

上田市空家等対策の歩みと事業の概要

1 上田市空家等対策の歩み

(1) 上田市空家等対策協議会

平成 29 年度	第 1 回空家等対策庁内関係課打合せ会議を開催 (H29. 6. 21) 上田市空家等対策協議会設置要綱の策定 (H29. 12. 21) 第 1 回上田市空家等対策協議会を開催 (H30. 3. 13)
平成 30 年度	計 4 回の上田市空家等対策協議会を開催 (第 2～5 回) 上田市空家等対策計画の策定 (H30. 11)
平成 31 年度 (令和元年度)	市都市建設部に空家対策室を新設 計 3 回の空き家・住宅に関する相談会を開催 第 6 回上田市空家等対策協議会を開催 上田市特定空家等判定基準を策定 (R 元. 9. 4)
令和 2 年度	上田市老朽危険空家解体・利活用事業補助金の受付開始 上田市空家等対策計画の一部を修正 (R2. 5) 第 7 回上田市空家等対策協議会を開催 (R2. 5. 20) 計 3 回の空き家・住宅に関する相談会を開催
令和 3 年度	第 8 回上田市空家等対策協議会を開催 (R3. 10. 20) 同協議会審議を経て、危険空家 1 件を特定空家に認定 計 4 回の空き家・住宅に関する相談会を開催
令和 4 年度	第 9 回上田市空家等対策協議会を開催 (R4. 7. 5) 同協議会審議を経て、危険空家 3 件を特定空家に認定 計 3 回の空き家・住宅に関する相談会を開催 (出張型)
令和 5 年度	市組織改正により、3 課に跨っていた市営住宅管理業務 (住宅課)、空き家情報バンク業務 (移住交流推進課)、老朽危険空き家に関する業務 (空家対策室) を集約し、住宅政策課を新設

(2) 市内の空家の状況

① 当初調査

- ・平成 28 年度委託業務 (株式会社こうそく) により、空家の実態調査を実施
- ・調査の結果、市内空家総数は 3,415 棟と判明 (空家率 2.8%)
- ・判定基準を点数化し、状態が良いものから順に「A→B→C」と 3 段階分類

ランク	判定内容	点数	特定空家	調査結果
A	小規模の修繕により再利用可能	0～15 点	可能性なし	2,841
B	損傷は見られるが、当面は危険なし	20～55 点	可能性あり	476
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	60 点以上	可能性あり	98

- ② 平成 31～令和 2 年度追加調査
 - ・老朽化の進行状況等を確認するため B、C ランクの再調査を実施
 - ・B ランク空家の中で老朽化が進み C ランクへ移行したものもある一方で、それらを除いた B ランク空家全体数は大幅に減少
- ③ 令和 3 年度水道使用データに基づく空家調査を実施
 - 1 年間の水道使用実績がないものを集計した結果、2,786 件が該当
- ④ 令和 4 年度末の状況
 - ・建物登記簿等や航空写真等で解体状況を確認したところ、272 棟の解体を確認
 - ・B、C ランク空家について、前年度比で計 25 件が解体された
- ⑤ 今後について
 - ・当初調査からすでに 7 年が経過していること、「H30 住宅・土地統計調査」によれば、上田市の住宅戸数 76,280 戸のうち、空き家総数は 13,060 戸（二次的住宅 710 戸、賃貸用住宅 5,600 戸、売却用住宅 300 戸、その他住宅 6,450 戸）、空家率は 17.1%となっていること等より、現時点での正確な空家数の把握は困難な状況
 - ・本格的な空家再調査（業者委託）を令和 7 年度を目途に実施予定

(3) 空家等対策に関する協定の締結

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もの

② 協定締結先一覧（計 9 団体と令和 2 年 11 月 26 日付締結）

NO.	協定締結先	内容
1	長野県弁護士会上田在任会	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

③ 効果

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際、最適な団体等を市で選定し、スムーズな紹介が可能に

2 事業の概要

(1) 補助金事業 (資料2参照)

- ・令和2年4月から「上田市老朽危険空家解体・利活用事業補助金交付要綱」に基づき実施
- ・市内所在空家のうち、特定空家(※注釈1)及びこれに準ずるものが補助対象
- ・住宅地区改良法に基づく不良度判定基準を準用し、市職員が現地調査
- ・3つの評定区分(構造一般、腐敗又は破損、防火避難)を、レベル1から3の三段階で採点し、レベル3(100点以上)が補助金の対象

※注釈1

特定空家とは？(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

空家のうち、次のいずれかに該当するものを「特定空家等」と定義

- (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

(2) 空き家・住宅に関する相談会

- ・旧空家対策室にて、令和元年から実施(年3～4回ペース)
- ・市内に空き家を所有する方を対象に、広報うえだ及び市HPにて周知
- ・事前受付内容から相続や土地・建物登記簿、戸籍、現地確認等事前調査を実施
- ・空き家の処分(売買又は賃貸)、解体費用、建物内の残置物の処分、抵当権の抹消登記、相続登記といった相談が多い
- ・主な相談者は、60歳から70歳代
- ・「空家等対策に関する協定」に基づき、専門的な知識や実務等が必要な相談等については、各協定締結団体に対し、相談会への参加及び相談対応を依頼

(3) 空き家情報バンク事業(資料3-1、3-2参照)

空き家の売買や賃貸を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する者に提供することで、利活用による空き家の解消と市内への定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、平成27年3月17日(公社)長野県宅地建物取引業協会上小・更埴(現上田)支部との「上田市空き家情報バンク制度に基づく空き家の媒介に関する協定」締結により発足

(4) 空き家セカンドユース事業 (資料4参照)

- ・空き家の利活用に繋げることを目的として、不動産業者が空き家を取得・改修して、移住希望者に貸し出す事業

- ・ 増え続ける空き家対策の一環として、市がこれまで取り組んできた「空き家バンク」「解体の促進」に新事業を加え、令和4年度から事業を開始
- ・ (公社)長野県宅地建物取引業協会上田支部を通じて、空き家を不動産業者が取得し、必要なリフォームを行ったうえで、移住者を優先的に賃貸物件として提供
- ・ 不動産事業者は、空き家利用希望者と原則5年間の賃貸借契約を締結

(5) 解決困難な空家に対する対応

① 特定空家等の認定 (資料5、5-1～5-8参照)

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に基づき、上田市空家等対策協議会において審議を行い認定
- ・ 令和3年度1件、令和4年度3件の空家を特定空家に認定

② 相続財産清算人(旧相続財産管理人)制度の活用 (※注釈2)

- ・ 相続人不存在である空家に対し、清算人(管理人)を選任
- ・ 令和4年度3件の空家について、同制度を活用

※注釈2

相続財産清算人とは？(民法952条他)

ある被相続人の相続人があることが明らかでない際(戸籍上に相続人がいないように見える状態等)に、その被相続人の相続財産を管理・処分する人のこと。利害関係人や検察官の請求により、家庭裁判所によって選任される。令和2年民法改正により、それまで「相続財産管理人」と呼ばれていたものが、「相続財産清算人」に名称変更された。なお、相続財産清算人の選任申立てに当たっては、あらかじめ予納金(通常100万円)、収入印紙800円分、官報公告料5075円を被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に納めなければならない。

③ 相続人調査・確定業務

- ・ 空家所有者が既に死亡し、その相続人が多数に及ぶ空家について、相続人を確定させるため、相続人の戸籍調査を実施
- ・ 令和4年度認定した特定空家の相続人約100名を確定、その相続人へ通知発送