

北海道網走市総務経済委員会調査視察資料

上田市の空き家対策について

令和5年10月25日（水） 14時00分～15時30分
上田市役所 本庁舎6階第一委員会室
(都市建設部 住宅政策課)

上田市の空き家対策について(目次)

はじめに	P1~4
1 空き家相談	P5~
2 上田市老朽危険空家解体・利活用事業	P6~
3 空き家情報バンク事業	P7~P9
4 空き家セカンドユース事業	P10~P11
5 解決困難な空き家	P12~P13

◇長野県上田市

長野県東部（東信地方）にある市。東信地方および上田地域の中心都市で、長野県内では長野市、松本市に次ぐ3番目の規模の都市。平成18年3月6日に合併し、上田地域(旧上田市)、真田地域(旧真田町)、丸子地域(旧丸子町)、武石地域(旧武石村)で構成される。

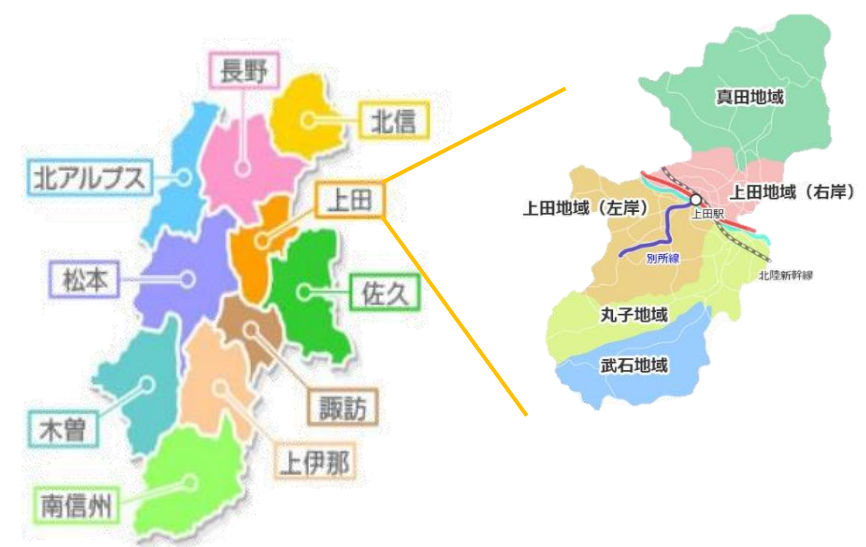
人口：152,829人(令和5年10月1日時点)
面積：552.04km²

【スポーツ観光】

日本最長の千曲川が流れ、南北に美ヶ原と菅平の二つの高原を有し、特に標高1,250～1,650mの高原地帯である菅平高原は夏のラグビーや冬のスキーなど、スポーツの名所として多くのクラブチームの合宿地として、賑う。

【史跡観光】

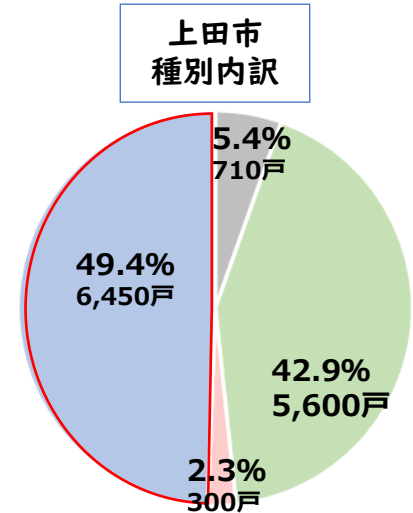
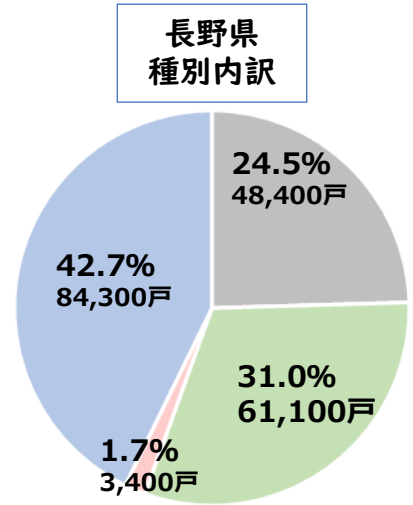
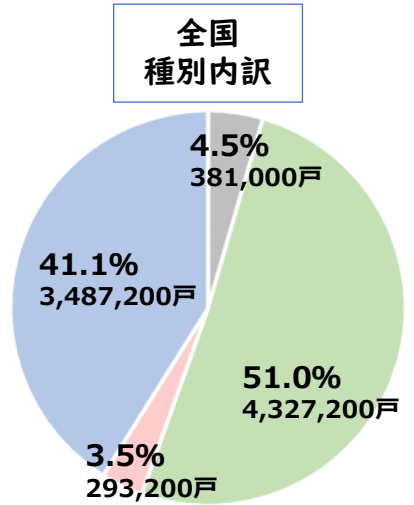
2016年にはNHK大河ドラマ「真田丸」の舞台として取り上げられ、放送期間中、「信州上田真田丸大河ドラマ館」には100万人以上が来館。徳川の大軍を相手に二度も退けた真田氏が拠点構えた上田城は、現在公園として整備され、日本百名城や桜の名所に選ばれている。



全国、長野県、上田市の空き家総戸数

◇総務省による平成30年住宅・土地統計調査では長野県の空き家総戸数は、全国平均(180,615戸)を超える197,300戸(空家率19.6%)となっており、上田市の総戸数は**13,060戸(空家率17.1%)**となる。

◇上田市内の空き家種別内訳では、「**その他住宅**」が49.4%となっており、大部分を占める。
→**空き家増加の傾向が見られる。**
防災・防犯・景観・衛生上、空き家対策が求められる。

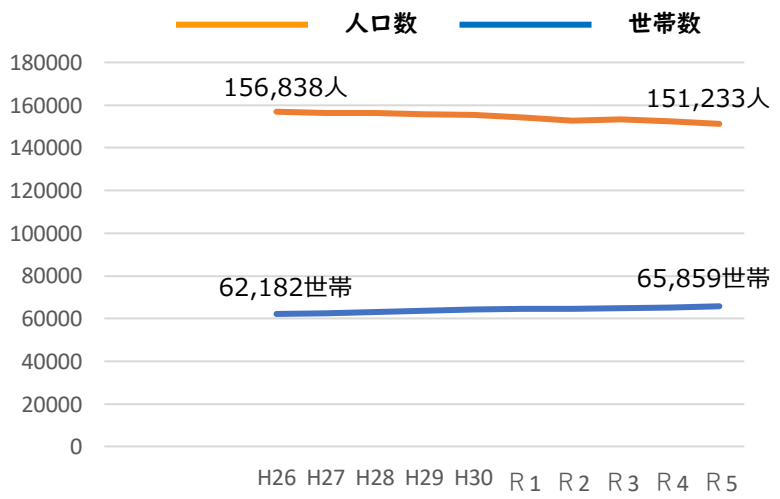


- **二次的住宅** 別荘やセカンドハウスなど、普段は人が住んでいない・たまに寝泊りする人がいる住宅
- **賃貸用の住宅** 賃貸のために空き家になっている住宅
- **売却用の住宅** 売却のために空き家になっている住宅
- **その他住宅** その他、**長期的にわたって不在の住宅、取り壊す予定の住宅、分類不能な住宅など**

上田市における人口数と世帯数

- ◇直近10年間の上田市における人口数と世帯数の推移をみると、人口数は減っているが、世帯数は増えている。
- ◇国勢調査によると、上田市の人口は平成12年をピーク(166,568人)に減少が続いており、さらに減少が見込まれる。
- ◇国立社会保障・人口問題研究所によると、令和27年には127,840人(ピーク時の7割)まで減少する見込みとなっている。
- ◇高齢者の割合も増加しており、昭和55年に約1割だった老年人口(65歳以上)は平成27年には約3割、令和27年には4割弱に達すると予測されている。

直近10年の人口数・世帯数推移



人口は減 世帯数は増

上田市の人口の見通し



◇増え続ける空き家への対策として、以下のとおり、主に3つの事業及び実施体制を構築した。

歩み
※抜粋

平成 29年度	上田市空家等対策協議会設置要綱の策定
平成 30年度	上田市空家等対策計画の策定
令和 元年度	都市建設部に空家対策室を新設(新設以前は建築指導課が空家対策を実施)
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

事業

所有者の要望と必要な対応を適切に行うため、空き家対策として3つの事業を実施



実施体制

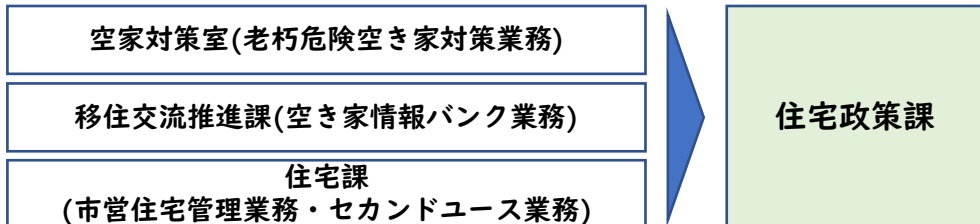
【空家等対策に関する協定】の締結
空き家の所有者が抱える様々な問題を解決するため、専門的なアドバイス、実践ができる9団体と令和2年11月26日に協定を締結

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	相続や相続登記に関する相談
③長野県行政書士会上田支部	相続人調査等行政手続きの相談
④(公社)長野県宅地建物取引業協会 上田支部	空家活用や解体跡地の売買等の相談
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	リフォーム等の相談 被災空家の対応
⑦長野県解体工事業協会 上小支部	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

【上田市空家等対策協議会】の設置
上田市空家等対策協議会設置要綱に基づき、13名の委員で構成

協議会は次の項目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
 (2)特定空家等に該当するか否かの判断
 (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
 (4)特定空家等に対する措置の方針
 (5)その他市長が必要と認める事項

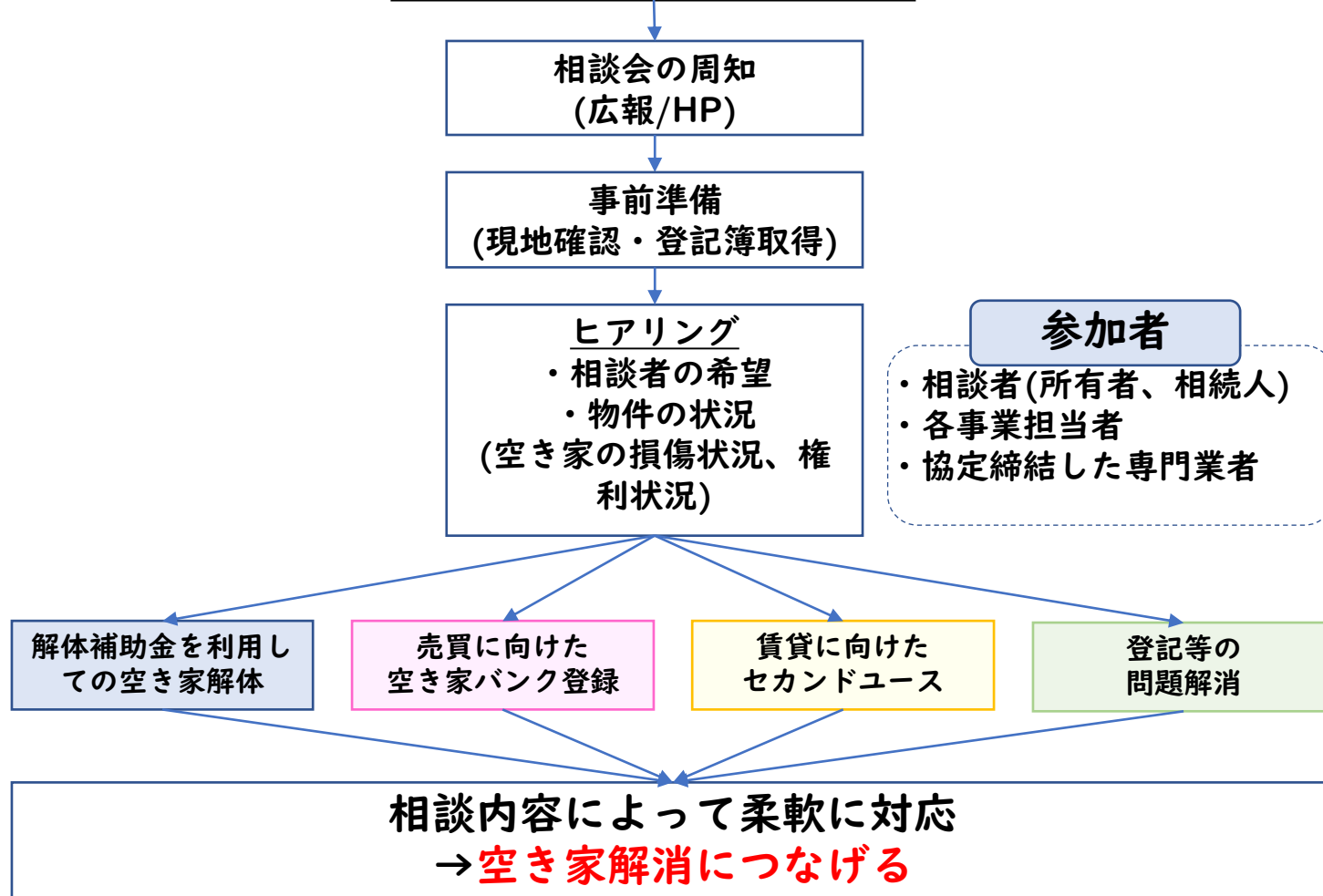
【上田市組織改正】(令和5年4月)
今まで複数課にて実施していた住宅政策業務を情報の一元化を図り、総合的な視点で政策の強化を目的に「住宅政策課」を新設



I 空き家相談

- ◇市民からの空き家相談が1カ月あたり18件程度あり、当課職員が対応している。
- ◇上記に加え、専門家(宅建協会など)による市内の空き家・住宅に関する相談会(年3~4回)を実施している。
- ◇相談会は各回5~6件の相談を受付しているが、お知らせ後すぐに予約枠が埋まる状態となっていることから、もっと多くの方の相談ができるか検討が必要となる。

空家、住宅に関する相談会



2 上田市老朽危険空家解体・利活用事業

解体事業

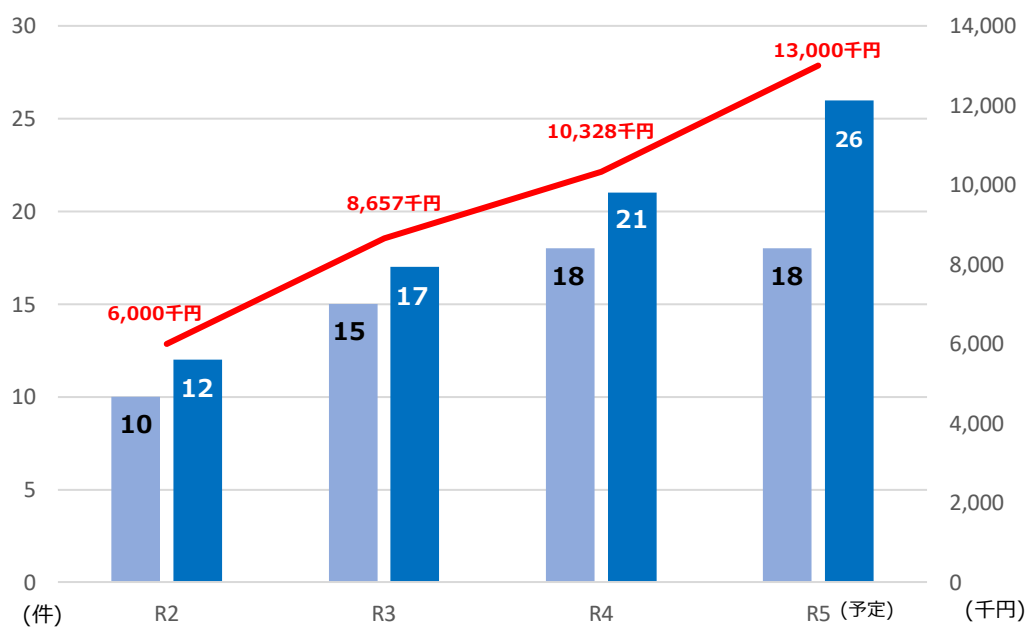
- ◇令和2年度4月から「上田市老朽危険空家解体・利活用事業補助金交付要綱」に基づき実施。
- ◇市内所在の空き家のうち、特定空き家(※1)及びこれに準ずるものが補助対象とする。
- ◇住宅地区改良法に基づく不良度判定基準を準用し、市の職員が現地調査を実施。
- ◇レベル1～3で採点した中で、レベル3が不良住宅として補助対象となる。
- ◇補助率は解体費用の2分の1、上限額は50万円。財源には社会資本整備総合交付金を活用している。

利活用事業

- ◇解体後、その跡地で1年以内に新築住戸を建築する場合等に利用できる。
- ◇補助率は建設工事費用の10分の2、上限額は50万円。財源は市単費にて実施している。
- ◇上記の「解体事業補助金を利用している事」が利活用事業補助金利用の条件となる。

解体実績

■ 予定件数
■ 実績件数
— 補助総額



課題

- ◇令和5年度は申請者多数につき、4月で新規受付を停止(補正予算で26件対応予定)
- ◇需要に対応する予算枠の拡充が喫緊の課題
- ◇利活用は予定に対して実績が及ばず、方向性の検討が必要

※1 特定空き家とは
 (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

3 空き家情報バンク事業

上田市空き家情報バンク事業

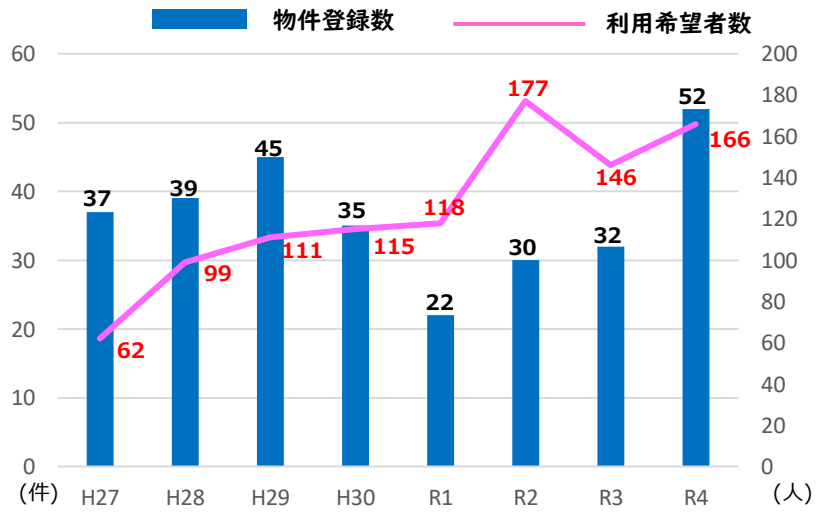
- ◇空き家の売買や賃貸を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、空き家の利活用を希望する者に提供することで、空き家の解消と市内への定住促進による地域の活性化を図る。
- ◇平成27年に長野県宅地建物取引業協会上小・更埴支部(現上田支部)と「上田市空き家情報バンク制度に基づく空き家の媒介に関する協定」を締結。同4月上田市ホームページに特設ページを開設した。
- ◇事業開始後、順調に登録数は増え、成約数は現在190件(市内住替え61.1%、移住38.9%)となっている。
- ◇長野県が運営する「楽園信州空き家バンク・空き地バンク」にも物件を掲載している(賃貸3件、売買69件)

※R5.9.6時点

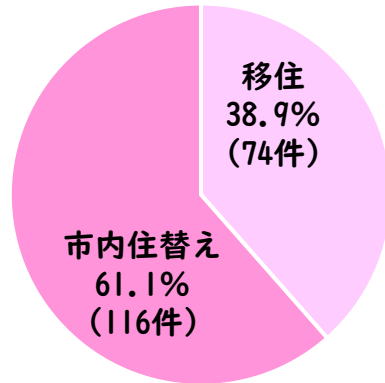
上田市空き家バンク運営安定化事業

- ◇空き家情報バンクの運営は合同会社 信州うえだ移住支援センターと委託契約を締結し、運用している。
- ◇住宅政策課内に事務所を置いて、社員2名(R5.10月から1名増)にて業務運営している。
- ◇委託の財源にはふるさと納税の寄付金を活用している。

上田市空き家情報バンクホームページ



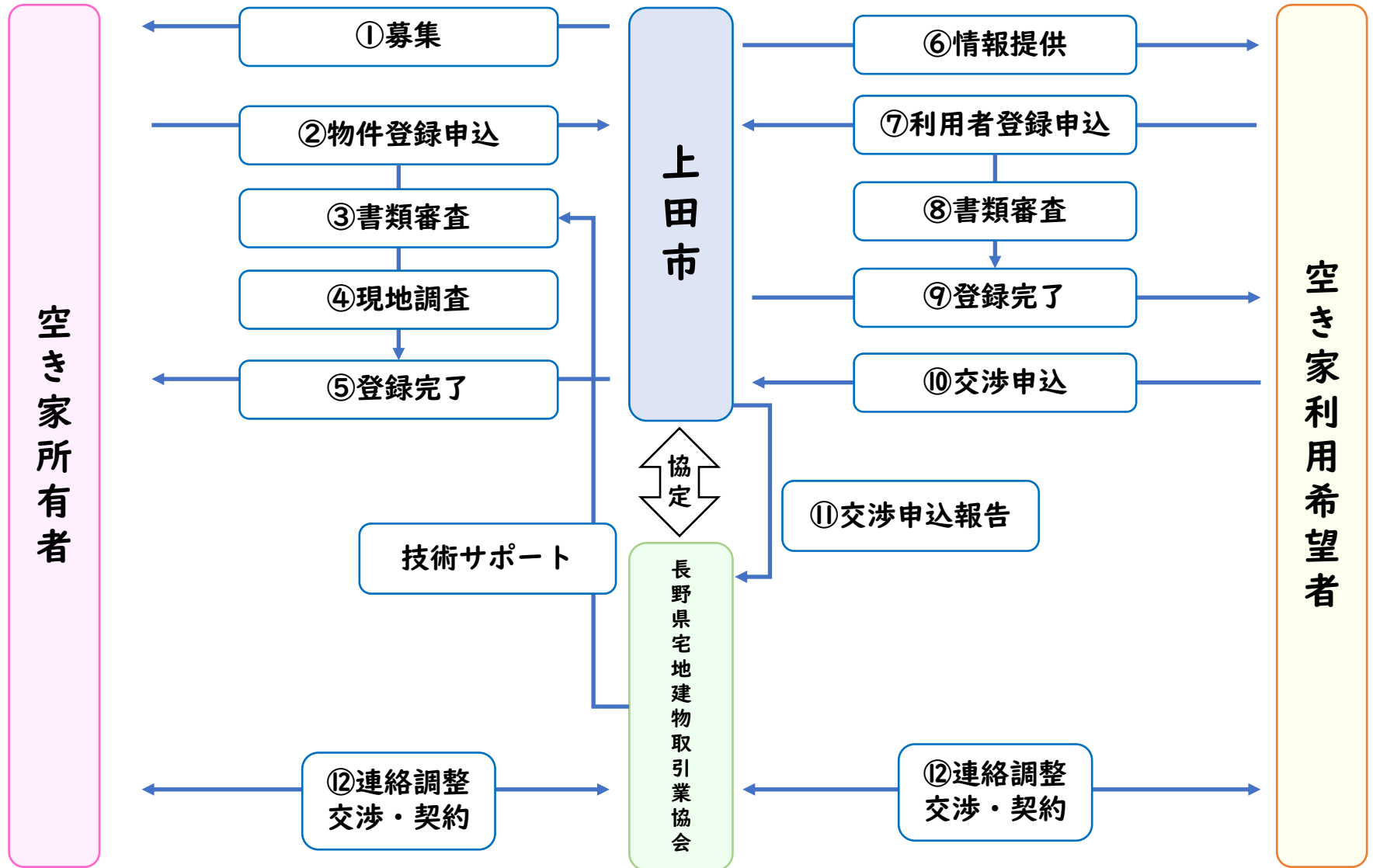
成約割合
合計成約数：190件
(R5.9月末現在)



上田市空き家情報バンク事業における物件登録数、利用希望者数、成約状況

3 空き家情報バンク事業

事業フロー

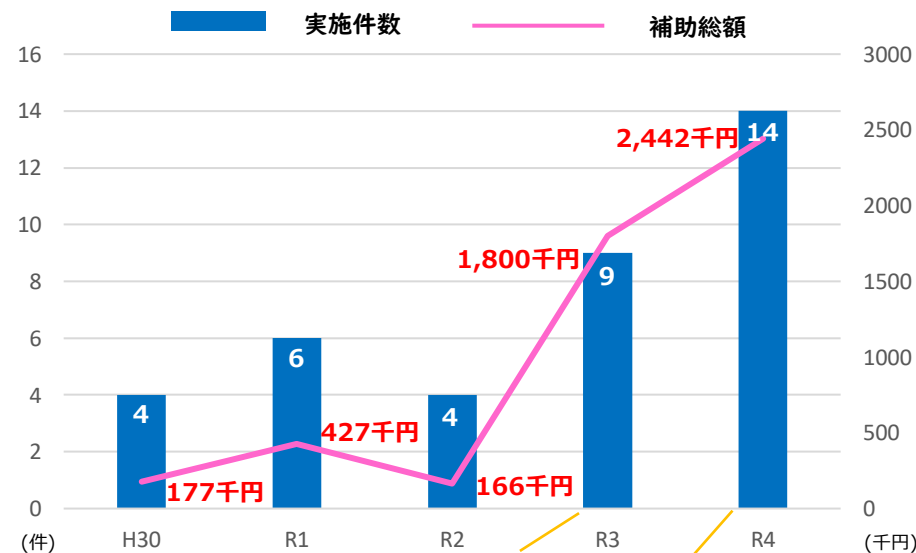


3 空き家情報バンク事業

空き家情報バンク利用者引越・改修費用補助金事業

- ◇平成30年度に空き家バンク利用者の引越費用の補助金を開始。
- ◇令和3年度に改修費用も対象に拡充。
- ◇空き家バンクの登録物件を購入した方が、当該物件の所在地に住所を異動した日から5年以上居住することの誓約を条件に補助対象とする。(引越費用、燃料代等、改修工事に要した費用が対象)
- ◇補助率は20万円を上限に引越・改修費用の2分の1。ただし、県外からの移住者に対する上限額は50万円。

空き家バンク利用者引越・改修費用補助金事業実施実績



改修費用を対象に拡充
限度額を10万円→20万円に拡充

移住者を対象に上限額を
20万円→50万円に拡充

その他の取組

【SNSでの情報配信】 (R5.10月17日時点)

X(旧Twitter) ……1,192フォロワー
Instagram ……924フォロワー
Youtube ……登録数45人

【空き家冊子の刷新】

令和4年度に所有者・利用者双方に案内ができるよう中身を刷新
東京上田会へ「利用の手引き」パンフレットを配布

【自治会長への配布】

自治会対象補助制度等資料集に空き家バンク事業を掲載し、地域への啓蒙を実施

【空き家バンク説明会】

認知度向上のために地域ごとの活用事例を紹介しながら開催
(計3回実施)
34名の方に参加いただき、空き家情報バンクへの登録件数は7件

4 空き家セカンドユース事業

◇令和4年度に新規事業として開始し、同5月に長野県宅地建物取引業協会上田支部と「上田市空き家セカンドユース事業に基づく空き家媒介に関する協定書」を締結し、協力体制を確立。

市内の空き家を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、所有者の希望である「売りたい」と、利用者の希望である「借りて住みたい」を**官民連携**で実現する。

※「借りて住みたい」のニーズの背景には「一戸建てを購入するための資金が直ちに用意することができない」という理由のほか、その土地で一定期間生活することでわかる「地域の風土や生活習慣、文化など」を体験することを通して判断できる「お試し移住」がある。

対象者	「売買」希望	「賃貸」希望
空き家を所有している方	259件 (86.3%)	41件 (13.7%)
空き家を探している方	516件 (69.0%)	232件 (31.0%)

上田市セカンドユース事業奨励金

◇対象物件を購入した不動産業者に対して、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。

◇財源にはデジタル田園都市国家構想交付金を活用している。令和5年度予算枠4件(50万円×4件 = 200万円)

実施実績

◇成約に至ったのは3件。1件はリフォームが完了し、入居者を募集中。

課題

◇不動産業者が対象物件を取得してリフォーム、借主を探すという仕組みに無理があった。

◇事業の周知が足りていない。

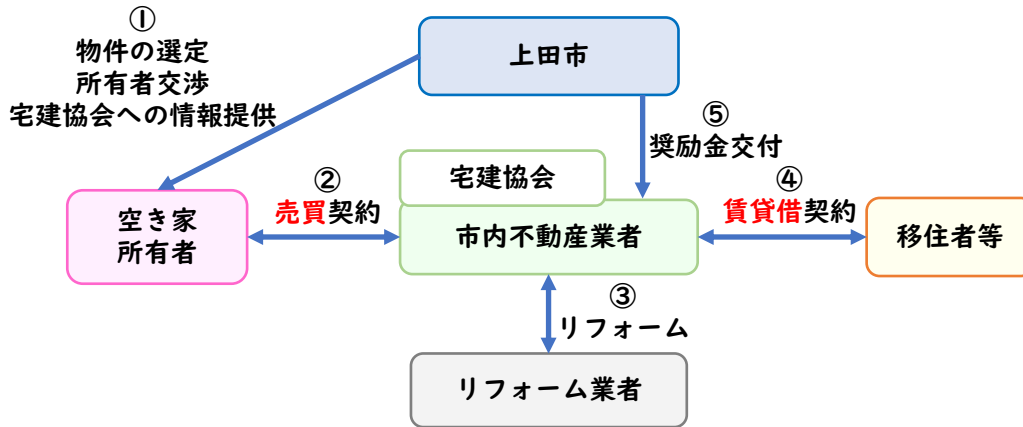
◇対象不動産業者を「市内」に絞ったため、参画業者が限られてしまった。

◇市と不動産業者で、事業対象にできる物件の選定基準がかみ合っていなかった。

事業課題を改善するために仕組みの改良を実施予定

4 空き家セカンドユース事業

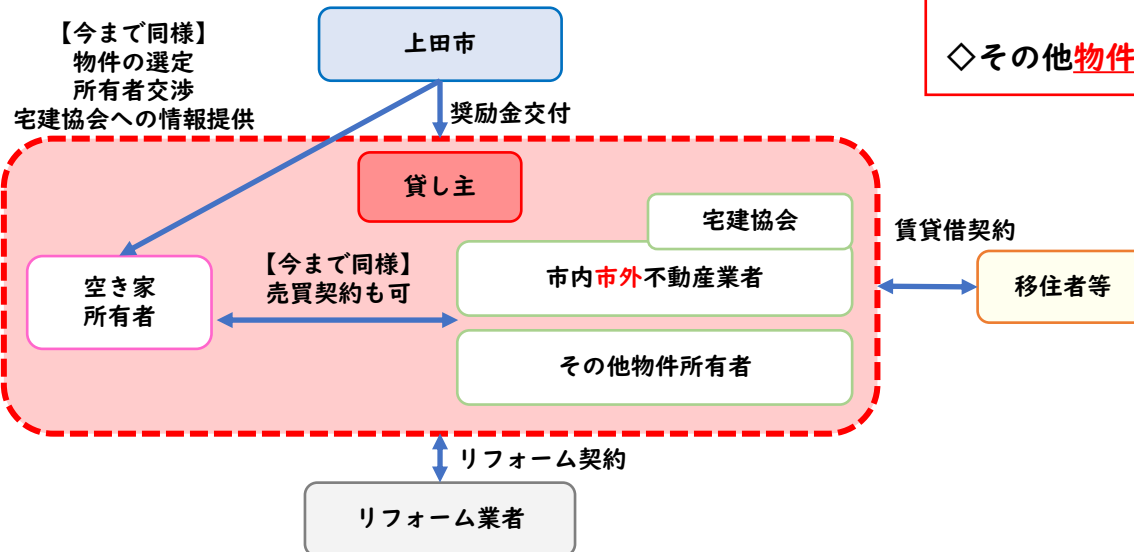
【現在のセカンドユース事業のイメージ図】



変更点

- ◇ **空き家所有者が貸し主となり**、貸し出すことが可能に、賃貸借に関わる事務業務は宅建協会にてサポートする
- ◇ 対象不動産業者を市内から **市内市外** に拡大。
- ◇ その他 **物件所有者(個人投資家等)** を対象に拡大。

【今後のセカンドユース事業のイメージ図】



5 解決困難な空き家

特定空家の認定

◇「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項に定める「特定空家」は、上田市空家等対策協議会において審議を行い認定とする。（「上田市空家等対策協議会設置要綱」第3条第2項）

◇令和3年度に1件、令和4年度に3件認定した。

対象	特定空家認定状況	物件状況	対応状況
空き家A (中央東地区)	R3 認定	相続人不存在。建物は3連長屋で賃借人3名あり。	R4.5月に相続財産清算人を選任。清算人は賃借人3名に明渡を要求。 任意売却による土地売買のうえ、R5.5月に解体済。
空き家B (中野地区)	R4 認定	土地所有者死亡。相続人が相続放棄。 建物所有者は県外に在住しており、生活保護認定を受けている。	R5.2月に行政代執行により建物の一部を解体済。(解体費用1,887千円) 競売申立てを交渉中。
空き家C (国分地区)	R4 認定	土地建物所有者は死亡しており、相続人が80人以上。 相続放棄の状況が一部不明となっている。	家庭裁判所へ相続放棄申述の受理照会をするも一部調査中。 相続放棄未了の相続人と交渉中。 R4に公益社団法人 長野県公共嘱託登記司法書士協会に相続人調査を委託。
空き家D (鹿教湯地区)	R4 認定	相続人へ複数回通知するも受取拒否。	再建築困難な接道状況に加え、取得希望者もなく、後利用計画なし。

空き家 A



空き家 B



空き家 C



空き家 D



5 解決困難な空き家

◇上田市では解決困難な空き家(特定空き家等)に対して、下記の対応を実施している。

◇**特定空き家**(空き家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

P6注釈※1参照

◇相続人調査

相続人が多数存在し、その相続関係が明確でない時は締結している委託契約をもとに専門家である司法書士協会（公益社団法人 長野県公共嘱託登記司法書士協会）に調査を依頼する。

◇相続財産清算人(旧相続財産管理人)

令和5年4月1日の民法改正によって、名称が変更された。

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）に、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の清算人を選任する。

相続財産清算人は被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。※弁護士、司法書士等の専門職が選ばれることもあります。

【空き家に対して相続財産清算人ができること】

相続財産清算人の業務は、相続財産の管理・清算である。そのための費用は、相続財産から支出し、相続財産がなくなれば業務ができなくなり、終了する。つまり、業務を行うためには、支出経費を補充できる相続財産が必要となる。

現実的には、空き家の売却が中心となり、売却による売買代金から業務の支出経費を補充する。

【申立費用】

申立手数料	収入印紙	800円
予納郵券	調査照会の通信運搬費	1,229円
官報公告費用	相続財産清算人を選任の旨を官報に公告	4,230円 (R5から5,075円)
予納金	相続財産のうち、預金・金銭がない場合、または多くない場合に申立人が申立てとともに、予め家庭裁判所へ納付する金銭	1,000千円