土地境界問題・登記法律・不動産鑑定相談会	毎月１回、司法書士、不動産鑑定士、土地家屋調査士による無料相談会の開催（予約不要）	生活環境課 資料編 P60 計画 6
道路状況等調査	都市計画区域内の道路調査（未調査箇所）を実施し、各敷地の建築条件の相談に迅速に対応できるように道路図の整備を図る。また、地域要望等により、当該敷地の資産価値向上のための調査検討を行う。	建築指導課 資料編 P60 計画 7
上田市内全域の全建物調査（※）	市内に存在する全ての建築物に対する（全棟）調査の実施の検討	所有者特定・財産管理制度部会
都市のスポンジ化対策事業（※）	立地適正化計画に掲げる事業等の検討	都市計画課

（※）今後実施を検討する事業

（２）空家等の適正管理の促進

施 策 事 業 名	内 容	担 当 課 等
空家等所有者特定	①H28 上田市空家等実態調査により所有者が特定できなかった 276 件について権利者及び住所を特定させる。 ②所有者の死亡等により所有権を有する者や所在が不明な場合、相続人調査を実施し権利者及び住所を特定させる。	所有者特定・財産管理制度部会 資料編 P61 計画 8、9
敷地等の適正管理に関すること	不良状態の敷地調査、所有者（管理者）への通知	生活環境課 資料編 P62 計画 10

(3) 空家等の利活用の促進

施 策 事 業 名	内 容	担 当 課 等
(仮称) 上田市空家等再生等推進事業 (※)	空家等の改修等に要した費用に対する補助の検討	企画・普及部会 資料編 P56 計画 1
移住相談会	東京・大阪・名古屋など移住を検討している方がいる都市部を中心に仕事、住まい、子育て環境などについて相談を受けることで、移住定住を推進する。	移住定住推進課 資料編 P57 計画 2
空き家バンク制度	空き家の売買、賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する者に対し提供する。	移住定住推進課 資料編 P58 計画 3

(※) 今後実施を検討する事業

(4) 管理不全な空家等の解消

施 策 事 業 名	内 容	担 当 課 等
(仮称) 上田市空家等再生等推進事業 (※)	空家等の改修等に要した費用に対する補助の検討	企画・普及部会 資料編 P56 計画 1
特定空家等候補の調査	立入調査を実施し、上田市空家対策等協議会の意見聴取の上、特定空家等の認定をする。	建築指導課 資料編 P63 計画 11
「家事事件手続法」等国の制度を利用した空家等対策の検討	所有者や相続人を特定することができない場合の対応策の検討。近江八幡市では、市が土地と建物の所有権移転の橋渡しをした事例もある。	企画・普及部会 資料編 P64 計画 12

(※) 今後実施を検討する事業

(5) 跡地の利活用の促進

施 策 事 業 名	内 容	担 当 課 等
跡地の有効活用 (※)	公共の利用に供することも含め、官民の連携の取れた跡地の有効利用の検討	企画・普及部会 資料編 P64 計画 13
立地適正化計画の活用 (※)	立地適正化計画及び都市再生特別措置法等の活用による跡地の利活用の促進の検討	都市計画課

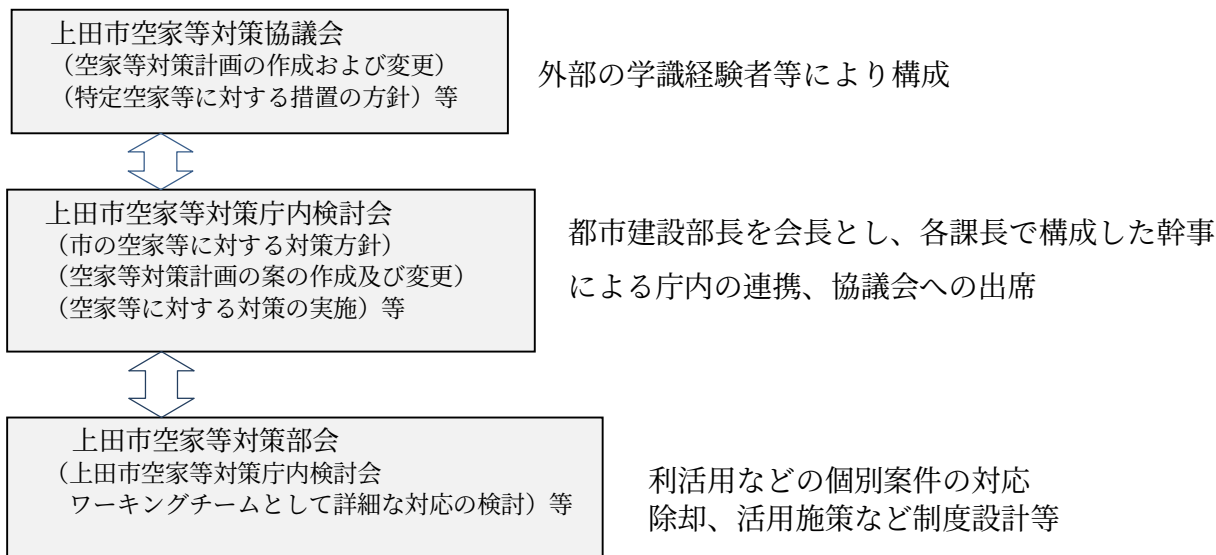
(※) 今後実施を検討する事業

(6) 推進体制の強化

施 策 事 業 名	内 容	担 当 課 等
空家等実態状況の情報共有 (庁内)	空家等の情報を共有し、課を超えた横断的な対応をとれるような推進体制の強化を図る。	関係部署
外部機関等との連携と情報提供	民間管理サービスや自治会等との連携をとり、安全喚起のための情報提供を行う。	建築指導課 資料編 P65 計画 14

※年次計画は、資料編に記載します。

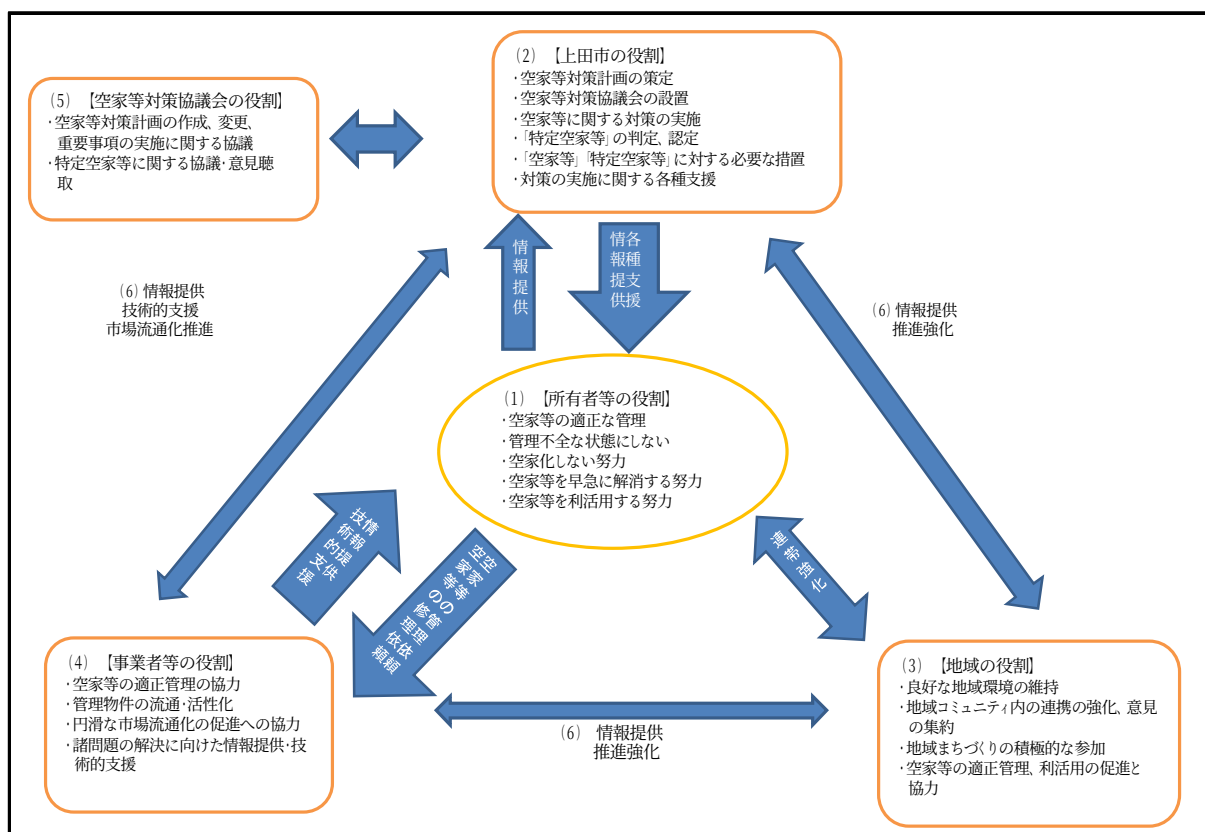
①庁内組織を中心とした体制及び役割



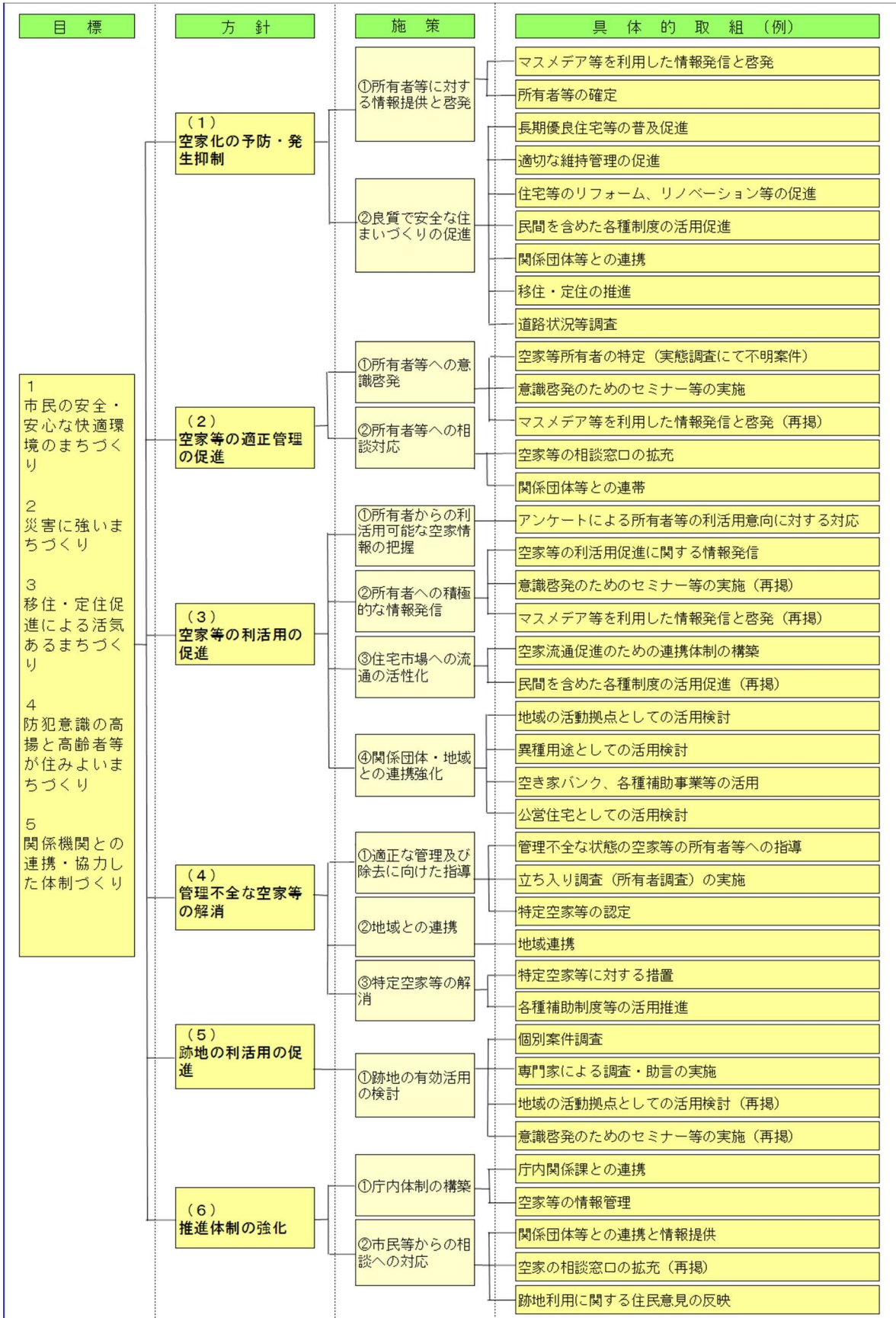
下記の部会を設け具体的取組みを検討することとします。

- ・企画・普及部会（具体的な政策の立案や制度設計等を行い、活用推進方策の検討を行う）
- ・所有者特定・財産管理制度部会（税務情報等から所有者の特定をし、特定空家等に対し固定資産税等の住宅用地特例の除外の検討を行う）
- ・空き家バンク部会（バンク登録促進、成約促進方策検討、活用検討、補助制度検討）
- ・その他必要な部会

②外部団体等を含めた体制及び役割のイメージ



空家等対策施策体系図



第5章 特定空家等の判断基準と措置

1. 特定空家等の判断基準

空家等のうち、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、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、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又はその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものを特定空家等として認定する。

特定空家等の認定については、建築士資格等を有する者が、ガイドラインの別紙1から別紙4記載の基準（さらに詳細な基準は別途に定める。）をもとに作成した上田市特定空家等判断基準により、前記2措置内容(1)立入調査に記載の方法及び法の規定に基づき調査を行い、同調査の結果を受け、特定空家等に該当すると思われるものについて、上田市空家等対策協議会の意見を踏まえて、市長が認定することとします。

(1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

	建物の部位	建物の状態
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体	1/20 超の傾斜が認められる
	建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれかの状態にある ①基礎及び土台 ア 基礎の破損又は変形 イ 土台の腐食又は破損 ウ 基礎と土台にずれが発生 ②柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 柱、はり、筋かいの腐食、破損又は変形 柱とはりにずれが発生
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材、ひさし又は軒	・ 屋根の変形、屋根ふき材の剥落 ・ 軒の裏板、たる木等の腐朽 ・ 軒、雨樋のたれ下がり
	外壁	・ 壁体を貫通する穴の存在 ・ 仕上材料の剥落、腐朽又は破損 ・ 下地の露出 ・ モルタルやタイル等の外装材の浮き
	看板、給湯設備、屋上水槽等	・ 仕上材料の剥落 ・ 転倒、破損又は脱落、支持部分の腐食
	屋外階段又はバルコニー	・ 腐食、破損又は脱落、傾斜
	門又は壁	・ ひび割れ、破損、傾斜
擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	擁壁	・ 表面に水がしみ出し、流出 ・ 水抜き穴の詰まり、ひび割れ

(2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

「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については、以下のア又はイに掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。ただし、以下に列挙したものは、例示にすぎないため、個別の事案に応じてこれによらない場合も上田市空家等対策協議会の意見を踏まえて適切に判断する。（以下（3）、（4）同様）

ア 建築物又は設備等の破損が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

イ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

(3) 適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態

「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」であることを判断する際は、以下のア又はイに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

ア 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態

イ その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度にまで、破損、汚損したまま放置されている状態
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている状態

(4) その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

「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」であることを判断する際は、以下のア、イ又はウに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

ア 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている状態
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状態

イ 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態（地域住民の日常生活に支障又は悪影響を及ぼしている）にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋等に侵入
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来

ウ 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている状態
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状態

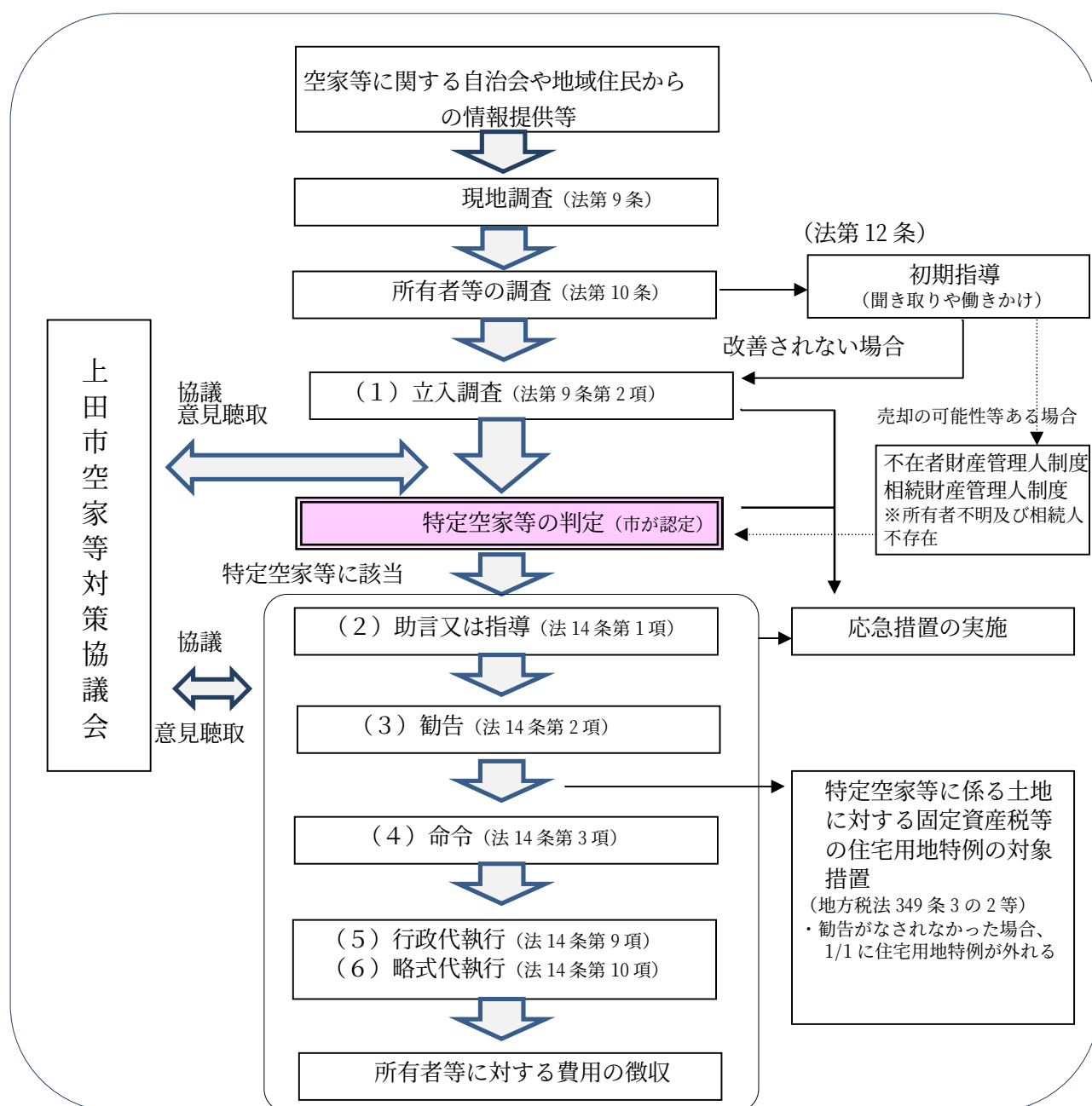
2. 措置の方針

特定空家等に対する法第 14 条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置については、順を経て行う必要があります。このため、所有者等に対し、助言、指導といった行政指導を実施するとともに、所有者等による措置状況等を踏まえ、総合的に判断します。

なお、措置を講じる前に、特定空家等の所有者に対し連絡を取り、空家となっている経緯等を聴取するとともに、現状及び危険性等を伝え、改善方策を提示するなど、所有者自らによる解決を目指よう誘導することを基本とします。

また、措置については、周辺的生活環境を保全する目的を達成する上で、必要かつ合理的な範囲で実施することとします。

【特定空家等に対する措置フロー図】



3. 措置の内容

(1) 立入調査

市長は、法第 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、危険家屋等について調査の必要が認められる場合は、「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）（平成 27 年 5 月 26 日付け国住備第 62 号・総行地第 76 号。以下「ガイドライン」といいます。）第 3 章 2 に記載する手続きにより、所有者に対し法第 9 条第 2 項から第 5 項までの規定に基づき「立入調査」を実施する。

(2) 助言又は指導

市長は、特定空家等と認定された場合で所有者による適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第 3 章 3 に記載する手続により、所有者に対し法第 14 条第 1 項の規定に基づき「助言又は指導」を実施する。

(3) 勧告

助言又は指導を実施しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第 3 章 4 に記載する手続により、所有者に対し法第 14 条第 2 項の規定に基づき「勧告」を実施する。

(4) 命令

勧告を実施しても正当な理由なくその勧告に係る措置をとらない場合で、特に必要があると認めるときは、ガイドライン第 3 章 5 に記載する手続により所有者に対し、法第 14 条第 3 項から第 8 項の規定に基づき「命令」を実施する。

(5) 行政代執行

命令を受けた者が、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期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第 3 章 6 に記載する手続により所有者に対し、法第 14 条第 9 項の規定に基づき「行政代執行」を実施する。

(6) 略式代執行

法第 14 条第 3 項に基づく措置を命ぜられるべき者を覚知することができない場合は、ガイドライン第 3 章 7 に記載する手続により、法第 14 条第 10 項の規定に基づき「略式代執行」を実施する。