

千葉県富里市議会総務建設常任委員会調査視察資料

上田市空き家対策について

令和6年10月31日（木） 13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 セカンドユース事業(令和4年度開始~令和5年度) P6

3 課題に対する対策 P7

4 新制セカンドユース事業(令和6年度~) P8

5 要綱改正のポイント P9~P10

6 実績と事例 P11~P12

7 そのほかの空き家対策事業 P13~P17

長野県上田市の紹介

長野県東部（東信地方）に位置し、平成18年3月6日に、上田市、丸子町、真田町、武石村が新設合併により誕生した中核都市です。

長野県内では、長野市、松本市に次ぐ3番目の規模の都市で、北は長野市、千曲市、須坂市、坂城町、筑北村、西は松本市、青木村、東は嬭恋村（群馬県）、東御市、南は長和町、立科町と接しています。

人口は151,720人（令和6年10月1日時点）

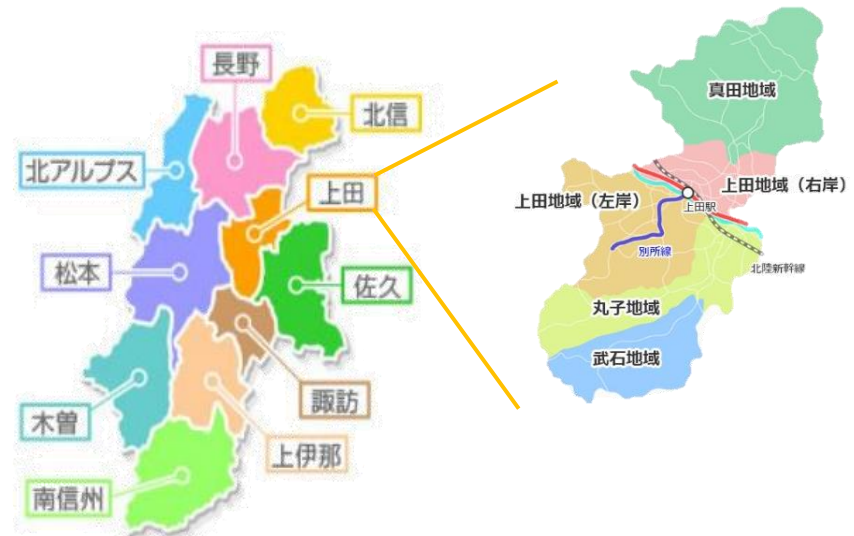
面積は552.04km²です。

【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います。

【史跡観光】

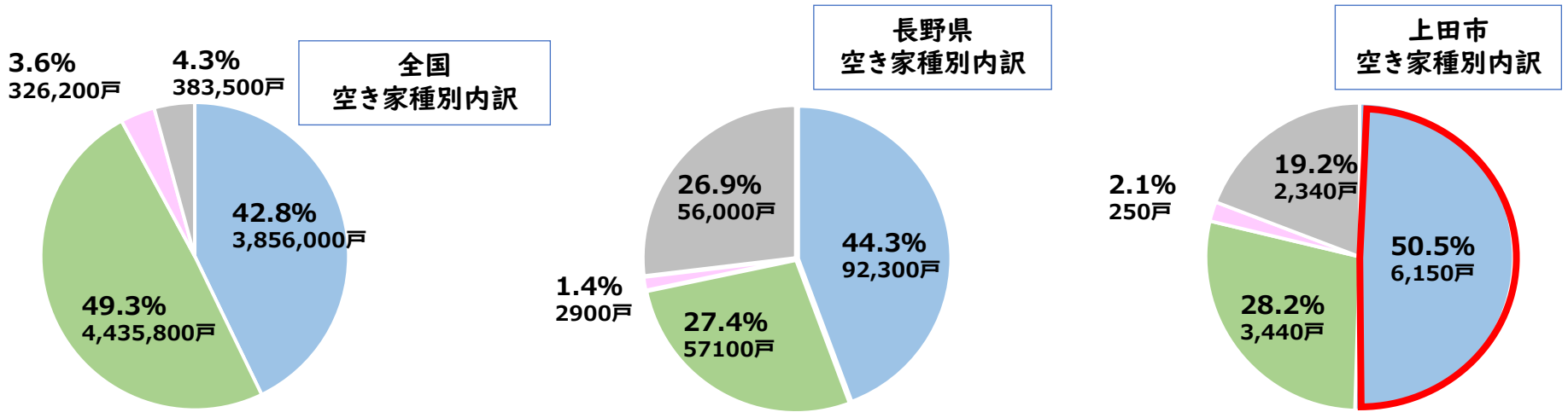
2016年にはNHK大河ドラマ「真田丸」の舞台として取り上げられ、放送期間中、「信州上田真田丸大河ドラマ館」には100万人以上が来館。徳川の大軍を相手に二度も退けた真田氏が拠点を構えた上田城は、現在公園として整備され、日本百名城や桜の名所に選ばれています。



全国、長野県、上田市の空き家総戸数

◇総務省が実施した令和5年住宅・土地統計調査（5年ごとに実施）における空き家総戸数は…
 全国は約900万2千戸（空家率13.8%）、長野県は208,500戸（空家率20.0%）、
 上田市は**12,180戸（空家率16.0%）**です。

◇上田市内の空き家種別内訳では、「その他住宅」が50.0%となっており、半数を占める。
 →**空き家増加の傾向が見られ、防災・防犯・景観・衛生上、空き家対策が求められる。**



令和5年住宅・土地統計調査より

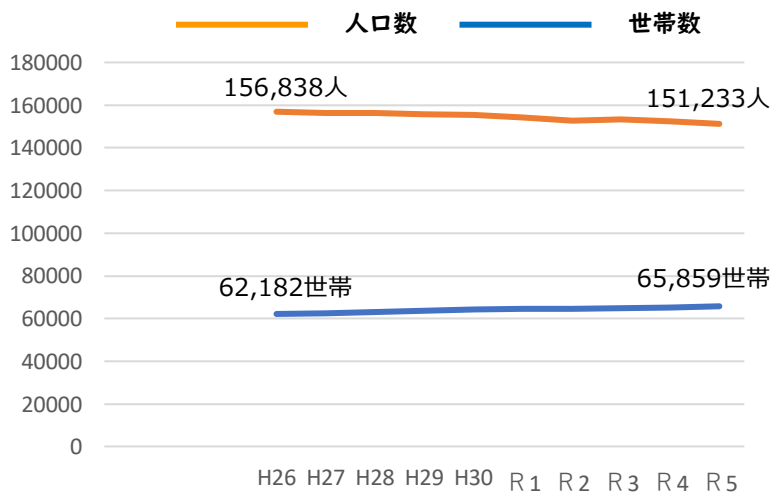
空き家種別内訳

- 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	→令和6年6月に条例化を実施
平成 30年度	上田市空家等対策計画の策定	→計画策定期間は令和8年3月まで
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	
令和 5年度	組織改正により、空家対策室及び住宅課が統合され、住宅政策課へとなる	

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

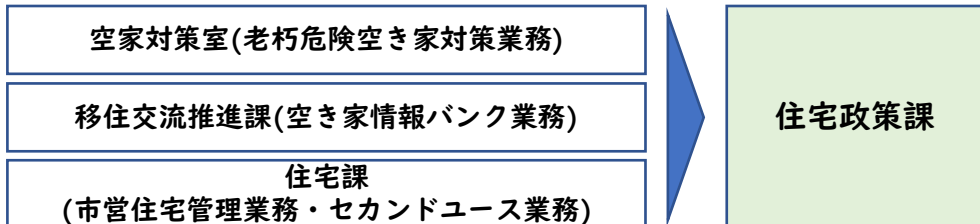
【空家等対策に関する協定】の締結
空き家の所有者が抱える様々な問題を解決するため、専門的なアドバイス、実践ができる9団体と令和2年11月26日に協定を締結

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
→令和6年6月に条例化を実施

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

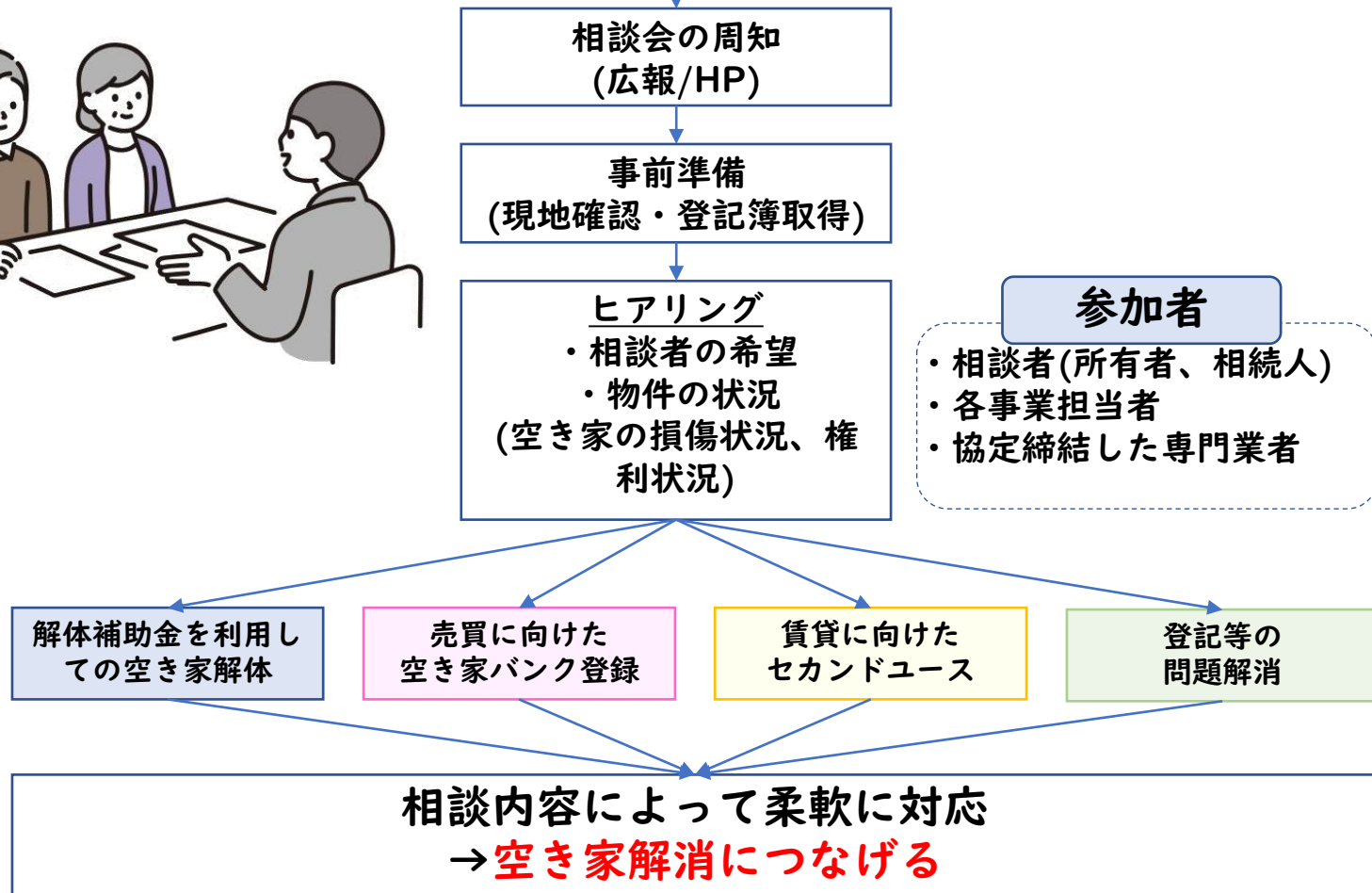
【上田市組織改正】(令和5年4月)
今まで複数課にて実施していた住宅政策業務を情報の一元化を図り、総合的な視点で政策の強化を目的に「住宅政策課」を新設



I 空き家利活用相談

- ◇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 セカンドユース事業(令和4年度～)

◇令和4年度から新規事業として開始し、同5月に公益社団法人長野県宅地建物取引業協会 上田支部(以下「宅建協会」という)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原則5年間提供することで、上田市空き家情報バンクにおける賃貸を目的とした掲載物件数が少ないこと(3件)、賃貸を目的とした空き家を探しているかたも多い(31.0%)という「ギャップ」を**官民連携**で解決する。

※「借りて住みたい(賃貸を目的とした空き家を探している)」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」があるが、賃貸物件の供給は不足傾向にある。

上田市空き家情報バンクにおける意向の割合

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%)	空き家バンク掲載物件数
空き家を探している方	516件 (69.0%)	232件 (31.0%)	売買	賃貸
			45件	4件

賃貸の供給が不足している

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

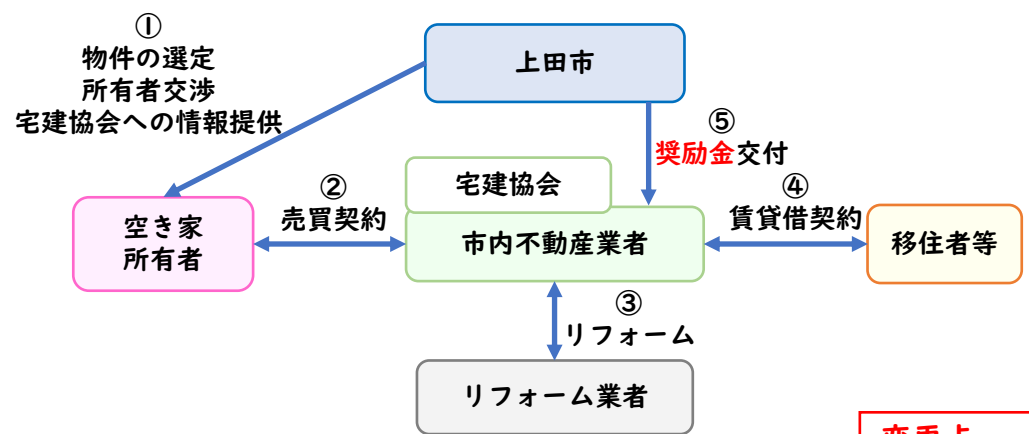
◇令和4年度：成約0件→令和5年度：成約4件。

課題 (令和4年度実績から)

- ◇不動産業者が対象物件を買取りしてリフォーム、借主を探すという仕組みにコスト面で無理があった。
- ◇事業の周知が足りなかった。
- ◇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いかった。

3 課題に対する対策

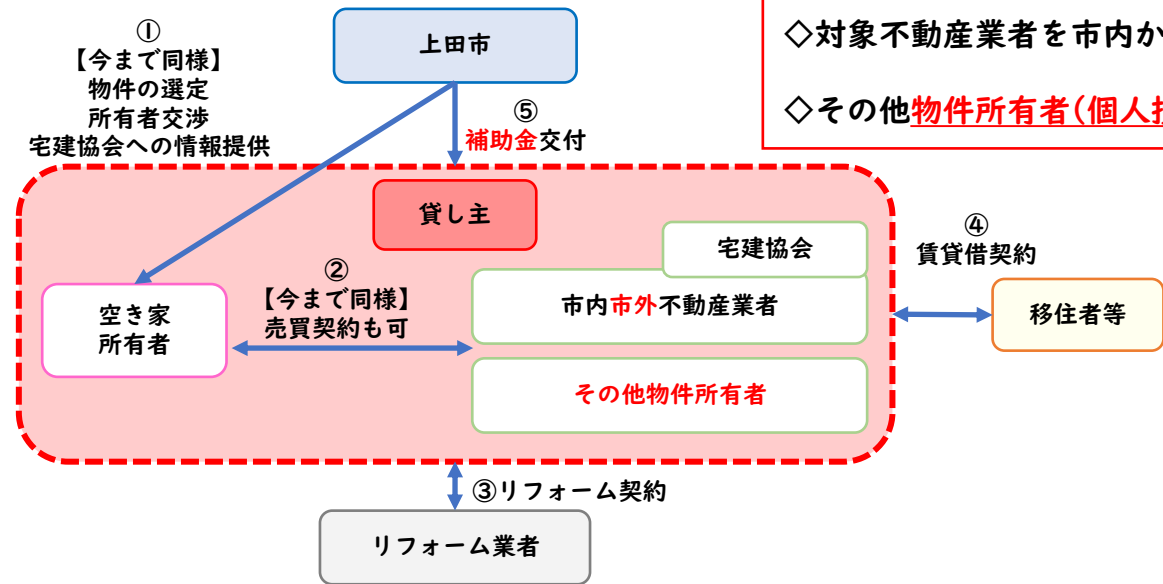
【以前のセカンドユース事業のイメージ図】



宅建協会

全国に展開する公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の長野県上田支部。
上田支部として158社の不動産業者が登録しており、その中でセカンドユース部会（令和6年7月現在で5社）を設立し、本事業のサポートを実施いただいている。

【現在のセカンドユース事業のイメージ図】

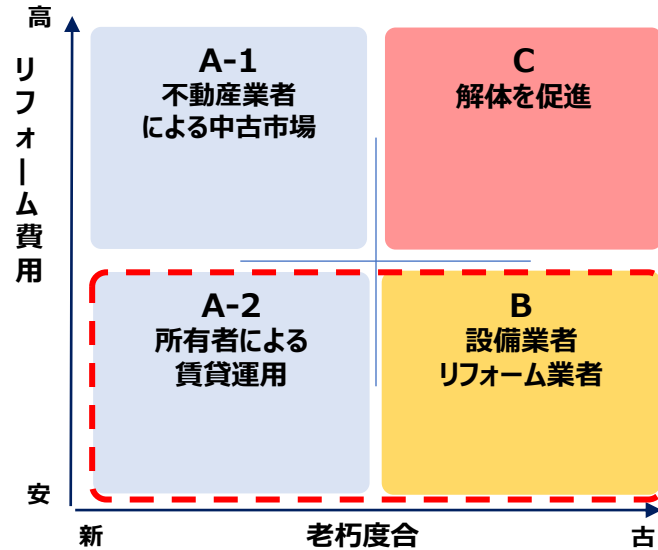


変更点

- ◇ **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。

4 新制セカンドユース事業(令和6年度～)

◇令和6年4月1日に改正要綱となる「上田市空き家セカンドユース事業補助金交付要綱」を施行。
 交付対象を「市内の不動産業者」から「所有者」とし、対象物件の所有権をもつ者へ拡充することで、所有者が大家となる「所有者型」と引き続き不動産業者が買取り、大家となる「業者買取型」が可能となった。



ランク	買取金額(相場)
A	500万～
B	200万～
C	～200万

A-1・・・新しいがリフォームが必要な空き家(ほぼ0件に近い)

A-2・・・新しいが多少のリフォームが必要な空き家

→物件購入費用が高くなり、買取が難しい。そのため、**所有者型のセカンドユースに適している。**

B・・・老朽しているが、多少のリフォームで居住可能な空き家

→物件買取の初期費用が少なくなるので、**業者買取型のセカンドユースに適している。**

C・・・居住のために大規模なリフォームが必要な空き家

→リフォーム費用が高くなるため、所有者型も業者買取型も適していない。

要綱改正により、セカンドユースに適している物件はA-2とB。

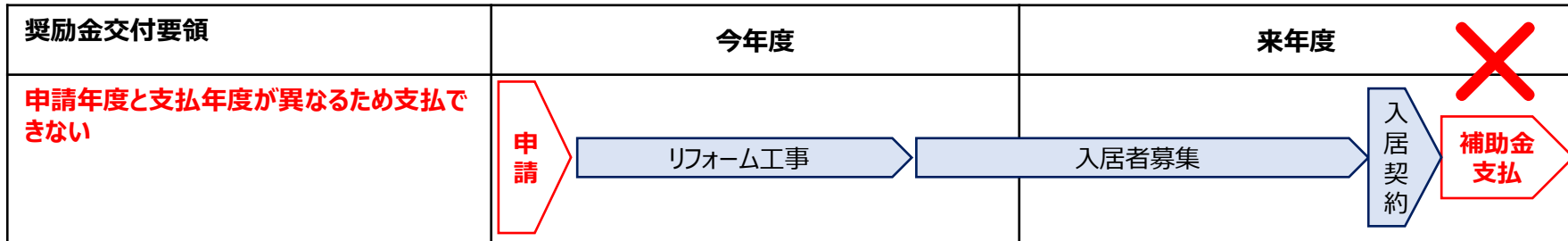
相場は200万以下で買取り、リフォーム費用は100万～200万で実施し、～3～400万で実現する。

新築同様のリフォームをしなくても、家賃5万円以下であればすぐに入居者は決まる状況。

5 要綱改正のポイント

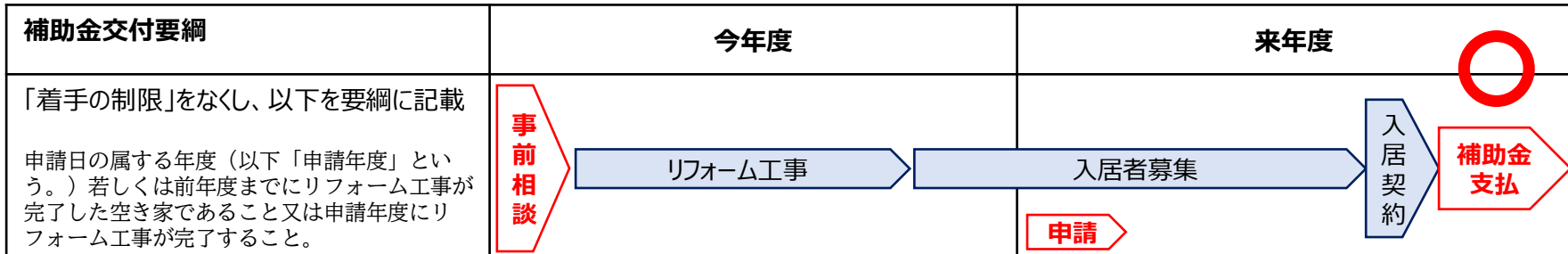
- ◇補助金の前提として単年度主義であり、申請と支払は同年度で行う必要がある。
 その場合、リフォーム工事に2~3か月、入居募集と契約に2か月ほどかかることを想定すると11月位には申請を締め切ることになってしまい、機会損失となってしまう。
 また、非常に短い期間で入居者を決める必要があり、大家となる所有者の不安材料になってしまう。

旧
要
綱



- ◇申請前に事前相談(事前説明資料)を必須とすることで、「着手の制限」(着工前に申請すること)を削除。
 事前相談を行うことで申請予定を把握し、余裕をもった期間で入居者を募集できる。
 期間が長いので決まる確率も高くなる。

新
要
綱



申請年度と支払年度が単年度のため支払可能

5 要綱改正のポイント

◇不動産経験のない民間所有者が貸主となる場合、入居者募集、賃貸借契約(家賃徴収)、維持管理においてトラブルが発生する可能性が高い。また、所有者自身もこれらを自ら行うことに不安を抱いている。

⇒事業協定締結先の宅建協会がサポートに入り、入居者募集、契約書の作成、維持管理業者の紹介を行う。

	家財処分	リフォーム 工事	入居募集	賃貸契約	維持管理
所有者	●	●	●	●	●
入居者				●	
宅建協会			●	●	
委託業者(※)					●

※委託により建物の維持管理を行う業者

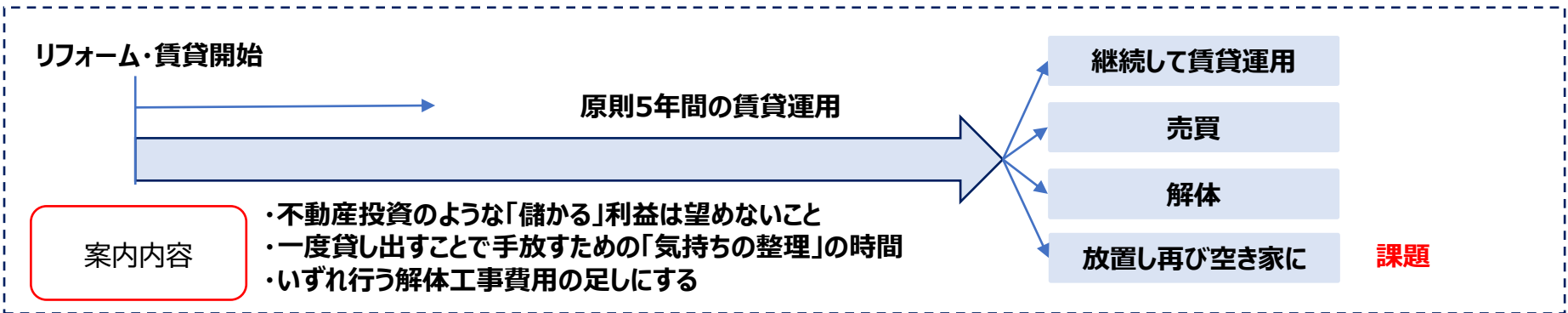
●・・・所有者の希望があれば宅建協会に委託可能



6 実績と実例

上田市セカンドユース事業補助金

- ◇空き家対策は行政だけでは限界があり、民間との協働が必須となる。
民間企業だけでなく、**民間所有者**も参画できる施策とすることで効果を最大化する。
- ◇民間所有者への事業案内では下記の3点をポイントとして説明する。



実施実績

- ◇令和5年度 成約4件。(予算執行100%)
- ◇令和6年度 予算10件に対し、2件執行済み(民間所有者)、手続き中の候補物件は18件となっている。
物件内訳 (業者：9件 民間所有者：9件)

課題

- ◇(特に県外)所有者に対する事業の周知方法
→令和6年度の空き家実態調査の調査結果から所有者に事業促進のアプローチを実施予定
- ◇5年後に空き家にならないようにするための出口戦略の確立。理想は買取り、住み続けてもらいたい。
入居中の借主には5年経たずに売却可能としているため、借主がその地域に住み続けたいと思える環境作りも重要なポイントとなる。
→補助金を交付して完了ではなく、所有者とのつながりを維持し、再び空き家とならないよう案内する。

6 実績と事例(令和5年度実施物件)

昭和48年 築51年
実施：リフォームもできる不動産業者
物件購入費用：100万円
リフォーム費用：300万円
家賃：6.5万円(5年で初期投資回収)
ステータス：入居者確定、補助金交付済



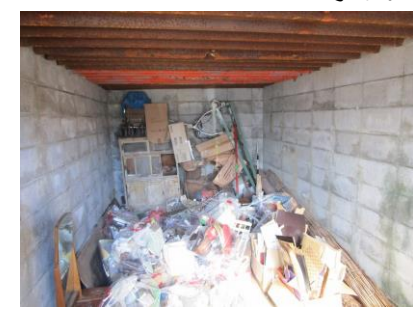
キッチン入れ替え



水回り入れ替え



クロス・内装



残置物処分・補強工事

◇要綱改正に合わせ配布チラシを刷新。

空き家を 利活用 しませんか

上田市空き家セカンドユース事業

STEP 1



所有物件の売買契約

査定後、不動産業者により物件を買取らせていただきます。

※残置物等のお片付けについても柔軟に対応させていただきます。

STEP 2



リフォームによる建物再生

住宅のプロによるリフォームで経年で傷んだ部分を修復し、建物を再生します。

STEP 3



賃貸物件として移住者誘致等に活用

上田市に居住希望のある方向けの賃貸物件として貸し出します。

※居住者による買取りも可能

〒386-8601
長野県上田市大手1丁目11番16号
☎ 0268-71-6722

上田市 住宅政策課



上田市空き家 セカンドユース事業

空き家を宝に！補助金で变身！半額補助で賃貸スタート！

セカンドユース事業で、空き家が資産に変わる
リフォーム費用の半分の補助、専門家と共に安心の賃貸運用

※買取業者がない場合、空き家バンクへの登録をご案内いたします

〒386-8601
長野県上田市大手1丁目11番16号
☎0268-72-6722 Mail : jutaku@city.ueda.nagano.jp

上田市住宅政策課

7 そのほかの空き家対策

◇事業推進のための施策

空家等実態調査について

平成28年度に市内空家等の実態調査を実施したところであるが、8年が経過しており、現時点での正確な市内空き家数の実態を把握することが困難となっていることから、令和6年度に再調査を実施する。

事業費23,683千円で業務委託契約（委託期間はR6.5.21-R7.7.31）を締結済。

実態調査の結果は、令和7年度末に改定を予定している「上田市空家等対策計画」へも掲載する。

調査によって把握した空き家情報は、個人情報に抵触しない範囲で自治会と情報共有をすることにより、「空き家対策事業の見える化」を図る。

財源補助：事業費の2分の1相当額は、国費（空き家対策総合支援事業）補助。

空家管理システムの導入

令和6年度に実施する空家等実態調査の結果をデータベースとして作成、整理することにより、市内空家情報(位置、所有者、相続情報、折衝記録等)をデータ管理することが出来る。

データは関係課と情報共有することにより連携を図るだけでなく、空き家の管理状況に応じて、所有者等へ適切な助言・指導を行うことが出来る。

指名型プロポーザル審査（3者参加）により業者を決定。

委託事業費は9,680千円、委託期間はR6.9.27-R7.1.31。

財源補助：2分の1相当額は、国費（デジタル田園都市国家構想交付金）補助。

空き家相談会

令和元年から実施、原則年4回開催。

広報誌及び市ホームページにより周知し、電話による事前申込により、5名から6名まで受付、相談時間は原則30分、公益社団法人長野県宅地建物取引業協会上田支部からの協力（相談会に同席）もいただいている。

受付した相談内容から相続や土地・建物登記簿、戸籍、現地確認などの事前調査を市担当者が行い、相談会に参加して頂いている宅建協会上田支部へ情報提供及び事前打合せを行う。

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、相続登記などの相談が多い。

7 そのほかの空き家対策

◇空き家利活用のための施策

上田市空き家バンク運営安定化事業

上田市への定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的として、平成27年3月に公益社団法人長野県宅地建物取引業協会 上小・更埴（現 上田）支部との協定書に基づき事業を開始しており、令和6年度事業費は11,880千円/年額である。
不動産取引に係る専門性が高い分野であるため、平成30年から事業を業務委託することにより、安定した業務運営を継続している。
また、令和6年10月から「空き家コーディネーター」として地域おこし協力隊員1名を採用、本事業の業務運営及び空き家イベントの企画運営等に従事している。
令和5年度末までの物件登録件数は327件、バンク利用登録件数は1,151件、成約数は201件。
財源補助：「企業版ふるさと納税」の対象事業としている。

上田市空き家情報バンク利用者引越・改修費用補助金

上田市空き家バンク関連事業で平成30年度から実施している。空き家バンク登録物件を購入した方が、物件所在地に住所を異動した日から5年以上居住することを誓約することを条件に補助対象とする。
補助対象は、引越業者又は運送業者へ支払った引越費用、レンタカー料金、改修工事（居住の用に供する部分）であり、補助率等は2分の1以内 限度額は20万円、ただし、県外からの移住者は50万円としている。
令和6年度事業費は3,000千円（県内住替20万円×5件 県外からの移住50万円×4件）。
令和5年度末まで46件（うち県外からの移住は3件）の補助実績がある。
財源補助：「企業版ふるさと納税」の対象事業（ただし、県外からの移住は2分の1相当額の国費補助（空き家対策総合支援事業））。

古民家活用の見学会・コンペ

明治期の養蚕農家住宅として利活用していた2人の空き家所有者からの要望によって、令和6年に初めて開催。3月の見学会では、空き家所有者をはじめ、地元自治会や住民、専門家、行政、空き家の利活用を希望される方（市広報誌、SNS、各種サイトなどにより公募）、一体となって古民家の利活用に取り組みこと、さらには地域活性化を目指すというイベント。
14組25名（市内からの参加7組、県内2組、県外5組）が見学会に参加。6月に開催した「活用提案コンペ」では、空き家見学会へ参加された方のうち、空き家の活用の提案が4件あった。（里山体験巡りの民泊、地元食材を活かした食堂、子育て世代の交流の場など）。
提案を受けた空き家所有者は、里山体験巡りの民泊による活用方法を決定した。
令和6年12月に、別地域において2軒の空き家見学会を予定している。

7 そのほかの空き家対策

◇利活用が困難な空き家施策・空き家利活用のための施策

上田市老朽危険空家解体・利活用事業補助金について

老朽化により、倒壊等が危惧される危険空家周辺地の安全確保、生活環境の向上や景観面及び衛生面の維持を目的として、令和2年4月から実施。敷地に存する老朽危険空家の解体に係る工事費の額（家財道具の撤去、運搬及び処分に要する費用を除く。）2分の1以内を補助し、限度額は50万円。

住宅地区改良法に基づく不良度判定の「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」を準用し、市職員が当該建物を現地で外観目視による調査により判定した「不良住宅」を補助対象とする。

令和5年度末時点での補助件数は76件、補助総額は37,474千円。また、解体した跡地に住宅、店舗、事業所を建設工事費を10分の2以内、50万円を上限額とする「利活用事業補助」は2件、補助総額1,000千円の実績がある。

財源補助：事業費の2分の1相当額の国費（空き家等対策総合支援事業）補助。

相続財産清算人制度の活用

相続登記がされていない空き家、または全ての相続人が相続放棄している空き家について、適切な管理のため特に必要があると認めるときは、所有者に代わって財産を管理・処分を行うための相続財産管理人の選任を家庭裁判所へ申立てをしている。

申立費用として予納金（原則100万円）のほか、官庁公告費用など多額の経費を要することから、該当空き家の市場における流通性、市場価値の有無などを公益社団法人長野県宅地建物取引業協会上田支部からの助言や協力（会員である不動産業者の空き家の取得見込み等）を得ながら、制度の活用について判断している。

令和4年度から6件の活用実績があり、その内訳は、空き家解体のうえ土地売買に至った空き家が1件、買取意思がある不動産業者がいる空き家が2件、売買を公募している空き家が3件となっている。

令和6年度予算として空き家3件分（約300万円）の予算が計上されている。

代執行制度の活用

空き家に隣接する道路の通行人及び通行車両の安全確保を目的に、令和5年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」第14条第9項の行政代執行に基づき、道路側に面した建物（木造一部2階建、大正5年建築）の一部解体を実施した。

アスベスト調査費も含めて解体費用は1,887千円、建物所有者からの債権回収の見込みは乏しい。

令和5年度までの上田市の実績は1件であるが、令和6年度中に2件の行政代執行を実施する予定である。

因みに、県内では18件の代執行（行政代執行が6件、略式代執行が12件）が実施されている（令和5年12月末現在 長野県調査）。

◇空き家対策関連の補助金制度一覧

空き家利活用制度

上田市では、空き家の利活用や解体を促進するとともに、空き家の有効活用により、地域活性化につなげるため、空き家対策の各種補助制度をご用意しています。 **注意！着工前の事前相談が必要です！！**

① 空き家バンク利用者引越・改修費用補助金

空き家バンクに登録された物件を購入し、これから引越・改修を行い、その物件に10年間居住する場合に引越・改修工事の費用を補助します。

対象経費の1/2

上限 **20** 万円

※移住者の場合50万円

② 空き家セカンドユース事業補助金

空き家所有者(相続または売買による名義人)が改修工事を行い、その物件を5年間賃貸物件として運用する場合に改修工事の費用を補助します。

対象経費の1/2

上限 **50** 万円

③ 老朽危険空家解体事業補助金

空き家が老朽危険空家と認定された場合、その物件の解体に関する費用を補助します。

対象経費の1/2

上限 **50** 万円

④ 空家解体跡地利活用事業補助金

③の老朽危険空家解体事業補助金を利用し、解体した土地に自己の居住する住宅又は店舗(事業所)を建設する場合の建築工事費を補助します。

対象経費の2/10

上限 **50** 万円