

空家に関する取組状況等について（概要）

1 現在までの取組内容と特定空家等の認定について

平成 31 年 4 月、市に空家対策室が新設され、平成 28 年度に実施した上田市空家等実態調査結果に基づき、すぐに倒壊等の危険性は無いものの、損傷や老朽化が著しいと判定された、いわゆるCランク空家と次点のBランクを中心に対策等を講じてきました。

また平成 30 年 9 月には、「特定空家等判断基準」を定めたことから、今後はこの認定も視野に入れ、危険な状態のまま放置され続けている空家等の対策強化を図っていきたいと考えております。（特定空家認定後の手順：助言・指導 → 勧告 → 命令 ⇒ 代執行）

2 空家のランクと市内の空家の状況について

空家のランクは、老朽化が進んでいるものから、C・B・Aの3段階に分類しています。

ランクの基準としては、

Aランク＝修繕等がほとんど必要ないもの（再利用が十分可能）・・・主に空き家バンクで活用

Bランク＝損傷は見られるが、多少の補修工事等を行えば再利用は可能なもの

Cランク＝すぐに倒壊の危険性はないが、損傷が激しく老朽化が著しいもの

となっており、空家対策室では主にBとCランク空家の対策を行っております。

平成 28 年度に実施した空家等実態調査の結果では、市内に空家は 3,415 棟あることが判明しております。（下表の左側を参照：Cランク 98 棟、Bランク 476 棟、Aランク 2,841 棟）

Cランク、Bランク再調査等による空家ランカー一覧表

R3. 3. 31現在

	H28実態調査結果（棟）		C・Bランク再調査後（棟）		増減（棟）
Cランク	98		150		52
地域別	上田	39	上田	74	35
	丸子	20	丸子	38	18
	真田	37	真田	30	▲ 7
	武石	2	武石	8	6
Bランク	476		142		▲ 334
地域別	上田	217	上田	48	▲ 169
	丸子	128	丸子	40	▲ 88
	真田	112	真田	46	▲ 66
	武石	19	武石	8	▲ 11
Aランク	2,841		2,853		12
地域別	上田	1,869	上田	1,872	3
	丸子	558	丸子	565	7
	真田	273	真田	275	2
	武石	141	武石	141	0
計	3,415		3,145		▲ 270

* Aランク空家で、空き家バンクを利用したものは反映されておられません。

* Aランク空家の現状を確認するため、令和3年度に調査を行っております。

その後の空家の状態等を確認するため、平成 31 年(令和元年)から令和 2 年度にかけて、C・Bランクの再調査を実施しました。（調査結果については、上表中央部分を参照）

3 空き家・住宅相談会について

空家に関する問題解決策や活用方法等を提案するため、定期的に相談会を実施しています。内容的には、1人30分枠で、1日当たり定員5名(予備枠1)とし、午後に行っております。

○実績:令和元年度 計4日開催(参加者17名)、令和2年度 計5日開催(参加者28名)

*この相談会は毎回非常に好評をいただいている状況で、参加者への聞き取り調査等では、「疑問が解決した、今後の進め方が分かった」、「空き家バンクへの登録を考えた」等、問題解消等の有効な手段の一つとなっていることから、今後も定期的に開催していく予定です。(令和3年度:5日程度の開催を予定。初回の6月は2日間で実施、参加12名、9月は1日で参加5名)

4 Cランク空家の解体を促進するための補助金導入について

(1)対象空家…不良住宅等(そのまま放置すれば倒壊や保安上危険なもの)

周辺の生活環境保全のために放置することが不適当なもの)

(2)対象者…空家の所有権を有する者又はその相続人、**その他(市長が認めるもの:R3.10.1~)**

(3)補助対象となる事業の種類、対象経費及び補助率等

事業の種類	対象経費	補助率等
①老朽危険空家 解体事業 R3 予算額 7,500 千円	老朽危険空家の解体工事に要する費用(家財道具の撤去、運搬及び処分に要する費用を除く。)	補助率2分の1以内 上限 50万円 (国庫補助1/2) *社会資本整備総合交付金
②空家解体跡地 利活用事業 R3 予算額 2,500 千円	老朽危険空家解体事業を利用し、解体した跡地に、自己の居住する住宅または店舗を建設する工事に要する費用(解体後、1年以内に工事着工で可)	補助率10分の2以内 上限 50万円 (市単)

☆令和2年度実績(解体):申請22件、該当16件、交付12件、(跡地利活用)申請0件、予算額計6,500千円
令和3年度経過(解体):申請23件、該当15件、**交付決定9件**:(跡地利活用)申請1件【9/30現在】
予算額計10,000千円

5 「空家等対策に関する協定」の締結について

(1)目的…空家等の所有者等が抱えている様々な問題等を解決するため、専門的なアドバイスや実践等が出来る団体等と協定を結び、相談・実施体制等の強化を図る。

(2)協定締結先一覧(9団体)

*締結日:令和2年11月26日

NO.	協定先	内容
①	長野県弁護士会 上田在住会	法律に関する相談
②	長野県司法書士会 上田支部	相続や相続登記等に関する相談
③	長野県行政書士会 上田支部	行政手続きの相談
④	(公社)長野県宅地建物取引業協会 上田支部	空家の活用方法や解体跡地売買等の相談
⑤	長野県土地家屋調査士会 上田支部	土地・家屋の登記や境界確定等の相談
⑥	上田市防災支援協会	被災家屋(空家)対応
⑦	長野県解体工事業協会 東信支部	解体等の相談
⑧	(公社)長野県建築士会 上小支部	改修・リフォーム等の設計相談
⑨	(一社)長野県建築士事務所協会 上小支部	耐震診断、耐震改修等の相談

この協定締結により、空家所有者等から建築・法務・不動産・登記・解体等の問い合わせがあった場合、最適な団体等を市で選定し、スムーズに紹介できるようになりました。

Cランク・Bランク空家の再調査後の状況（内訳等）

R3. 3. 31現在

【上田市全域】

C ラ ン ク	H28	R2末	
	98棟	⇒C	52棟(▲46棟)
		⇒	取り壊し(解体) 30棟
		⇒B	3棟
		⇒A	なし
		⇒他(使用中等)	13棟
			計98棟

30.6%

R3 新ランク	
Cランク	150 棟
Bランク	142 棟
Aランク	2,853 棟



B ラ ン ク	H28	R2末	
	476棟	⇒C	98棟
		⇒B	139棟
		⇒	取り壊し(解体) 83棟
		⇒A	12棟
		⇒他(使用中等)	144棟
			計476棟

20.6%
17.4%

☆ Aランク空家（2,841棟）への対応
 現在、水道の使用データ等の提供を受け、これに基づく再調査を実施しており、
 まずは「今も空家か否か」を判断していく。（今年度末までに）
 また、このデータに基づく新たな空家の確認（認定作業）も並行して行う。