

【御視察お疲れ様です】

北海道室蘭市議会（市民ネット・むろらん） 行政視察資料

上田市の空き家対策について

令和7年5月13日（火） 9時30分から
上田市役所 本庁舎6階 第1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 空き家利活用相談	P5
------------	----

2 セカンドユース事業(令和4年度から実施)	P6~P8
------------------------	-------

3 そのほかの空き家対策事業 (1) 事業推進のための施策	P9
----------------------------------	----

(2) 空き家利活用のための施策	P10
------------------	-----

(3) 利活用が困難な空き家施策	P11
------------------	-----

4 空き家対策関連の補助金制度一覧	P12
-------------------	-----

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、東は嬬恋村（群馬県）、東御市、南は長和町、立科町と接しています。

人口は151,120人（令和7年4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。

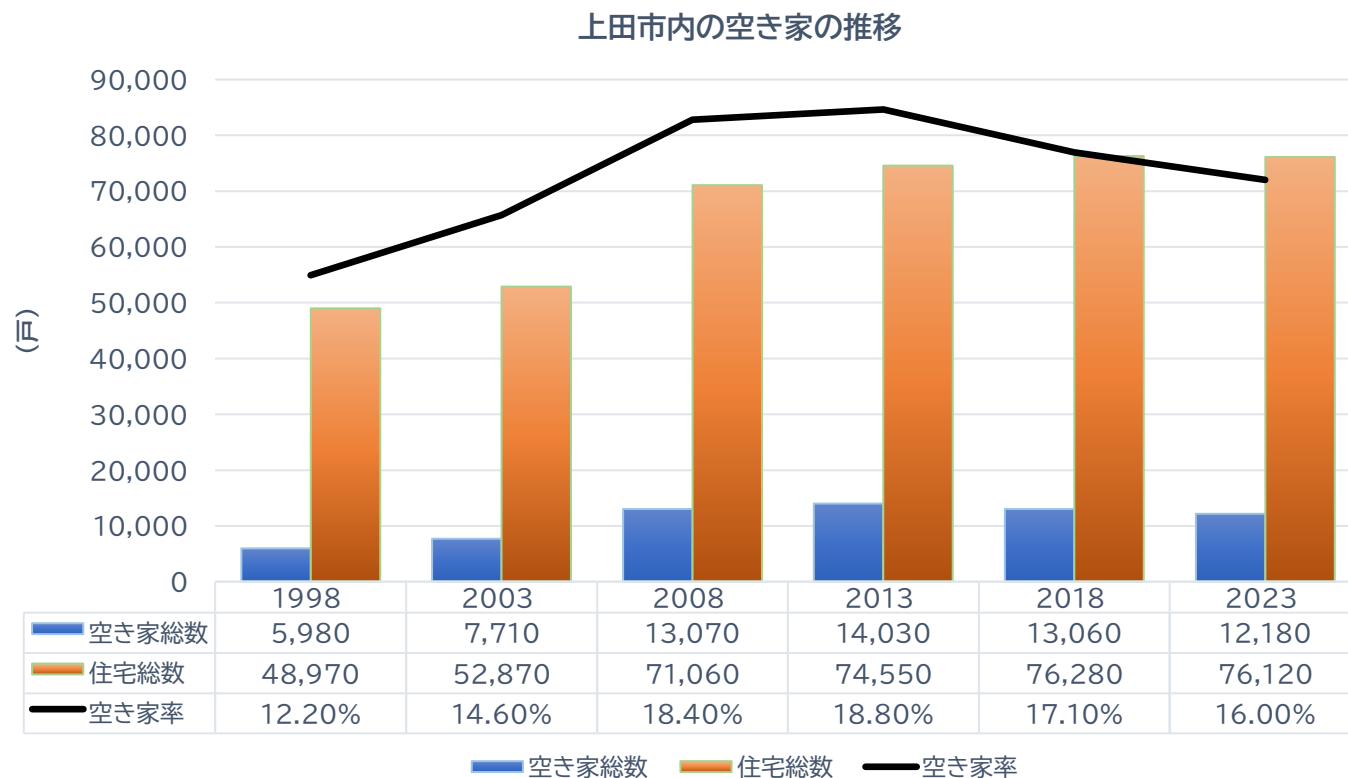


全国、長野県、上田市の空き家総戸数

◇総務省による令和5年（2023年）住宅・土地統計調査では長野県の空き家総戸数は、208,500戸（空き家率20.0%）となっており、そのうち、上田市の空き家総戸数は**12,180戸（空き家率16.0%）**でした。

◇上田市内の空き家種別内訳では「**その他住宅**」が6,150戸（50.5%）と、**今後の活用方針がない空き家が空き家全体の約半数**を占めています。

◇平成30年（2018年）同調査と比べると、上田市では**総住宅数160戸の減少**に対し、**空き家総数880戸の減少（空き家率も1.1%の減少）**となっています。

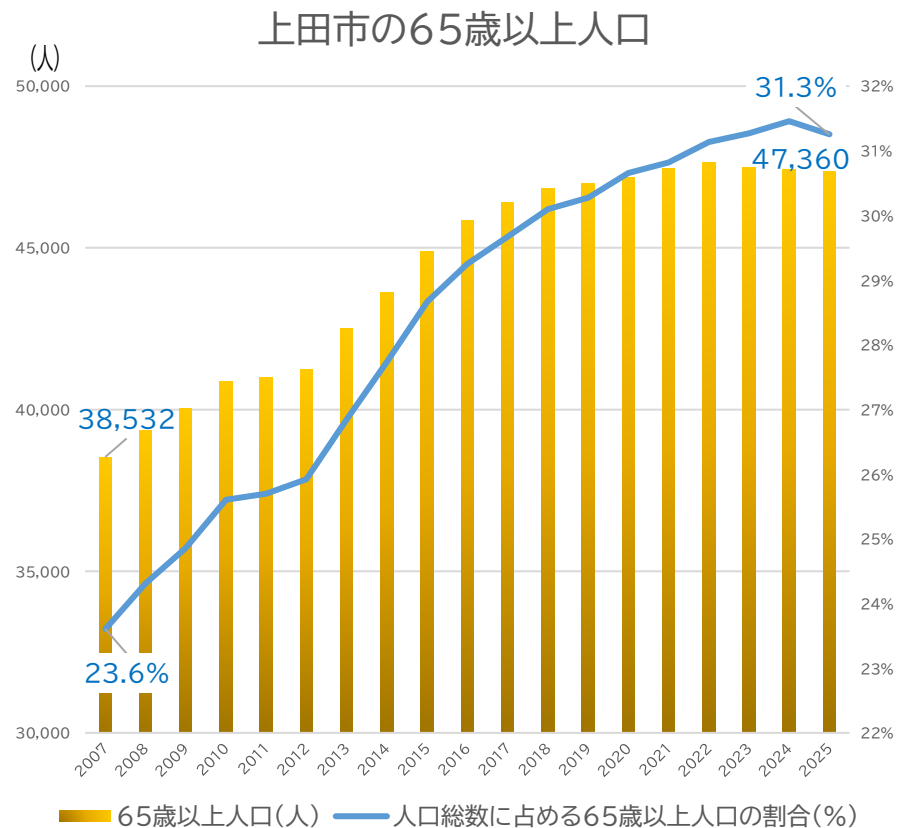
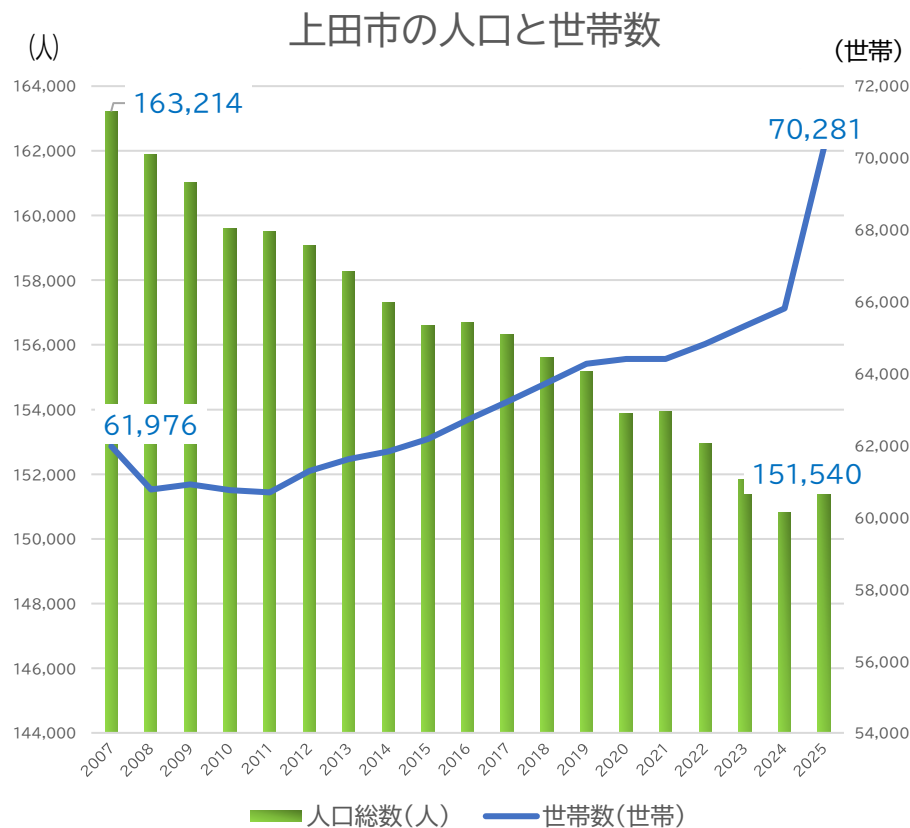


出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

上田市における人口数及び世帯数

◇平成19年(2007年)と比べ、令和7年(2025年)において、**人口は11,674人減少**となりました。
一方で、世帯数は**8305世帯の増加**となっています。

◇高齢者人口(65歳以上)は38,532人(平成19年)から47,360人(令和7年)へと**8,828人の増加**、
高齢者が人口全体に占める割合も23.6%(平成19年)から31.3%(令和7年)へと**7.7%の増加**となっています。



◇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ました。

歩み
※抜粋

事業

実施体制

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

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

老朽危険空家解体・利活用補助金事業

解体・利活用

空き家情報バンク事業

売買・賃貸

空き家セカンドユース事業

賃貸

【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名の委員により構成
- ・令和6年6月に要綱から条例へ移行
- ・令和7年度は市民公募(2名)を経て15名の委員により構成

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の基準
- (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)管理不全空家等又は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)

今まで複数の部署が実施していた住宅政策業務を、情報の一元化及び総合的な政策立案、実施を目的として「住宅政策課」を新設

空家対策室(老朽危険空き家対策業務)

移住交流推進課(空き家情報バンク業務)

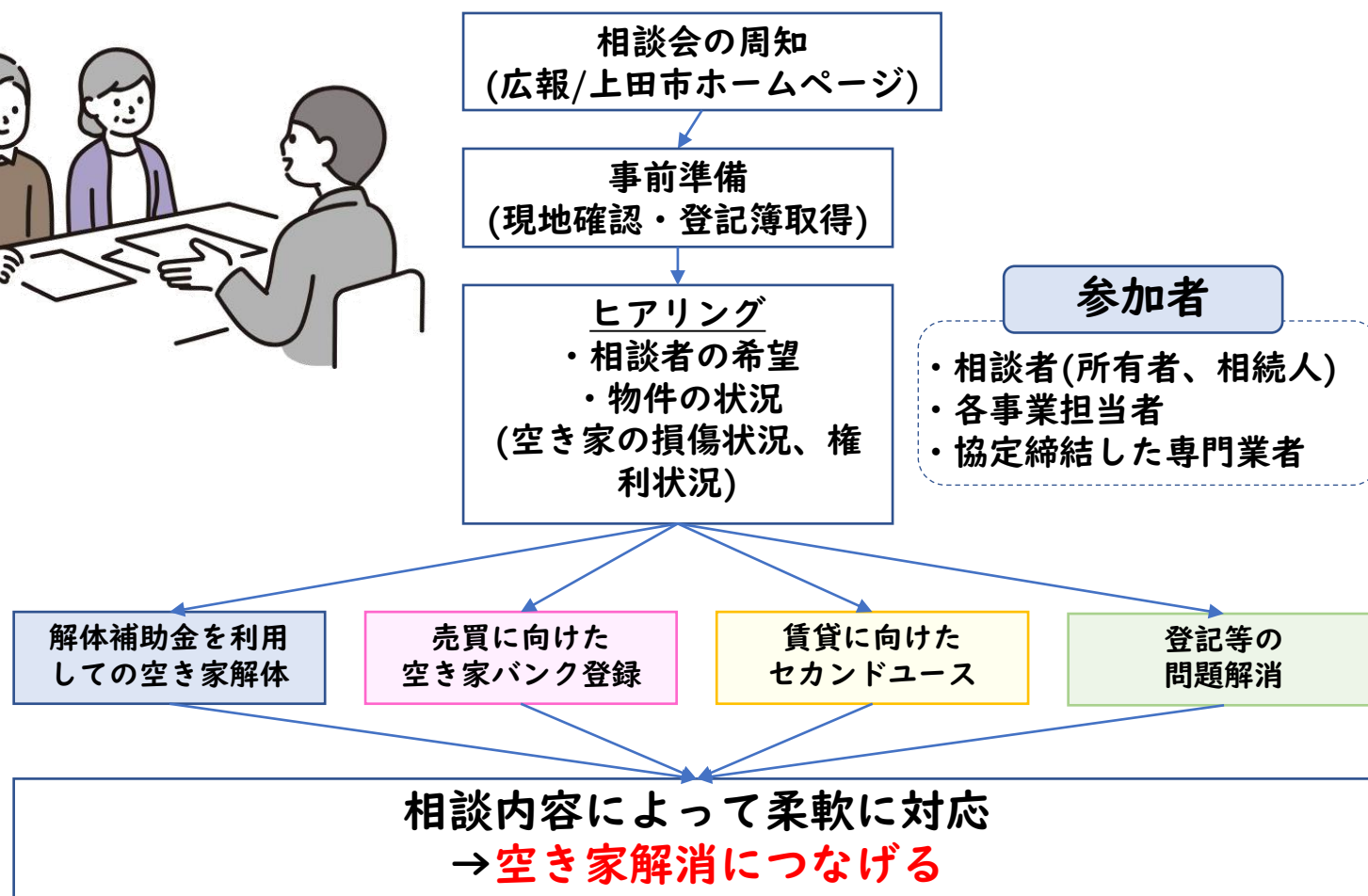
住宅課
(市営住宅管理業務・セカンドユース業務)

住宅政策課

Ⅰ 空き家利活用相談

- ◇上田市では、不動産取引や建物解体に係る専門家(宅建協会など)を交えて、市内の空き家・住宅に関する相談会を実施しています。(年間で3回から4回開催)
- ◇相談会は各回5件から6件の受付としておりますが、広報等でお知らせ後、すぐに予約枠が埋まる状況です。
- ◇令和7年度は、令和6年度に実施した「空家等実態調査」等により判明した空き家所有者や相続人のかたを対象とした首都圏(会場はJR東京駅八重洲中央口から徒歩4分の「移住・交流ガーデン」)での開催を予定しています。

空家、住宅に関する相談会



2 セカンドユース事業(令和4年度から実施)

- ◇令和4年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」を締結しました。
- ◇空き家のリフォーム工事を実施し、移住者等に5年以上賃貸物件として提供する空き家所有者に対し、リフォーム費用の2分の1の改修費用を補助するものです。(上限額50万円)
- ◇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ます。
令和7年度予算500万円(50万円×10件)
- ◇「借りて住みたい(賃貸を目的とした空き家を探している)」というニーズの背景には「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」という理由があり、昨今の資材高騰、人件費高騰から、**戸建賃貸の需要は今後続くと予想**されます。
- ◇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」がありますが、上田市空き家情報バンクには賃貸を目的とした空き家を探しているかた(31.0%)が多い一方で、賃貸目的の掲載物件数(3件)が少ないという**「ギャップ」が生じており、その解消が主な狙い**です。

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%)
空き家を探している方	516件(69.0%)	232件(31.0%)

空き家を所有している方…令和5年5月末時点での空き家情報バンク物件登録の状況から
 空き家を探している方…令和3年度に空き家情報バンク利用者登録の方を対象に意向調査を実施した結果を記載

令和5年5月末時点

空き家バンク掲載物件数	
売買	賃貸
53件	3件

賃貸の供給が不足している

- ◇令和5年度は4件、**令和6年度は9件**の空き家が成約となりました。

2 セカンドユース事業(令和4年度から実施)

令和6年度 セカンドユース事業実績

- ◇事業についての問合せ件数は32件あり、うち実績は9件でした。
- ◇空き家の取得者は、個人が5件、法人が4件となっており、個人/法人含めた投資家の割合は約半数の4件となっています。
- ◇学校法人（下記表のNo.6.7）は職員及び学生寮として利用しています。
- ◇9件のうち7件が150万円以下でリフォーム工事を実施しています。
- ◇入居者募集については自社HP、ミニミニ等を利用しており、1か月～3か月で入居確定しています。
- ◇個人の申請者については賃貸運営のサポートを宅建協会に依頼できる旨を案内していますが、依頼の実績はありません。（付き合いのある不動産業者に依頼するパターンが多いようです。）

No	エリア(築年数)	購入金額	空き家取得者	リフォーム金額	家賃設定(月額)
1	御所(S36)	200万	法人投資家	103万円	58,000円
2	住吉(S60)	400万	法人投資家	136万円	48,000円
3	下武石(S42)	不明(競売)	個人投資家	120万円	56,000円
4	真田町長	相続	個人	107万円	8,300円
5	前山(S63)	不明	個人	33万円	20,000円
6	中央西一丁目	不明	学校法人	1,500万円	48,000円
7	中央西一丁目	不明	学校法人	500万円	40,000円
8	神畑(S54)	600万	個人投資家	118万円	65,000円
9	下武石(S60)	相続	個人	116万円	75,000円

- ◇令和6年度問合せのうち、リフォーム工期・入居者募集の都合から令和7年度に繰り越しは8件でした。
- ◇セカンドユース事業の性質上、**2か年での掘り起こし・計画**が適していると思われます。

2 セカンドユース事業(令和4年度から実施)

セカンドユース事業の実例（令和5年度リフォーム工事実施物件）

- ・ 建築時期 : 昭和48年 築51年（令和6年度時点）
- ・ 実 施 : 不動産業者が取得して、同業者がリフォーム工事を実施
- ・ 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
（今後5年間で初期投資費用【物件購入及びリフォーム工事費用】を回収できる見込み）
- ・ 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

3 そのほかの空き家対策

(1) 事業推進のための施策

① 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ましたが、調査実施から8年が経過し、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ます。
このことから、令和6年度から令和7年度にかけて、市内全域で再調査を実施しています。
委託業務による現地調査は終了し、現在、空き家所有者に対する意向調査を実施中です。
- ◇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」への掲載を予定しています。
- ◇事業費：調査委託料 23,683千円（委託期間はR6.5.21-R7.7.31）
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金）

② 空き家管理システムの導入

- ◇令和6年度に実施した空家等実態調査の結果をデータベースとして整備、活用することを目的として、令和6年度（令和7年2月から本格稼働）に空き家管理システムを導入しました。
このことにより、市内空家情報(位置、所有者、相続情報、折衝記録等)をデータ管理をすることが出来ます。
- ◇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や指導等を行うための基礎資料として活用することが出来ます。
- ◇事業費：業務委託料 9,680千円（委託期間はR6.9.27-R7.1.31）
財源補助：事業費の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）

3 そのほかの空き家対策 (2) 空き家利活用のための施策

①上田市空き家利活用支援事業（旧名称 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）支部との協定書の締結により、事業を開始しており、令和7年度事業費は11,880千円（年額）です。
不動産取引に係る専門性が高い分野であることから、平成30年から事業を業務委託することで、安定した業務運営を継続しています。
令和6年度末までの物件登録件数は361件、バンク利用登録者件数は1,370件、成約数は223件（いずれも累計値）となっております。

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金）

②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ます。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しています。

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50万円としております。

令和7年度事業費（予算）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）であり、令和6年度末まで54件（うち県外からの移住は20件）の補助実績（累計値）があります。

財源補助：「企業版ふるさと納税」の対象事業
（ただし、県外からの移住の場合は2分の1相当額の国費補助【空き家対策総合支援事業】あり）

③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5年度に初めて開催しました。

令和6年3月に実施した見学会では、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かた（市広報誌、SNS、各種サイトなどにより公募）が一体となって、古民家の利活用や地域活性化のために多くの意見が交わされました。

見学会には14組25名（市内から7組、県内2組、県外5組）が参加して、令和6年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中から空き家の活用の提案（里山体験巡りの民泊施設、地元食材を活かした食堂、子育て世代の交流の場など）が4件あり、所有者との交渉の結果、民泊施設としての利用のため売買が決定し、現在、改修作業を実施しております。

3 そのほかの空き家対策

(3) 利活用が困難な空き家施策

①上田市老朽危険空家解体・利活用事業補助金について

躯体の老朽化により、倒壊等が危惧される危険空家周辺地域の安全確保、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50万円です。

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した結果が「不良住宅である」と判定した空き家を補助対象としております。

令和6年度末時点での補助件数は100件、補助総額は49,345千円。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4件、補助総額1,000千円の実績があります。

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（利活用事業補助を除く）。

②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ます。

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、該当する空き家の価値（市場における流通性など）について、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ます。

令和3年度から11件の活用実績（R7.3.31時点）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5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2件、家庭裁判所にて現在公告中が2件となっております。

令和7年度予算として、空き家2件分（約200万円）の予算が計上されています。

③代執行制度の活用

空き家周辺の通行人及び通行車両の安全確保を目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第22条第9項の行政代執行及び行政代執行法の規定に基づき、令和5年度に1件（建物の一部解体）、令和6年度に2件（建物の全部解体）を実施しました。

アスベスト調査費も含めた3件分の解体費用の合計額は4,747千円ですが、建物所有者が生活保護受給者であるなど、解体費用に見合う財産がないことから、債権回収は、いずれも厳しい状況にあります。

4 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 老朽危険空き家解体事業補助金

空き家が老朽危険空き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の老朽危険空き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