須坂市空家等対策計画

2023年４月改正

須坂市

はじめに

近年、人口減少、高齢化、単身世帯の増加、相続問題などの背景として空家等が増加傾向にあり、空家に関する問題が全国的な課題となっています。

特に適切な管理がなされていない空家等は、周辺の住民に対し、安全や衛生、防犯、防火などあらゆる場面で悪影響を及ぼすおそれがあり、行政としても、こうした空家の問題を少しでも減らしていく対策を講じることが迫られています。

本市では、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼす空家について、これまで近隣の皆様からの相談や通報などがあった場合は、その情報をもとに所有者を把握し、是正するよう助言を行ってきました。しかし、空家は個人の財産であることから、所有者の理解を得ることができない場合においては、行政が介入することが難しいケースもありました。

こうした中、2015 年５月に「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。)」が施行されました。法の施行により、所有者を把握するために固定資産税の課税情報などを利用できるようになり、より迅速に所有者に対して状況の通知や助言ができることとなりました。

また、空家法第６条第１項に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、国が定める「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。)」に即して、専門家団体等の委員から構成する「須坂市空家等対策協議会（以下「協議会」という。)」において協議を行い、本市の空家等対策の基本方針となる「須坂市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を 2017 年 12 月に策定しました。

本計画の策定以降、協議会において空家等対策に関する様々な協議を行うとともに、一定の要件を満たす適切な管理がなされていない空家を「特定空家等」に認定し、法に基づく措置を行っています。

2022 年度、所有者不明土地解消に向けた民法や不動産登記法の改正の動向、基本指針や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（以下「特定空家等に関する指針」という。）の一部改正を踏まえ、2023 年度以降の対策の方針とするため、本計画を一部改正するものです。

目　次

はじめに

第１章　計画の概要

１　計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

２　計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

３　計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

４　計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

５　計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第２章　空家等の現状と課題

１　須坂市における空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

２　2021 年度須坂市空家調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

３　2022 年度須坂市空家アンケート・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

４　空家等の対策における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

第３章　空家等対策の基本的な方針と目標

１　基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

２　空家等対策の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17

第４章　空家等対策の具体的な取り組み

１　空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

２　空家等発生の予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21

３　空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22

４　空家等及び跡地の利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22

５　住民等からの相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

第５章　特定空家等に対する措置

１　措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・25

２　措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26

３　緊急時における対処・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26

４　その他の対処・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27

第６章　空家等対策の実施体制

１　庁内の組織体制及び役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28

２　特定空家等判定委員会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29

３　須坂市空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29

４　関係機関等との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30

５　その他対策の実施に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30

資料編

１　空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)・・・・・・・・・・・・・・・・・34

２　須坂市空家等対策協議会条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35

３　須坂市空き家に関するアンケート・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37

４　特定空家等指定までの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40

※「空家」と「空き家」の記載については、法の表記にならい「空家」を使用しています。ただし、「空き家バンク」「空き家活用事業」等の固有名詞については「空き家」を使用しています。

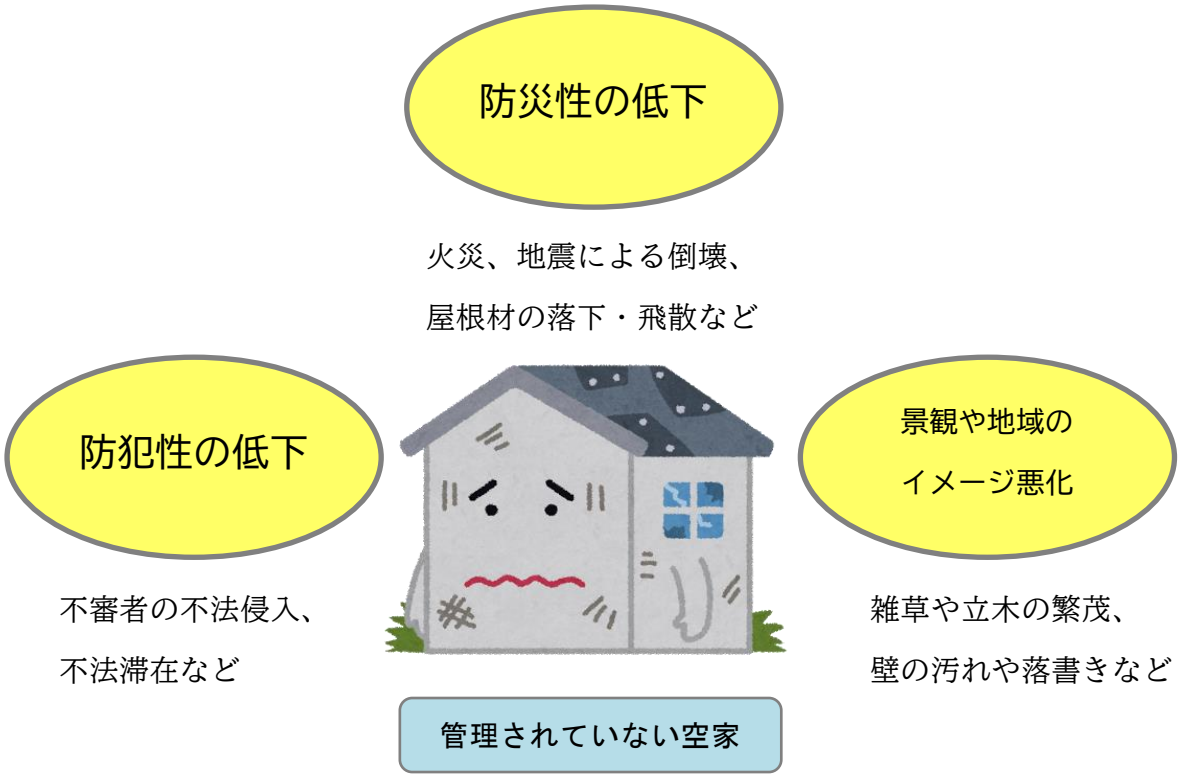
第１章　計画の概要

１　計画策定の背景

（１）空家等を取り巻く問題

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、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、空家対策は全国的な課題となっています。

また、近年の人口減少、高齢化、単身世帯の増加に起因する、いわゆる空家予備軍が将来空家になってしまうことで空家の数がさらに増加すれば、問題は一層深刻化することが懸念されることから、早急な対策が必要です。



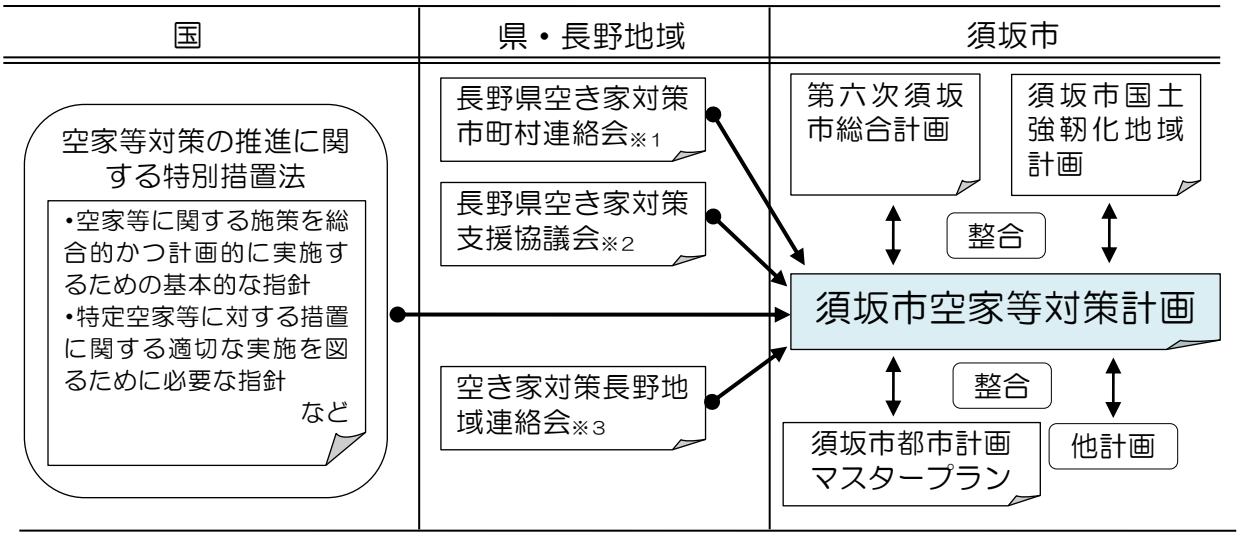
2　計画の目的

本計画は、空家問題について「空家の発生予防」、「適正管理」、「利活用」の３点を市の基本的な考え方とし、放置されている空家の対応や放置される空家を増やさないようにするための方策を体系化することにより、着実に施策を推進することで、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、移住・定住の促進やまちづくり活動の活性化に寄与することを目的とします。

3　計画の位置づけ

この計画は、法第６条の規定に基づき、国が定めた基本指針に沿って本市の空家対策を総合的かつ計画的に推進するための基礎とします。

なお、本計画の作成にあたっては、本市の上位計画である「第六次須坂市総合計画」及び「須坂市国土強靭化地域計画」や「須坂市都市計画マスタープラン」などと整合性を図るものとします。



※１「長野県空き家対策市町村連絡会」：空家対策等に関する情報の提供や技術的助言、市町村相互の連絡調整等を目的とし、2015 年６月に設置されました。

※２「長野県空き家対策支援協議会」：市町村の空家対策の支援を目的とし、2015 年８月に設立しました。

※３「空き家対策長野地域連絡会」：県、市町村及び関係団体が一体となって、空家対策を総合的に推進していくため、長野地域（長野市、須坂市、千曲市、坂城町、小布施町、高山村、信濃町、飯綱町、小川村の計９市町村管内）において、2016 年５月に設置されました。

４　計画期間

計画の期間は、2023 年４月から５年間とし、社会情勢の変化等に応じて適宜見直していくものとします。

５　計画の対象

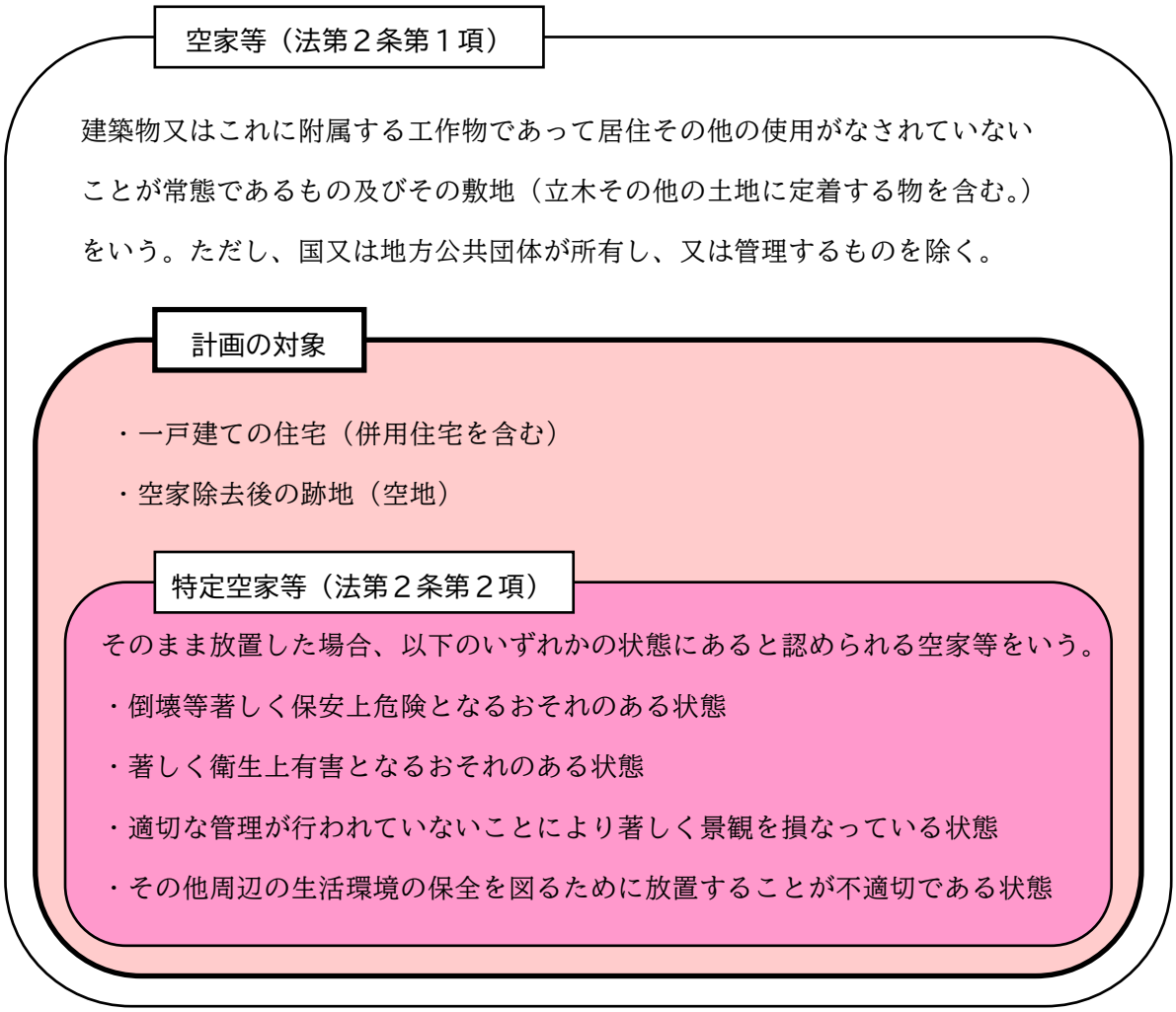
（１）対象地区

計画の対象地区は、市内全域とします。

また、空家率が特に高い地区や空家が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地区など、優先的に対策を進める必要がある地区を重点対象地区に設定します。

（２）対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家の種類は、法第２条第１項に規定された空家等のうち、一戸建ての住宅（併用住宅を含みます。）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）（以下、「空家等」という。）についても対象とします。



第２章　空家等の現状と課題

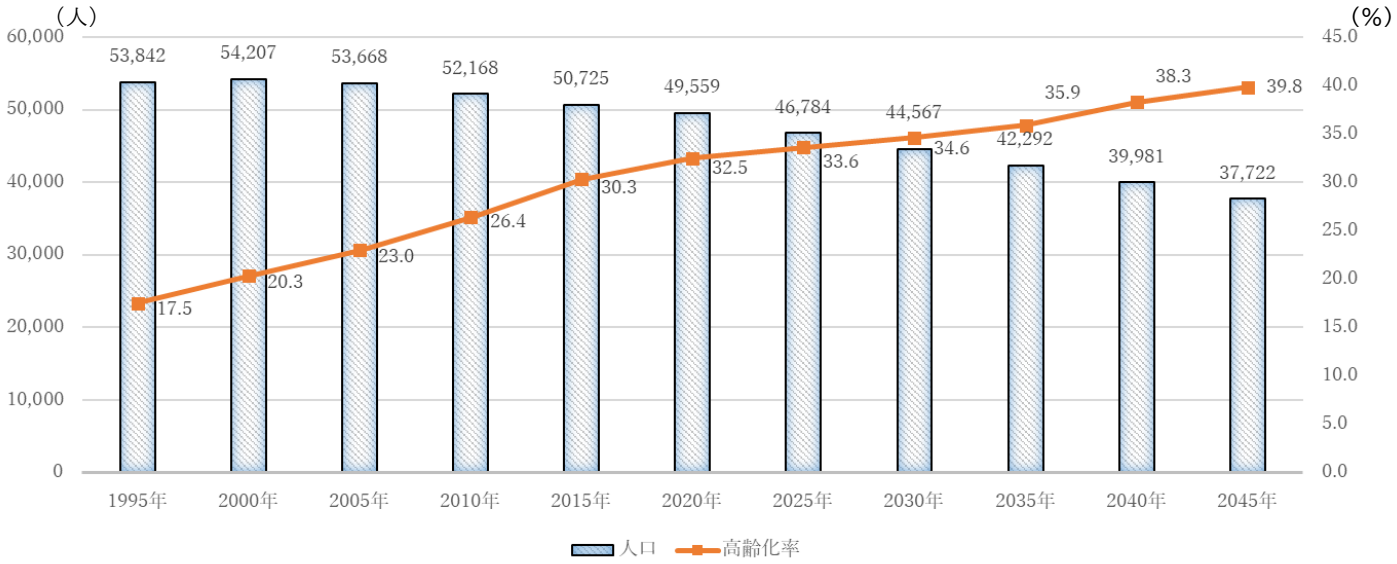
１　須坂市における空家等の現状

（１）須坂市における人口の推移と推計

2020 年までの「国勢調査結果」（総務省統計局）及び「日本の地域別将来推計人口（2015 年（平成 27 年）３月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）によると、須坂市の人口は 2000 年以降減少を続けており、2045 年には 37,722 人と、2020 年に比べて約 11,837 人（23.9%）減少すると推計されています。

一方、高齢化率については、2045 年には 39.8%と、2020 年に比べて約 1.2 倍になると推計されています。

須坂市の人口推計及び高齢化率



（人、%）

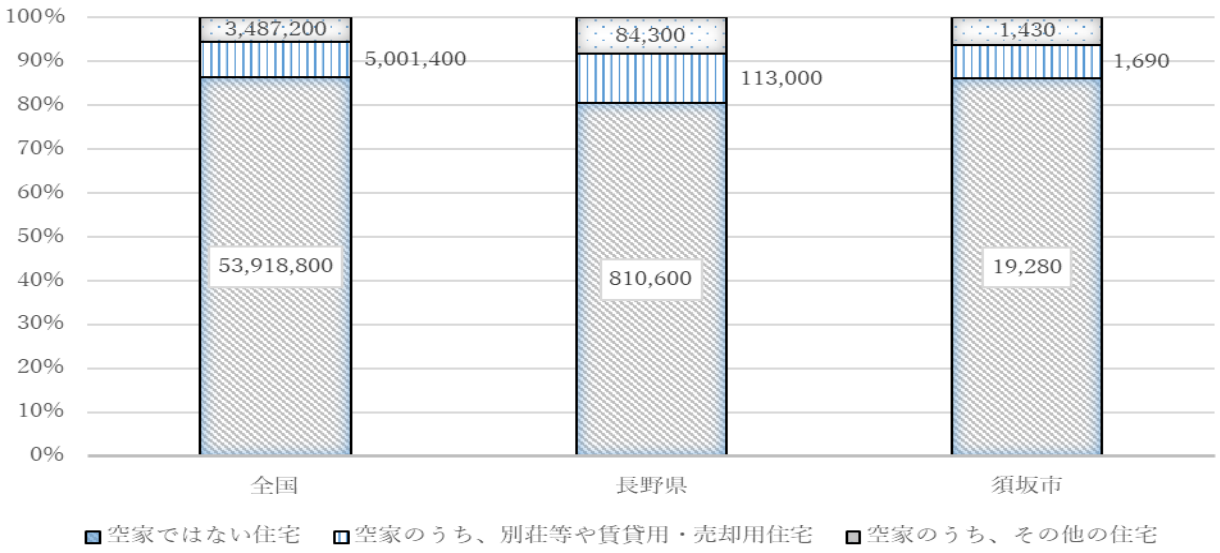
	1995 年	2000 年	2005 年	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年
人口	53,842	54,207	53,668	52,168	50,725	49,559	46,784	44,567	42,292	39,981	37,722
高齢化率	17.5	20.3	23.0	26.4	30.3	32.5	33.6	34.6	35.9	38.3	39.8

※2020 年までは「国勢調査結果」（総務省統計局）、2021 年以降は「日本の地域別将来推計人口（2015 年（平成 27 年）３月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）より作成

（２）住宅総数と空家総数

2018 年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」(2019 年（令和元年）４月 26 日公表)によると、全国の住宅総数は約 6,241 万戸であり、2013 年に比べて約 178 万戸(2.9%)増加しています。また、全国の空家数は約 849 万戸であり、2013 年に比べて約 29 万戸（3.6%）増加しています。

住宅総数に占める空家数の割合（2018 年 10 月１日現在）



「2018 年（平成 30 年）住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）より　　（戸）

	住宅総数 (A)	空　家			
		空家総数 (B)	空 家率 (C=B/A)	その他の住宅 (D)	空家率 (E=D/A)
全国	62,407,400	8,488,600	13.60 %	3,487,200	5.59 %
長野県	1,007,900	197,300	19.58 %	84,300	8.36 %
須坂市	22,400	3,120	13.93 %	1,430	6.38 %

※その他の住宅：空家のうち二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅を除いた住宅

「2013 年（平成 25 年）住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）より　　（戸）

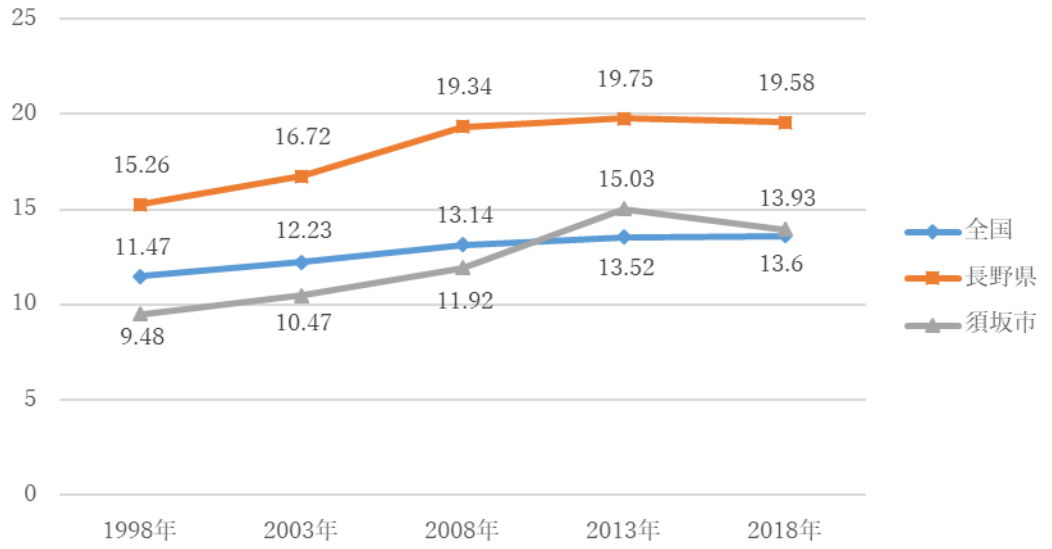
	住宅総数 (A)	空　家			
		空家総数 (B)	空 家率 (C=B/A)	その他の住宅 (D)	空家率 (E=D/A)
全国	60,628,600	8,195,600	13.52 %	3,183,600	5.25 %
長野県	982,200	194,000	19.75 %	74,400	7.57 %
須坂市	21,820	3,280	15.03 %	1,400	6.42 %

（３）空家率の推移

2018 年の全国の住宅総数に占める空家の割合(空家率)は 13.60％と過去最高であり、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」の空家率も 5.59％にのぼっています。

本市においても、空家は 2013 年から 2018 年にかけて 160 戸（4.9％）減少して 3,120 戸となるが、依然空家率では全国を上回っています。

住宅総数に占める空家の割合（空家率）の推移



（％）

	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年
全国	11.47	12.23	13.14	13.52	13.60
長野県	15.26	16.72	19.34	19.75	19.58
須坂市	9.48	10.47	11.92	15.03	13.93

※1998 年から 2018 年までの「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）より作成

2　2021 年度須坂市空家調査

（1）調査の概要

ア　調査目的

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からその対策を行うため、2015 年度に空家の調査とデータベースの整備を行いました。

その後、本計画見直しの基礎資料とすることを目的に、市内全域を対象に 2022 年に空家等の実態調査を行いました。

イ　調査範囲

68 町（須坂ハイランド町を除く。）

ウ　調査期間

2022 年２月～2022 年３月

エ　調査方法

2015 年度に実施した空家調査において判明した空家の追跡調査、及び市が所有する固定資産税の所有者情報を基に「空家と思われる建物」を抽出し、市の担当者が巡回、現地調査を実施しました。

現地調査の結果をもとに、空家について以下の４段階で評価しました。

空家の状態による評価

評価	空　家　の　状　態
A	建物に目立った破損、腐朽はないが空き家の状態になっているもの
B	屋根や外壁、窓に破損、腐朽が見られるが倒壊の恐れはなさそうなもの
C	屋根や外壁、窓に重度の破損、腐朽が確認でき、倒壊の恐れが認められるもの
D	屋根や外壁、窓に重度の破損、腐朽が確認でき、倒壊の恐れが認められるもの、かつ倒壊した場合に隣接建物に影響がある又は前面道路に影響があるもの

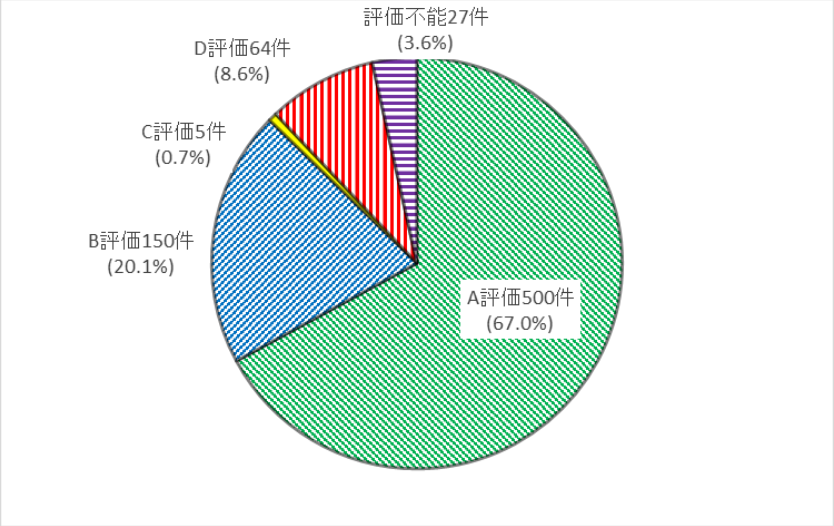
（2）調査結果

調査対象 746 件のうち、A評価は 500 件（67.0%）、B評価は 150 件（20.1%）で、A評価・B評価の合計は全体の 87.1%となりました。これらは今後、所有者が使用する、または他者に貸す、売却するなどして、利活用が期待できる物件です。

次に、C評価は５件（0.7%）、D評価は 64 件（8.6%）で、C評価・D評価の合計は

全体の 9.3%となりました。特に、隣接する建物や道路に最も悪影響があるＤ評価は、市内の空家のうち、およそ 10 件に 1 件の割合で存在するという結果になりました。

2022 年３月須坂市空家調査の結果



調査ブロック別町名と調査件数

ブロック	町　名	調査件数（2021 年度）	調査件数（2015 年度）
1	穀町、上町、本上町、上中町	54	51
2	中町、春木町、太子町、新町、常盤町	35	31
3	横町、東横町、南横町、北横町、立町、馬場町、西町	61	41
4	坂田町、南原町、北原町、小山町、屋部町、八幡町、境沢町	100	41
5	相森町、高橋町、大谷町、本郷町	62	47
6	高畑町、南小河原町、小河原町、新田町、小島町、相之島町、北相之島町、豊島町	50	19
7	旭ヶ丘町、北旭ヶ丘町、松川町、光ヶ丘ニュータウン	89	85
8	八重森町、沼目町、塩川町、高梨町、五閑町、村山町、田の神町	44	22
9	井上町、福島町、中島町、九反田町、幸高町、米持町、二睦町	57	29
10	上八町、下八町、辺町、村石町、明徳町、望岳台	41	11
11	仁礼町、亀倉町、夏端町、米子町、塩野町、峰の原高原	114	71
12	大日向町、豊丘町、豊丘上町	39	29
計	68 町	746	477

３　2022 年度須坂市空家アンケート

（１）アンケート調査の概要

ア　調査目的

空家の所有者等について、現状の把握と将来の利活用に関する意向を確認し、今後の空家対策の基礎資料とすること及び空き家バンク、空き家活用事業を周知することを目的とし、2022 年度に空家アンケートを実施しました。

空き家バンクとは

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的とするものです。

イ　調査範囲

2022 年２月～３月に空家調査を行った空家 746 件のうち、所有者不明の空家等の 32 件を除く 714 件

ウ　実施期間

2022 年８月～2022 年９月

（２）アンケート調査の結果

ア　回答件数　　193 件

イ　回答内容

①　空家等の所有者及び回答状況について

空家等の所有者の内、市内に居住している方は約 50%。

一方、アンケートの回答をいただいた方の内、市内に居住している方は約 34%。

このことから数字上は、市内に居住し空家を所有されている方は、空き家への関心が薄いのではないかと思われます。

②　住宅（空家）の管理・利用状況について

主な管理は、多くの空き家が所有者もしくは家族が行っています。所有者等が空家の管理について理解されていると思われます。

その他の管理者として、親戚や不動産会社に委託していました。

③　住宅（空家）の利用状況について

外見等から空家と判断した家屋でも、帰省の際の宿泊先や物置（倉庫）として利用されている家屋も多くありました。未回答の空家所有者のうち、このように家屋を利用している所有者は「空家を所有している」という意識は低いと思われます。

その他の利用状況

趣味の活動に使用、駐車場、将来のために徐々に荷物を片付けている。

④　住宅（空家）の維持管理について

高齢のため維持管理が困難、居住地が遠いため管理が大変、維持管理費用の負担が大きい、との回答が多く、空家等の維持管理が負担となっていることが分かりました。

一方で、特に困ったことはないという回答も一定数ありました。

⑤　空家となった経緯について

「住人が施設入所、入院で不在となったため」、「住人死亡のため」との回答が多く、高齢者、単身世帯の住宅が空家となっていること多い。

一方で「他所へ転居したため」等、相続等以外の事例もあった。

⑥　空家の利用予定について

「今後居住しない」、「未定」との回答が合わせて８割を超えています。

さらには、「解体」「売却、賃貸」を考えている方が約７割を占めており、所有者が利活用する見込みが低いことが分かりました。

一方で「現状のまま残したい」と考えている所有者が一定数ありました。

⑦　住宅（空家）の今後について困っていることについて

空家の今後について判断が付かない。解体、売却、賃貸などの方向性は考えているが、どのように進めてよいか分からない所有者が多くいます。

一方で、特に困ったことはないという所有者も一定数ありました。

また、解体がなかなか実行できない理由として、費用負担が大きい、荷物の片付けが進まないことが大きな理由でした。

⑧　自由意見（一部抜粋）

解体の補助金を出してほしい。

解体した土地について減税をしてほしい。

自宅の管理もあり、空家と二重の出費に悩んでいる。

仏壇の扱いが難しい。

どこに相談して良いか分からない。

４　空家等の対策における課題

アンケート調査の結果や一般的な指摘事項などから、空家等が発生し長期間放置される要因や背景として、以下のことが考えられます。

（１）所有者側の課題

ア　所有者の高齢化・単身世帯化

所有者の死亡や施設入所等への転居等

イ　所有者等が遠方に居住している

遠方に居住しており空家等の状態が分からない、定期的な見回りを行う人がいない、近隣の方に連絡先を知らせていない

ウ　所有者が特定できない（相続登記が行われていない）

所有者の死亡後の相続登記が行われない、または、権利関係が複雑で相続者が多い、相続放棄されている、所有者が行方不明等

エ　管理者であるという意識が低い

当該住宅に居住しておらず、相続などにより所有者になった場合で家や地域に愛着がない、苦情等の連絡もない、または、相続人であることを知らない等

オ　活用や除却の意向がない

特に困っていない、物置にしている（空家という意識がない）、愛着がある、将来のために残してある等

カ　他人に貸すことへの抵抗

知らない人へ貸すことの不安、家を守り継ごうとする強い意思がある、貸したら返ってこないのではないかという不安がある等

キ　情報や知識の不足

情報の入手手段や相談先が分からない、活用の方法が分からない等

ク　改修、除却費用を負担できない

老朽化により多額の改修費用がかかる、高齢により費用を支払えない等

（２）地域側の課題

ア　関心がない

自分は空家を所有していない、隣が空家ではないので直接関係ない等

イ　所有者に働きかけることが難しい

所有者の連絡先が分からない、個人情報の取り扱いが難しい、近所付き合いから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくない

ウ　情報や知識不足

対応方法が分からない、どこまでやっていいのか判断ができない等

（３）その他の課題

ア　需給マッチングのズレ

価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境などの条件が合わず、売却したいが売れない。新築住宅には税制等の優遇措置があるが、中古住宅はリフォームの経費がかかる

イ　相続人不存在

相続放棄や法定相続人が存在しないことで、所有者不存在の空家となり維持管理が行われない

ウ　費用負担

財産管理人選任の申立ての際に必要となる費用の負担

エ　都市計画法や建築基準法上、再建築等が困難

市街化調整区域における規制や接道要件､敷地規模､遡及適用などの制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難である。

オ　農地取得との関係

空家と農地をセットで売却する場合、農地取得に制限がある等

カ　固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

空家を除却して空地にすると、固定資産税の住宅用地特例がはずれて固定資産税が上がるため、除却に抵抗がある。

固定資産税の住宅用地の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分	1／6	1／3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1／3	2／3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

第３章　空家等対策の基本的な方針と目標

１　基本的な方針

高齢化や人口減少、単身高齢世帯の増加に伴い、さらに空家等の増加が予想されます。

空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下のことに取り組みます。

（１）所有者等への情報発信

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対応することが前提であるため、所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用についての意識付けを行うことが重要です。

このため、所有者等に対して積極的な情報発信を行い、空家等の問題に関する意識の涵養を行っていきます。

また空家アンケートでは、「どこに相談して良いか分からない。」という回答が複数ありました。空家の処分や利活用を検討している所有者等が、目的に応じて相談することができる情報発信を行っていきます。

（２）市民への情報発信

相続や転勤に伴う転居等により、誰もが空家等の所有者になる可能性があること、また、高齢世帯、単身世帯の住居が将来空家となる可能性がある、いわゆる空家予備軍であることを周知することも重要です。

空家等になるとどのようなことが問題となるのか、周囲にどのような影響を与えるのかなど、情報発信をすることで市民の理解を深め、自発的に空家等を発生させない取り組みへの意識を高めます。

（３）地域住民や民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域住民や民間事業者と連携した対策を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

また、空家等の所有者が、維持管理を行う上での負担を軽減する仕組みや、空家等の

流通を活性化させる環境の構築に取り組んでいきます。

（４）特定空家等に対する取り組み

特定空家等は、倒壊等保安上の危険性や雑草の繁茂や害虫の繁殖等、周辺の生活環境に悪影響を与える可能性が高いことから、行政指導や法による指導等を強化する等、優先的に取り組んでいきます。

（５）所有者不存在の空家に対する取り組み（相続財産管理人制度の活用）

近年の人口減少、高齢化や民法の改正に伴い、今後、所有者不存在の空家が増加することが想定されます。所有者不存在の空家に対する方針を検討します。

また、所有者が不存在の空家等の問題解決に関して、必要に応じて相続財産管理人制度を活用します。

（６）住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対して空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等から空家等の利活用や維持管理、除却等について相談があったときは、迅速かつ的確に対応するため、地域の専門家と連携した相談体制を構築していきます。

また、空家等となる前に、市や専門家団体の窓口を案内することで、相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向け、空家等の所有者や管理者を支援し、空き家化を未然に防ぎます。

２　空家等対策の目標

（１）市民の安全・安心の確保

火災発生防止や防犯対策の観点から空家等の発生を予防し、特定空家等については法に基づく改善指導を行い、危険な空家等の改善を促すことで、市民の安全で安心な暮らしを確保します。

（２）地域の活性化

管理不全な空家等は周辺環境へ悪影響を及ぼすことから、景観等を損なう空家等への改善指導や、空き家バンク等を活用した移住・定住の促進などにより、地域の活性化を

図ります。

（３）地域住民や関係団体との連携

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対応することを前提としながらも、空家等の所有者や行政だけでなく、地域住民や不動産業、建築業、法務などの関係団体、民間事業者などと連携を図ることで、総合的な空家等対策を推進します。

第４章　空家等対策の具体的な取り組み

１　空家等の調査

（１）調査の目的

空家等の所在、当該空家等の所有者及び空家の状態等を把握するため、実態調査を実施します。

（２）空家等の調査方法

ア　調査の実施者

市職員が実施します。また、調査は地域住民等と連携して行い、調査後も継続的な状況把握と必要に応じた補正を行います。

イ　外観調査等の方法

建築物等の外観や用途、人の出入り、周辺の状況等についての現地調査のほか、住民票や水道・電気の使用状況等により空家等であることを特定します。

また、現地調査に際しては、近隣住民や自治会等に当該建築物が空家等となった経緯に関する情報提供を求めます。

ウ　立入調査の方法

職員等は､特定空家等の判断に必要な調査及び助言･指導の必要がある場合等に、空家等の敷地内に立ち入って調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、通知が困難な場合を除き、その５日前までに所有者等に対して文書で通知します。

（３）調査結果の活用

調査の結果、空家等であることを確認した場合は、登記情報や戸籍簿情報、固定資産税の課税情報から所有者等を特定し、通知等で維持管理の状況確認をします。

また、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、職員の訪問等による聞き取りやアンケート等の送付により、意向確認を行います。

さらに、アンケートの回答内容から、空家等の所有者が日常の維持管理や利活用に必要な支援制度を検討します。

（４）空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、まちづくり課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有するものとします。

なお、データベースの情報は以下のとおりとします。

ア　空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）

イ　現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）

ウ　所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）

エ　所有者の意向調査

オ　利活用の促進（情報提供等の履歴）

カ　適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

（５）所有者等が特定できない場合の対応

ア　所有者等不明（相続放棄を含む）の確認

・　法定相続人に対し、相続放棄の事実について調査を実施します。

・　法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録します。

イ　所有者等所在不明の確認

所有者等の確認のために送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等の調査を行った後、なおも所在が不明である場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録します。

２　空家等発生の予防

人口減少や高齢化、単身世帯化などにより、今後も空家等は増加することが予想されます。空家等の増加を抑制するために、現在の居住者に対して対策を講じることで、新たな空家等が発生することを予防します。

（１）市民への啓発

所有している家屋が空家になった場合、空家の適正管理は一義的にはその所有者に責任があることや、相続等により誰もが空家等の所有者になる可能性があることを、広報誌や市ホームページ、納税通知書等で広く周知し、市民の意識啓発を行います。

また、関係団体等の専門家の協力を得て、空家相談会や各種セミナーを開催し、空家の維持管理、利活用に関しての情報を提供に努めることで、新たな空家の発生を予防します。

（２）相続に関する問題の啓発

空家等の発生の主な原因である相続時における対策を図ることで、所有者や管理者の責任の所在を明確にし、利活用・譲渡時などの円滑な手続きに繋げます。

そのために、空家等の所有者や相続人等の意識啓発を図る必要があることから、専門家団体が主催する相談会に併せ、相続に関する相談や登記の必要性について啓発活動を行います。

（３）相談窓口等の整備

庁内関係部局との情報共有や連携により、住宅の利活用や処分などに関する相談に早期対応するほか、民間との協働により空家等の発生を予防します。

（４）補助制度の案内

ア　須坂市空き家バンクに登録されている空家を対象とした、「須坂市空き家活用事業」を案内し、市内の空き家の利活用の活性化を図ります。

イ　昭和 56 年５月 31 日以前に着工された在来工法の木造住宅などの耐震診断を実施する「須坂市住宅・建築物耐震診断事業」や、耐震改修工事費用の一部を補助する「須坂市住宅・建築物耐震改修事業」などの各種補助制度を案内することで、空家等の発生を予防します。

３　空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

（１）所有者等の意識の涵養

ア　所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの空家等の適正管理に関する情報の掲載や出前講座・

セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について所有者等に啓発します。

イ　所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌やホームページ、納税通知等の市から発出される通知等を活用し、空家等の所有者等に対して相談窓口や空き家バンク、各種支援制度、関連業者など情報提供を行います。

（２）空家等への行政指導

実態調査等により把握した、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等は、所有者等の特定を進め、所有者又は管理者等にその現状を伝え改善を促します。併せて、当該空家等の状態にあった支援制度の情報提供を行います。

４　空家等及び跡地の利活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに､所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体と連携した活用方法の模索や、地域との協力による利活用等を促進します。

（１）地域住民からの要望による活用

自治会等から、空家等を地域交流や地域活性化、福祉サービスの拠点等として利活用したいという要望があった場合や、空家等の跡地をごみステーションや雪捨て場、駐車場等として利活用したいという要望があった場合は､空家等の所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、実現に向けて関係機関と連絡・調整します。

（２）須坂市空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得た上で、空家等を須坂市空き家バンク事業に登録し、購入又は賃借希望者に情報を提供します。

また、須坂市空き家バンク事業に協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、空家等の所有者等に対して利活用の企画を提案します。

なお、空地についても、その有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

（３）須坂市空き家活用事業の活用

空家の利活用の活性化、定住の促進及び地域の活性化を図るため、空き家バンクに登録された空家を対象に「須坂市空き家活用事業」の利用を提案します。

（４）歴史的建造物の活用

須坂市の歴史と文化を伝え、歴史的な景観を形成している建造物の保存、活用のため「須坂市歴史的建造物の登録制度」を推進し、市内にある貴重な市民の財産である歴史的建造物を活用したまちづくりを行います。

（５）空き店舗等の活用

空き店舗等の活用によるにぎわいの創出、地域の活性化のため、「空き店舗等を利用した創業のための補助金（わざわざ店等開設支援事業）」の利用を提案します。

（６）空家管理事業の活用

空家等の所有者等に対して、シルバー人材センターや民間の不動産関係業者による空家等の管理事業を紹介し、その後の利活用に繋げます。

（７）「あんしん空き家流通促進事業補助金」の周知

長野県が実施している、既存住宅のインスペクション※に要する経費及び既存住宅売買瑕疵保険の加入に要する経費に対し行っている「あんしん空き家流通促進事業補助金」について、事業の周知を行います。

※　インスペクション（既存住宅現況検査・状況調査）

宅地建物取引業法の改正により、安心して既存住宅を流通させることを目的に、2018年４月から、中古住宅等の取引の際、重要事項説明にインスペクションの項目が加えられました。

（８）地域に応じた柔軟な対策の検討

所有者等の意向調査の結果を踏まえ、他の建築物との敷地の合併、地域の駐車場、雪捨て場等への利活用について柔軟な対応を検討します。

（９）補助金交付事業の活用促進、国等への要望

空家等対策を行うにあたり、国及び県の補助金の活用を検討します。

また、空家等対策の推進に必要な制度等の創設、改正等に関しては、市長会等を通じて国等へ要望していきます。

（10）関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法や都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

5　住民等からの相談への対応

空家等に関する相談窓口をまちづくり課内に設置し、対応します。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連絡会、県協議会、市協議会及び専門家団体と連携した相談体制の整備を行います。

対応内容については、経過等についてデータベースに記録し、関係部署、機関で共有するものとします。

また、専門家団体と連携した相談会等の実施により、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

専門家団体との協定締結状況（2022年12月時点）

団体名	協定締結日
公益社団法人須高広域シルバー人材センター	2017年11月13日
長野県司法書士会長野支部	2021年８月25日

第５章　特定空家等に対する措置

１　措置の方針

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すおそれがあることから、市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ものとします。

特定空家等の判断については、国が定める「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）」に沿って策定した「特定空家等判断基準マニュアル※」に基づき「須坂市特定空家等判定委員会」において判定します。

また、特定空家等の認定に際して、協議会に相談、報告し、意見を求めた上で市が認定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を及ぼすおそれのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、他の法令・条例等により、関係機関と連携して指導等の措置を検討します。

※　特定空家等の判断基準については、国土交通省の「2016 年度（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』が、「空き家対策長野地域連絡会」において、標準的な判断基準として位置づけられたことから、本市においても、このマニュアルを特定空家等の判断基準に採用しています。（特定空家等指定までの流れ：資料編参照（P39））

（１）措置の優先

ア　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おそれが高いものから優先して措置を行うものとします。

（２）措置内容の検討

ア　特定空家等に対する措置を行うため、職員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します。

イ　調査結果に基づき、地域住民へ及ぼす悪影響を解消し、かつ所有者等の負担が少ない措置の内容を検討します。

ウ　措置の内容を決定するにあたっては協議会に意見を求めることとし、措置内容の変更を行う場合にも、必要に応じて意見を求めるものとします。

２　措置の実施

（１）助言・指導

市長は、１（２）で検討した措置をとるよう助言又は指導をします。

（２）勧告

市長は、助言又は指導をしても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて、助言又は指導をした措置をとるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅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します。

（３）命令

市長は、勧告をし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に係る措置をとるよう命ずるものとします。

市長は、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ものとします。

（４）行政代執行

市長は、命じた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、命じた措置を所有者等に代わり行うものとします。

なお、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ものとします。（略式代執行）

３　緊急時における対処

空家等の老朽化や台風の接近、積雪等により、瓦等の飛散又は建物の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、所有者等に連絡の上、必要最小限の範囲で応急の危険回避措置を行うことを検討します。

行政代執行法第３条第３項

非常の場合又は危険切迫の場合において、命じた措置の急速な実施について緊急の必要があり、文書による戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

４　その他の対処

特定空家等に対しては、措置の内容を詳細に記録し、データベースに記録するものとします。

第６章　空家等対策の実施体制

１　庁内の組織体制及び役割

空家等に関する相談窓口をまちづくり課内に設置し、対応します。

また、空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係部局、協議会及び関係機関と連携・調整を図りながら迅速に対応します。

庁内の組織体制と役割

課　　名	役　　割
総　務　課	・災害対策及び災害時の応急措置等に関する事項
政策推進課	・移住、定住に関すること
財　政　課	・特定空家等に対する措置に係る予算措置
税　務　課	・法に基づいた固定資産課税台帳等の情報の提供 ・勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。
福　祉　課	・生活困窮者による空家等の管理に関する相談
高齢者福祉課	・施設等に入所することによる空家等の発生に関する相談
市　民　課	・防犯、自治会や市民団体からの空家等の相談に関する事項
生活環境課	・生活環境、ゴミ等に関する事項、空き地に関する相談等
文化スポーツ課	・歴史的建造物群保存対策事業に関すること
道路河川課	・空家等に隣接する道路及び河川等の管理に関すること
学校教育課	・空家等に隣接する通学路の安全確保、生徒の危険防止
子ども課	・児童の危険防止
消防本部	・空家等の火災予防対応、応急措置の対応
まちづくり課	・空家等の調査及びデータベースの整備 ・空家等の適切な管理の促進 ・特定空家等に対する措置及び対処の実施 ・空家等及び跡地の活用促進 ・協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・空き家バンクの活用に関すること ・その他の施策全般

2　特定空家等判定委員会

特定空家等の認定について、国が定める「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）に沿った「特定空家判定方法（基準）」を基に、特定空家等の認定のために市の関係課職員で特定空家等判定委員会を組織です。

特定空家等判定委員会（2022 年 12 月時点）

政策推進課	商業観光課	生活環境課
税務課	まちづくり課	

3　須坂市空家等対策協議会

（1）概要

法第７条の規定に基づく協議会で、対策計画の作成及び変更並びに対策の実施に関し、調査及び協議を行うための組織です。（2017 年４月 1 日設置）

（2）所掌事務

ア　空家等対策計画の作成及び変更並びに対策の実施に関する事項

イ　特定空家等の措置に関する事項

ウ　その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項

（3）委員構成

協議会の構成については、市長のほか、地域住民代表、学識経験者など計 15 人以内とします。

須坂市空家等対策協議会（2022 年 12 月時点）

須坂市区長会	長野県司法書士会 長野支部	長野県宅地建物取引業協会 長野支部
長野県建築士会 ながの支部	須坂市社会福祉協議会	須坂警察署
長野建設事務所建築課	須坂市消防署	

４　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、関係機関や民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

■　弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談や調査、財産の所有権移転に係る手続き等

■　不動産業者

空家等の利活用についての相談等

■　建設業者

空家等の解体や改修についての相談等

■　建築士

空家等の修繕や耐震診断についての技術的な相談等

■　須坂警察署

防犯対策や危険回避についての相談等

■　須坂市消防本部

空家等の火災予防や災害対策、災害時の応急措置についての相談等

■　自治会、区長会

空家等の情報提供、跡地の利活用等

■　長野県（空家対策長野地域連絡会）

情報提供や技術的な助言、地域の市町村間の連絡調整等

５　その他対策の実施に関する事項

（１）対策計画における目標及び達成状況の評価

対策計画の目標を定め、対策計画の期間が終了する年又は目標を変更するときに達成状況を評価することとします。

（２）地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の適切な管理や活用は、一義的には所有者等の問題ですが、地域全体で対処方法を検討することや情報を共有することは、空家等の問題解決に有効であるため、協議会での検討状況や空家等に関する情報を必要に応じて公開します。

（３）他法令との連携

空家等の対策は、この法に限らず、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で必要な措置等を講じることが可能な場合もあるため、庁内関係部局と情報を共有し、密に連携を図るものとします。

（４）計画の変更

対策計画は、法令や国の補助制度等の改正、地域情勢の変化、目標達成状況の評価等に応じ、協議会に意見を求めた上で、適宜変更するものとします。

資　料　編

1　空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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。

（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。）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

（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。

２　須坂市空家等対策協議会条例

（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、須坂市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（用語の意義）

第２条　この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所掌事項）

第３条　協議会は、次に掲げる事項について調査及び協議をする。

（1）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項

（2）特定空家等に対する措置に関する事項

（3）その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項

（構成）

第４条　協議会の委員（以下「委員」という。）の定数は、15人以内とする。

２　委員は、市長のほか、法第７条第２項に掲げる者のうちから、市長が任命し、又は委嘱する。

（委員の任期）

第５条　委員の任期は、２年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第６条　協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

２　会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

３　会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名した者が、その職務を代理する。

（会議）

第７条　協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集し、会長が議長となる。

２　会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

３　協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

４　会議の議事は、出席した委員の過半数を持って決し、可否同数のときは、議長の決するとこ

ろによる。

（会議の公開）

第８条　会議は、公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、会議の全部又は一部を公開しないものとする。

(1) 協議等の内容に法令等の規定により公開することができないこととされている情報が含まれている場合

(2) 協議等の内容に個人情報その他非公開とすべき情報が含まれている場合

(3) 協議会が会議を公開することにより、当該会議の公正かつ円滑な協議等に支障が生じると認められる場合

(4) 前３号に掲げるもののほか、協議会が公開しない旨を決定した場合

（守秘義務）

第９条　協議会の委員は、職務上知り得た秘密を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10条　協議会の庶務は、まちづくり推進部まちづくり課において行う。

（補則）

第11条　この条例に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、協議会が定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成29年４月１日から施行する。

（須坂市特別職の職員等の給与に関する条例の一部改正）

２　須坂市特別職の職員等の給与に関する条例（昭和30年条例第８号）の一部を次のように改正する。

別表第３中

「

行政不服審査会委員

」

を

「

行政不服審査会委員 空家等対策協議会委員

」

に改める。

3　須坂市空き家に関するアンケート

須坂市空き家に関するアンケート

■　ご記入の内容は、2022年8月1日時点としてください。
■　実際にこのアンケートを記入する方のお名前、物件の所在地等をご記入願います。

氏名：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　所有者との関係：＿＿＿＿＿＿＿＿

現住所：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　　連絡先電話番号：＿＿＿＿＿＿＿＿

建物（空き家）所在地	須坂市

建物（空き家）所在地が不明な場合は、まちづくり課までお問い合わせください。

1．住宅（空き家）の管理・利用状況についてお伺いします

①　現在、主な維持管理はどなたが行っていますか。

1．所有者もしくは家族　　2．親戚　　3．不動産会社など民間の業者に依頼
4．その他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
5．維持管理を行っていない　→　5.は「2.住宅(空き家)の今後について」①へ
6．住宅に心あたりがない　→　6.はアンケート終了です。
7．既に解体、売却、譲渡済　→　7.はアンケート終了です。

②　現在、住宅（空き家）をどのように利用（活用）していますか。（複数選択可）

1．帰省の際の宿泊先として利用　　2．物置（倉庫）として利用
3．その他：＿＿＿＿＿＿＿＿　　4．特段利用していない

③　維持管理について困っていることはありますか。（複数選択可）

1．高齢のため維持管理作業が困難　　2．居住地が遠いため維持管理が大変
3．維持管理費用の負担が大変　　4．自分以外に管理する人がいない
5．特に困ったことはない　　6．その他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

2.住宅（空き家）の今後についてお伺いします

①　空き家となった主な理由は何ですか。

1．住人が施設入所、入院で不在となったため
2．他所へ転居したため　　3．転勤等で長期不在のため
4．住人死亡のため　　5．その他：＿＿＿＿＿＿＿＿

②　今後居住する予定はありますか。

1．はい　→　いつ頃を予定していますか＿＿年後　→　1.は ④へ
※○年後位…のように、おおまかな年数で結構です
2．いいえ　　3．未定

裏面へつづく

③　居住の予定がない場合や未定の方、今後どのようにする予定ですか。

1. 解体予定がある　予定日：＿＿＿＿＿＿＿＿頃
2. いずれは解体する方向で考えている
3. 建物は残したいと考えている（現状のまま）
4. 建物の売却を考えている　　5. 建物の賃貸を考えている
6. その他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

④　住宅（空き家）の今後について困っていることはありますか。（複数選択可）

1. 解体が良いのか、売却や賃貸が可能なのか判断がつかない
2. できれば売却・賃貸したいが方法がわからない
3. 家具等の家財が残されており、処分方法がわからない
4. 解体したいと思っているがなかなか実行できない
   → 主な理由 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
5. 所有者の名義が先代のままで、相続登記したいが方法がわからない
6. 今後について相談したいが、どこへ相談していいかわからない
7. 特に困ったことはない　　8. その他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

3.空き家（住宅）に対する支援制度について

須坂市では「須坂市空き家活用事業補助金交付要綱」を制定して、空き家バンクに登録している空き家の改修等にかかる費用の一部を補助しています。

この他に空き家に対する支援制度のご要望等がございましたらご記入ください。

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

4.空き家（住宅）の管理や利活用について、ご要望等ございましたらご記入ください

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

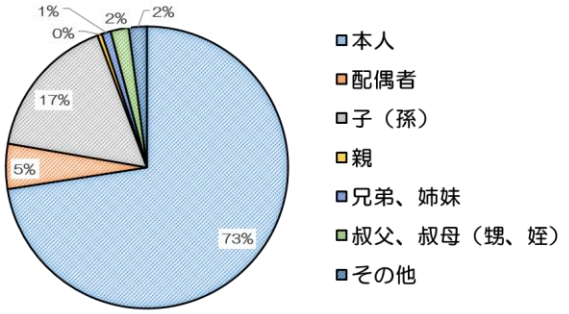
＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

～ご協力ありがとうございました～

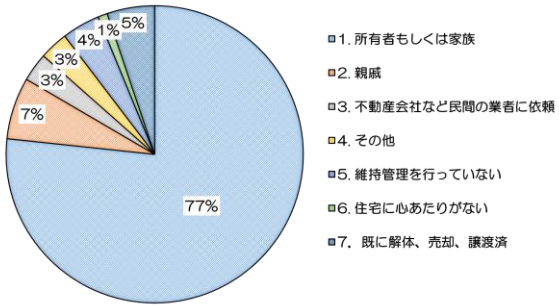
ご記入いただいた個人情報は、適切に管理し目的外に使用することはございません。
お手数をおかけしますが、同封の**返信用封筒**により、**2022年8月31日まで**にポストにご投函ください。ご不明な点等ございましたら、下記までお問合せください。

【お問合せ先】 須坂市役所 まちづくり課 住宅政策係
TEL 026-248-9007　FAX 026-248-9040
メールアドレス　s-machidukuri@city.suzaka.nagano.jp

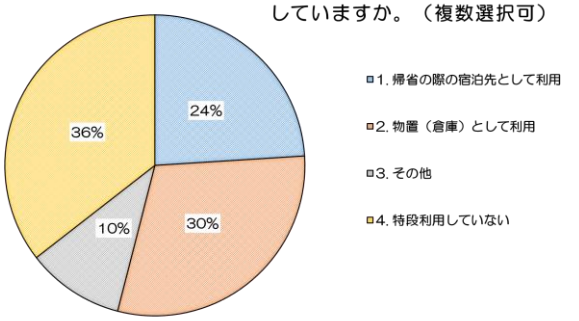
アンケート回答者（所有者との関係）



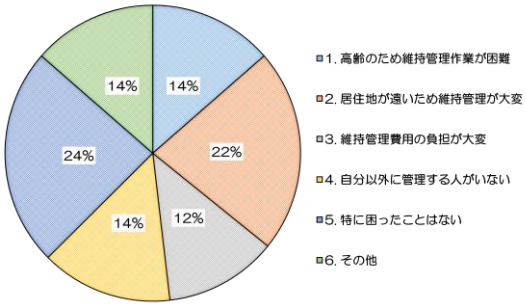
1-①現在、主な維持管理はどなたが行っていますか。



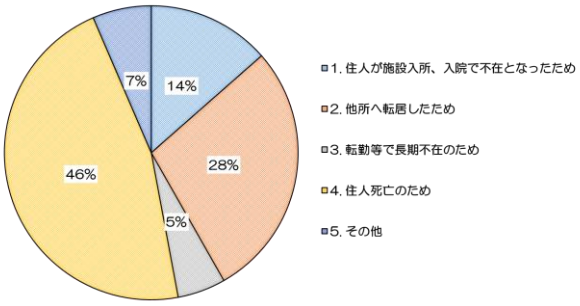
1-②現在、住宅（空き家）をどのように利用（活用）していますか。（複数選択可）



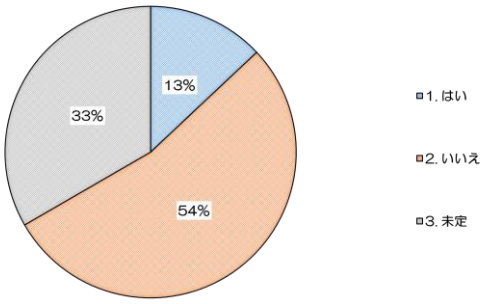
1-③維持管理について困っていることはありますか。（複数選択可）



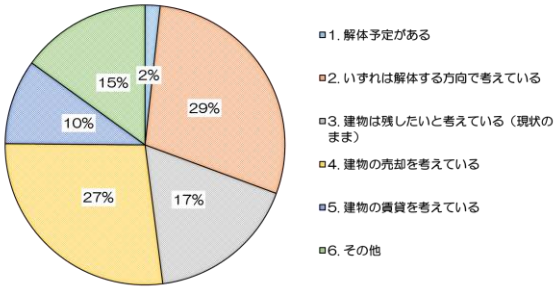
2-①空き家となった主な理由は何ですか。



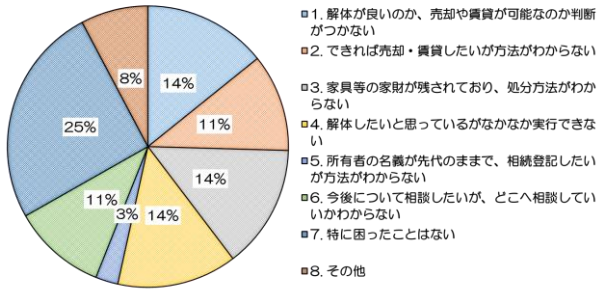
2-②今後居住する予定はありますか。



2-③居住の予定がない場合や未定の方、今後どのようにする予定ですか。



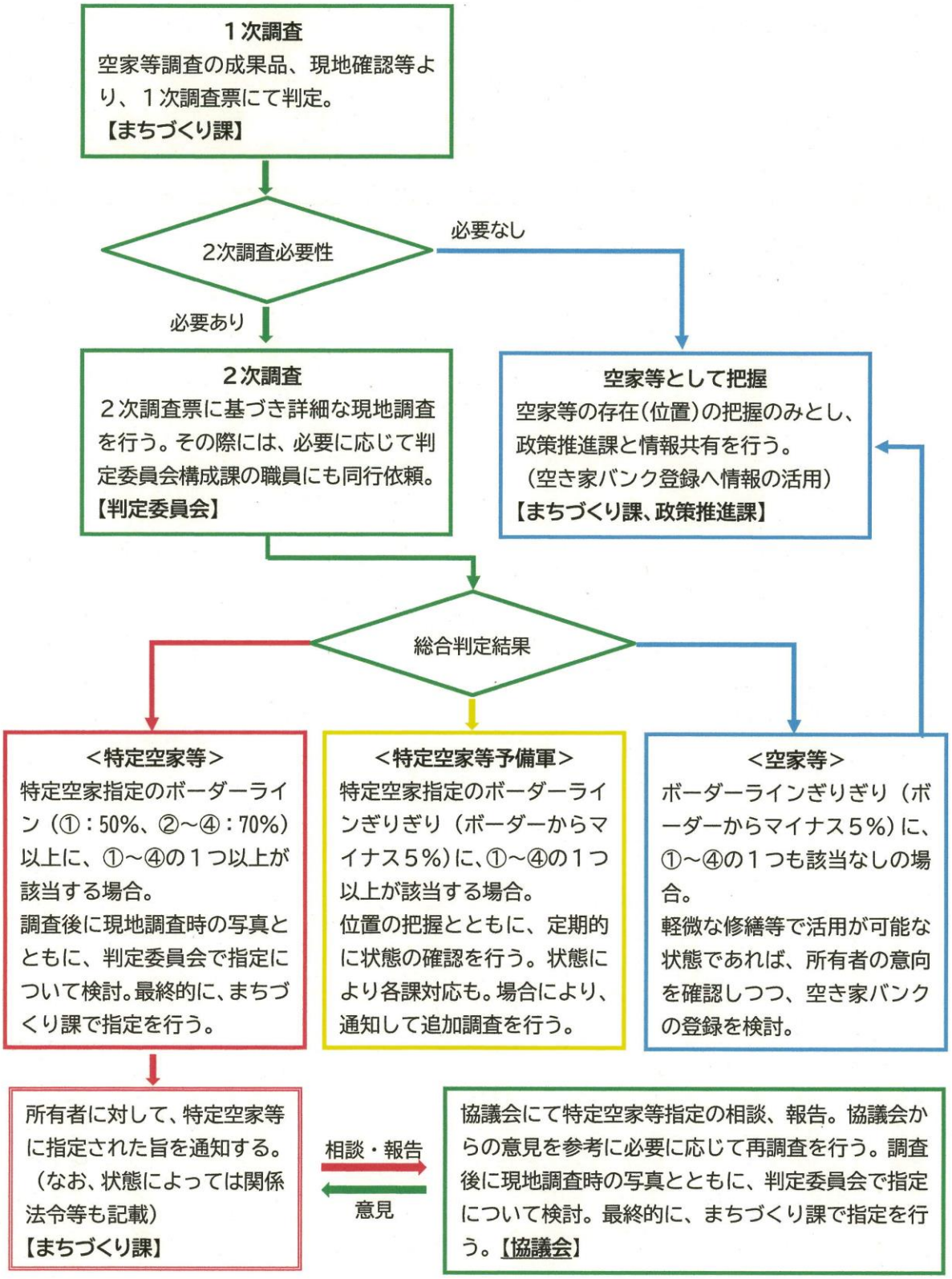
2-④住宅（空き家）の今後について困っていることはありますか。（複数選択可）



4　特定空家等指定までの流れ

特定空家等指定までの流れ

特定空家等指定までの流れは、以下、フロー図の通りとする。



調査回数	第　回	2次調査	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	基礎に不動沈下がある。（50）	不動沈下なし。	不動沈下あり。	不動沈下があり、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。	
	基礎及ぼ土台	土台又は基礎にずれがある。（30）	ずれなし。	―	ずれがある。	
	柱	破損している。（50）	破損なし。	一部破損がある。	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	屋根のハイ腐朽・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）		４５°＞建物	―	４５°＜建物	
	接道への影響（50）		４５°＞建物	―	４５°＜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。	
	近隣からに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	調査日時		調査者名	
②そのまま放置すれば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	吹き抜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	近隣からに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	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い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	外壁が蔦で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態にある。（30）	蔦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おおわれている。	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）	草等は刈り取られている。	―	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。		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。	
	近隣からに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	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
立木等	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している。（30）	はみ出していない。	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。	―	恐れあり。	
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	近隣からに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（%）	