



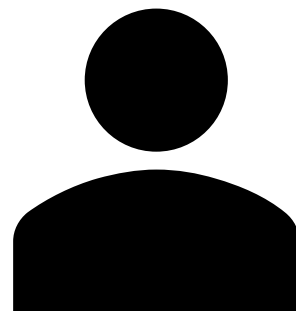
第二次 上田市空家等対策計画

「安全・安心に暮らせる環境の整備」を目指して

令和8年4月改定

上 田 市

ごあいさつ



〇〇〇〇〇〇(市長からあいさつ)

上田市長 土屋陽一

目 次

第1章 計画の背景と目的

- 1 増え続ける空き家
- 2 上田市空家等対策計画とは
- 3 計画改定について
- 4 計画の位置づけ.....
- 5 計画の対象とする「空き家」
- 6 計画の対象とする「区域」
- 7 計画期間

第2章 空き家の現状と課題

- 1 統計で見る上田市の空き家の状況
- 2 統計で見る上田市の人口等の推移
- 3 空き家実態調査
(1) 調査の概要(令和6～7年度に実施した再調査)
- (2) 調査結果
- 4 空き家所有者意向調査の実施結果
- 5 実態調査により判明した市内の空き家の状況.....
- 6 調査結果等を踏まえた空き家対策における課題

第3章 空き家対策の基本方針

- 1 目標.....
- 2 基本方針
- 3 実施体制
- 4 具体的施策について
- 5 指標の設定
- 6 空き家相談窓口

第4章 資料編

- 1 空き家実態調査アンケートの結果(詳細)
- 2 管理不全空家等と特定空家等の措置フロー
- 3 特定空家等と管理不全空家等の判断シート
- 4 上田市が取り組む空き家対策について

「空家等」と「空き家」の表記の違いについて

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の建物とその敷地にある塀などの構造物も含めた範囲を「空家等」と定義しています。本計画では、「空家」と「空き家」の混在を避けるため、法令名、法令引用部分等の一部を除いては、原則として「空き家」の記載としています。

第1章 計画の背景と目的

1 増え続ける空き家

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」【注1】によると、令和5年(2023年)の全国の空き家総数は過去最多の約900万戸に上り、空き家率は過去最高の13.8%となりました。平成30年(2018年)の前回調査と比較して、空き家は51万戸の増加となっています。

内訳をみると、売却や賃貸、別荘・セカンドハウスなどの二次的住宅を除く、いわゆる特定の使用目的がない住宅は385万戸あり、空き家総数全体の約4割を占めています。

図2-1 空き家数及び空き家率の推移ー全国（1978年～2023年）



出典：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

【注1】「住宅・土地統計調査」とは？

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

なお、本調査は戸建て、長屋建ての住戸、マンションの住戸など、住宅を調査対象としており、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅(市場に流通していない空き家)が「空き家」と定義されています。

🏠 社会構造の変化と空き家の全国的な増加

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に見て、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)が年々増加しています。

地域の住環境に深刻な影響を及ぼす空き家

このような「空き家」の中には、適切な管理が行われていないことにより、建物等倒壊の危険性、衛生上有害となるおそれ、著しく景観を損なっている等の多くの問題が発生し、地域住民にとって、住環境面において、深刻な影響を及ぼしています。



2 上田市空家等対策計画とは

こういった状況を背景に、空き家がもたらす問題が多岐にわたる一方で、地域の住環境に深刻な影響を与えている空き家が「どこに」「どの程度」あるのかわからない、相続登記が適切に行われず、空き家の所有者又は管理者の特定が困難な場合があること等、解決すべき課題が多いことから、上田市では、平成 28 年度に初めて、市内全域での空き家実態調査を実施しました。

その調査結果(市内の空き家数 3,415 戸、空き家率 2.8%)を踏まえ、空き家がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号、以下「法」という。)第 6 条1項に掲げられた国の基本指針に基づき、平成 30 年 11 月に「上田市空家等対策計画」を策定しました。

以来、計画に沿って、空き家対策を推進してきたところですが、すでに計画の策定から7年が経過し、この間、空き家を取り巻く状況が大きく変化しました。また、法改正(令和 5 年6月公布、同12月施行)もあったことから、具体的施策の見直し等も必要となっています。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。

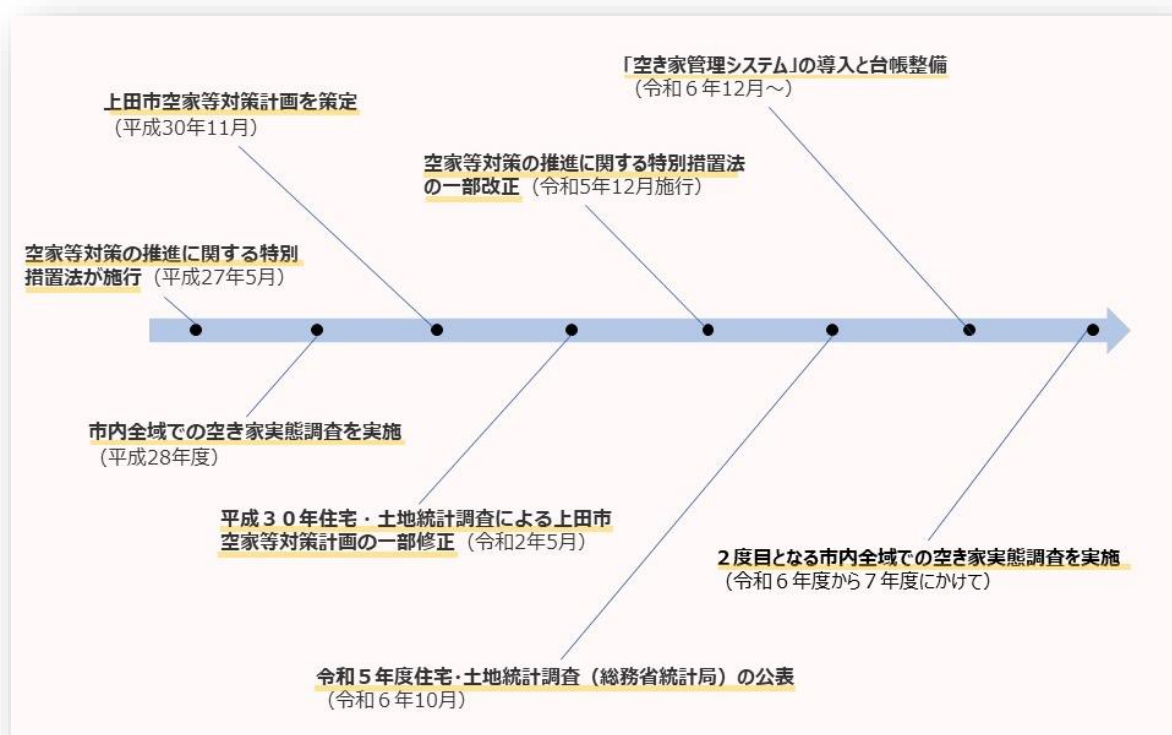
3 計画改定について

法の一部改正により、空き家所有者の責務の強化、空き家の除却等のさらなる促進、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する規定が追加されました。

上田市では令和 6 年度から 7 年度にかけて市内全域での空き家実態調査を再度実施し、この調査結果を「空き家管理システム」へ反映させ、データ整備を行いました。

再調査結果に加え、これまでの成果や課題を反映させ、今後の空き家対策の推進に活かすため、本計画の内容の見直しを行うものです。

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度などの改正、目標の達成状況等に応じて随時更新します。また、計画の目標変更があった場合は、上田市空家等対策協議会における協議や、パブリックコメント(意見公募)などを行い、幅広く意見を求めています。



4 計画の位置づけ

本計画は、法第7条(「空家等対策計画」)及び国の基本指針(「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」)に基づいて、地域の実情に合わせて策定するもので、空き家対策を効果的かつ効率的に実施するための基本方針を示すものです。

また、上田市の最上位計画である「第三次上田市総合計画」【注 2】や「上田市都市計画マスタープラン」【注 3】などの関連計画との連携・整合を図ります。

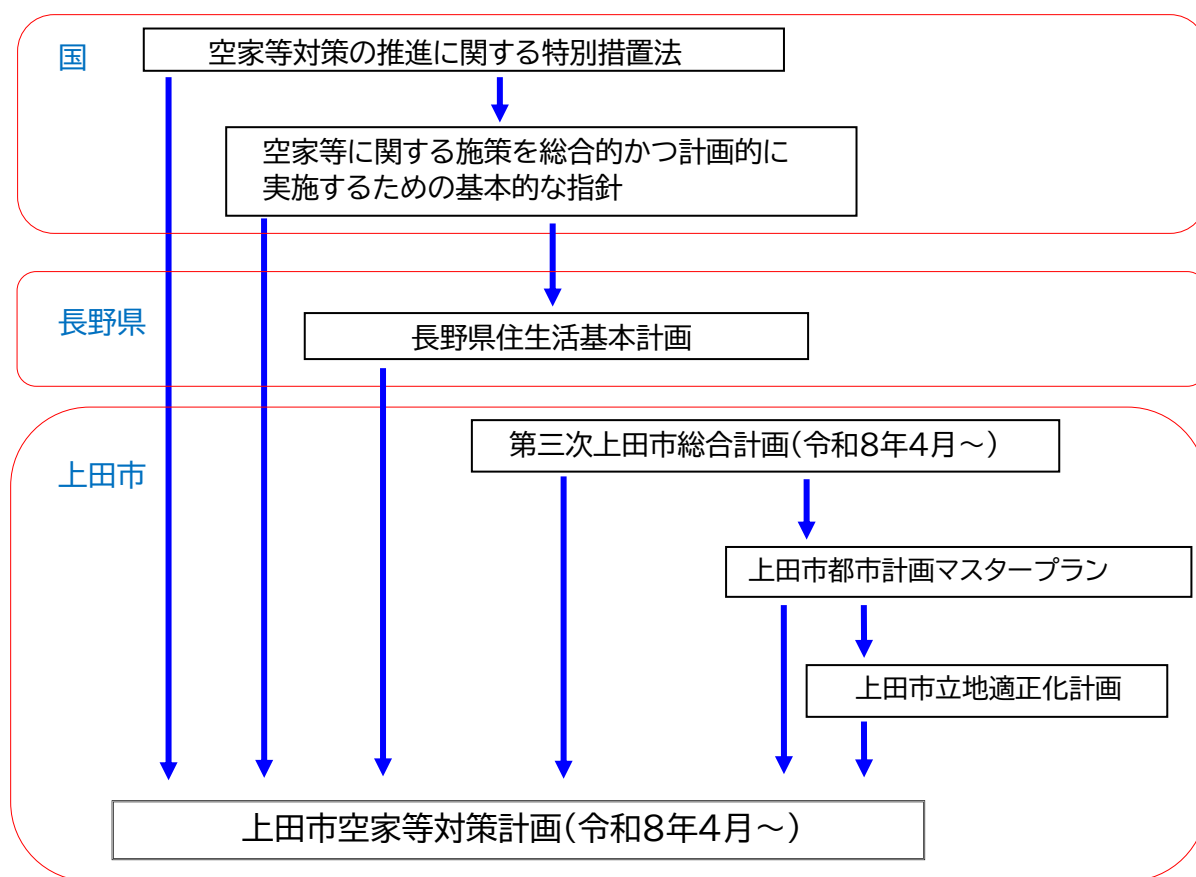
【注 2】「上田市総合計画」とは？

市の将来ビジョンを描き、その実現に向けたまちづくりの方向性、施策などを総合的に示すもので、「上田市自治基本条例」において、まちづくりの最も基本となる計画として位置付けられています。

市は総合計画に掲げられたビジョンや施策に沿って具体的な事業の策定や予算編成を行い、市民、地域、行政がそれぞれの役割と責任のもと、参加と協働によるまちづくりを推進します。

【注 3】「上田市都市計画マスタープラン」とは？

都市計画法に基づく、市の 20 年後の姿を見据えた土地利用の在り方や都市施設の整備方針等を具体的に定めた「まちづくりの指針」です。（正式名称は「市町村の都市計画に関する基本的な方針」）



5 計画の対象とする「空き家」

本計画の対象とする「空き家」は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

ただし、空き家の利活用や適切な維持・管理などの対策は、空き家化の予防という側面もあるため、法が定める「空家等」に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅なども対象となる場合があります。

法第2条第1項において、空家等は以下のとおり定義されています。

なお、マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅において全ての部屋が使用されていない場合は「空家等」となります。

「空家等」の定義(法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。



【空家等(法第2条第1項)】

数量的に最も多く、「空き家になったばかり」の空き家も多数ある一方、特段の理由もなく長期にわたり用途が定まらない『なんとなく空き家』も相当数あると想定されます。

管理不全状態に陥らぬよう、こういった空き家の早期発見と相続人含む所有者等への利活用提案や発生予防施策の早期実施により、相続・維持管理等の問題の深刻化をできるだけ未然に防ぐことが結果的に地域の住環境の向上に繋がると考えられます。



【管理不全空家等(法第13条第1項)】

このまま放置すると管理不全状態に陥る可能性があるものの、空き家対策如何では、まだ重度化を防げるものから、建築物としての再利用がすでに困難を伴うものまで、管理不全状態のフェーズに応じ柔軟に対応し、これ以上の悪化を招き、特定空家等とならぬよう、多角的に施策の検討を行うとともに、改善が見られず悪化の度合いが深刻なものについては、特定空家等への認定切り替えも視野に対応します。



【特定空家等(法第2条第2項)】

すでに管理不全状態に陥っており、これ以上放置することはできません。周辺地域への危害を最小限に抑えるため、必要な空き家対策を講じる必要があります。

原則、所有者等に対して状況の改善を求めることとなりますが、改善が見られない場合で、かつ周辺地域への影響が大きいと市が判断した場合は、空き家周辺の安全確保のため、行政代執行【注4】による解体も検討します。

【注4】「行政代執行」とは？

法律により、放置されている空き家に対して周辺地区の危険回避を目的に市区町村の行政が強制的な解体を行うことです。市区町村が負担した解体費用は、所有者等へ請求します。

6 計画の対象とする「区域」

(1) 対象地区

エリアすべてに対し空き家対策を行う必要があり、対象は市内全域とします。ただし、具体的な施策の実施にあたっては、立地特性に応じたものとします。

(2) 重点対象地区

児童生徒が多数通行する通学路等の周辺地域を重点対象地区と定め、必要に応じ追加を検討します。

7 計画期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで(5か年)とします。

また、計画期間の最終年度に計画の見直しを行うこととします。



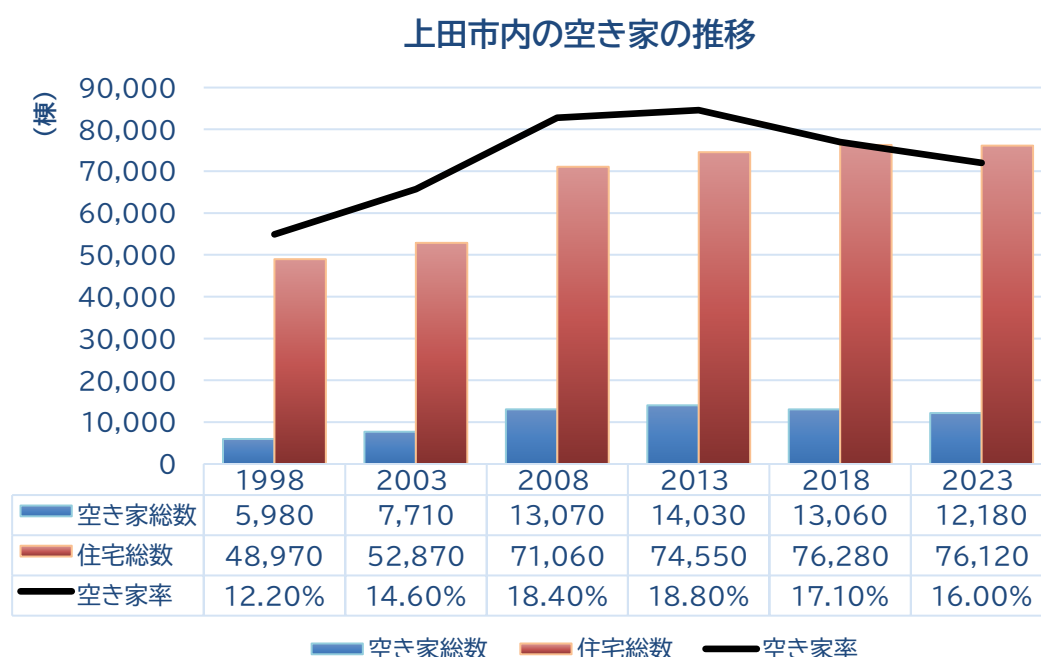
第2章 空き家の現状と課題

1 統計で見る上田市の空き家の状況

平成 25 年(2013 年)住宅・土地統計調査(総務省統計局)における上田市の住宅総数は 74,550 戸となっており、そのうち空き家総数は、14,030 戸となっています。

その後、平成 30 年(2018 年)に実施された同調査によれば、上田市の住宅総数は 76,280 戸と増加したものの、空き家総数は 13,060 戸と減少しました。

さらに、2023 年の調査結果では、住宅総数は 76,120 戸と微減(前回調査結果を比較して△160戸)、空き家総数も 12,180 戸(△880戸)、住宅総数と同様に減少しています。



出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査」

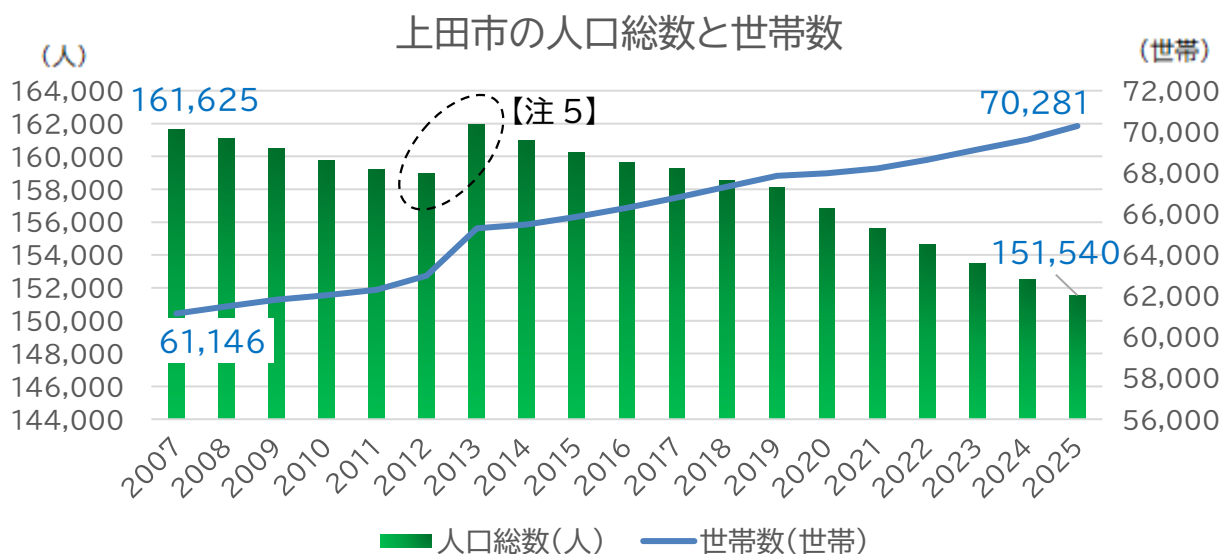
総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」における上田市内の状況							
空き家の種類	総数(戸)	一戸建(戸)			長屋建・共同住宅・その他(戸)		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	2,330	2,100	2,080	20	230	40	190
賃貸用住宅	3,450	340	340	0	3,110	770	2,340
売却用住宅	250	170	170	0	80	10	70
その他住宅	6,150	4,600	4,420	180	1,550	440	1,110
空き家総数	12,180	7,210	7,010	200	4,970	1,260	3,710

2 統計で見る上田市の人口等の推移

上田市の人口は、平成 19 年(2007 年)と比べ令和 7 年(2025 年)においては 11,674 人減と、減少傾向にあります。

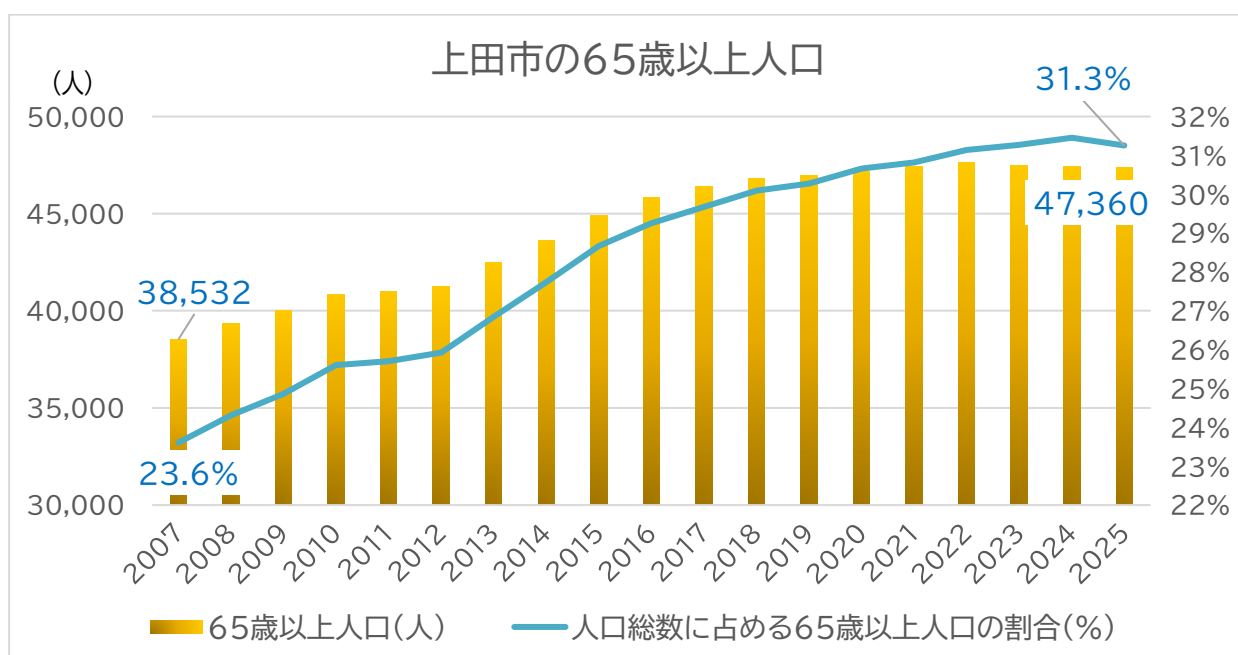
一方では、世帯数は、同年で比較すると、61,146 世帯から 70,281 世帯へと、8305 世帯の増加となっています。

また、65 歳以上の高齢者人口は、上田市の人口と同様に比較すると 38,532 人から 47,360 人へと、8,828 人の増加しており、また、高齢者が人口全体に占める割合は 23.6%から 31.3%へと 7.7%の増加傾向にあります。



【注 5】なぜ人口が増加？

平成 24 年(2012 年)7 月 9 日に外国人登録法が廃止され、新たな在留管理制度がはじまりました。これに伴い、日本人住民とは異なる制度に登録されていた外国籍市民は、日本人と同様に、住民基本台帳(住民票)に記載されるようになったため、統計上は人口が一時的に増加に転じています。



出典：住民基本台帳

3 空き家実態調査

(1) 調査の概要(令和6～7年度に実施した再調査)

次の手順に沿って調査を行いました。

調査は、現地での外観目視により行い、調査対象建物の把握として郵便受けに溜まったチラシなどの状況、窓ガラス・カーテンの状況、建築物全体または一部の状態等を空き家の調査項目としました。

また、調査結果の精度をできるだけ高めるため、空き家と最も近い位置で生活している市内全自治会に対し、現地調査で得られた情報をもとに作成した自治会別空き家位置図を配布し、自治会から「調査漏れ・調査誤り」と指摘があったものについて、業者にて追加・再調査を行いました。

空き家実態調査の主な流れ

手順1 一次調査

市営・県営水道の「閉栓状況」又は「著しく水道使用量が少ない場合」を調査対象とし、情報を抽出
抽出した情報をもとに、市が委託した業者にて外観目視による現地調査を実施

↓

手順2 現地調査をもとに「自治会別空き家位置図」を作成し、自治会へ配布

一次調査の結果をもとに自治会別空き家位置図を作成

空き家と身近な距離にある各自治会へ位置図を配布(空き家位置のみ記載し、所有者情報等は記載しない)

一次調査について調査漏れや調査誤りがあれば修正・加除を依頼

↓

手順3 二次調査

自治会から返答があった内容を、現地で追加調査(調査漏れ)もしくは再調査(調査誤り)
市内全自治会のうち、約6割から回答あり

(2) 調査結果

調査の結果、市全体での空き家数は 3,536 戸と、平成 28 年度に行った前回調査と比べ 121 戸の増加となりました。

また、空き家以外を含む家屋数を併せて集計したところ、平成 28 年度時 100,323 戸だったものが、今回調査時には 115,264 戸と 14,941 戸増加していることが分かりました。

地域別にみると、上田地域では家屋数が増加、丸子、真田、武石地域では家屋数は減少していますが、空き家数を見ると、上田、丸子地域で僅かに減少、真田、武石地域では増加となっています。

平成 28 年度調査時に空き家と判明し、今回調査でも依然として空き家の状態が続いていた建物は 1,514 戸(上田地域 824 戸、丸子地域 344 戸、真田地域 261 戸、武石地域 85 戸)となりました。前回調査時に空き家だったものの半数以上が何らかの形で解消されたものと推測されます。

一方で、今回調査により新たに判明した空き家又は前回調査時には調査されなかったと推測される空き家が 2,022 戸に上り、このうち、市営・県営水道閉栓又は著しく水道使用量が少なかったものが 1,421 戸、自治会からの情報により判明したものが 601 戸となりました。

(単位:戸)

地区別の空き家実態調査結果の比較								
地区	R6～7 年度調査(今回)				H28 年度調査(前回)		H28 年度との比較	
	家屋数	一次調査	二次調査	空き家数	家屋数	空き家数	家屋数	空き家数
上田	86,115	2,323	229	2,094	64,999	2,125	21,116 増	31 減
丸子	15,912	745	45	700	18,723	706	2,811 減	6 減
真田	9,058	563	42	521	11,483	422	2,425 減	99 増
武石	4,179	233	12	221	5,118	162	939 減	59 増
合計	115,264	3,864	328	3,536	100,323	3,415	14,941 増	121 増

一次調査＝業者による外観検査の結果「空家等候補」と判断されたもの

二次調査＝自治会からの情報により「空家等ではない」と判断されたもの

【参考】住宅・土地統計調査と空き家数が異なることについて

市が実施した「空き家実態調査」における市内空き家総数 → 3,536 戸

総務省が実施した「令和5年 住宅・土地統計調査」における市内空き家総数 → 12,180 戸

総務省が令和5年に実施した「住宅・土地統計調査」は、令和2年に実施した国勢調査区をもとに、全国で約 20 万単位の調査単位区を定め、その調査単位区内で抽出した住宅及び住宅以外で人が居住している建物並びにこれらに居住している世帯(1調査単位区あたり 17 住戸、全国で約 340 万戸を抽出)したものであり、全住戸を対象としたものではありません。

このため、市が業務委託により、個々に外観調査した「空き家実態調査」における結果と異なります。

4 空き家所有者意向調査の実施結果

空き家実態調査の結果に基づき、令和7年4月に「空き家所有者意向調査」を実施しました。

実施に当たっては、法 10 条第1項「空家等の所有者等に関する情報の利用等」に基づき、固定資産税の課税状況から、その通知先を特定しました。

(意向調査結果集計後 記載)

5 実態調査により判明した市内の空き家の状況【速報値】

市内の空き家の状況を把握するに当たり、調査対象となる空き家を「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」の3つに分類しました。

また、「管理不全空家等」及び「特定空家等」に関しては、さらに建物が倒壊した場合の「隣接する道路への影響の有無」及び「隣接する建物への影響の有無」という周辺への影響【注6】を別途判定し、調査・集計しました。

その結果、市内空き家 3,536 戸のうち「空家等」が 2,691 戸、「管理不全空家等」が 660 戸、「特定空家等」が 185 戸あることが判明しました。そして、隣接する道路へ影響が「ある」と判定された「管理不全空家等」は 307 戸、「特定空家等」が 80 戸でした。

また、隣接する建物へ影響が「ある」と判定された「管理不全空家等」が 327 戸、「特定空家等」が 77 戸となりました。

市内全体の空き家率(空き家数／全家屋数)は 3.1%でした。

【注 6】「周辺への影響」とは？

ここでいう「影響」とは「建物倒壊等による危険性の有無」を指します。

空き家種別ごとの調査結果

空き家の判定	判定基準(定義)	戸数	隣接道路への影響 あり	隣接建物への影響 あり
空家等	-	2,691	1,124	1,376
管理不全空家等	適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等	660	307	327
特定空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等	185	80	77

6 調査結果等を踏まえた空き家対策における課題

意向調査の結果や、市への空き家所有者、相続人等からの相談から、空き家対策を進めるに当たって、以下のような4つの課題が浮かび上がってきています。

(1) 空き家発生予防の課題

- ・ 一人暮らしの高齢者の死亡や高齢者施設入所により、空き家問題に対応できない。
- ・ 相続に関する権利関係の整理ができていない。
- ・ 相続人が空き家を利用する意思がない。
- ・ 家屋や土地の権利問題等(家屋と土地の名義人が異なる、抵当権設定が残存など)が解決されていない。

(2) 所有者に関する課題

- ・ 空き家を放置することで、将来起こりえる問題意識や危機意識が低い。
- ・ 空き家に関する相談先がわからない(「処分方法がない」と決めつけている)。
- ・ 所有者本人が「空き家である」と認識していない(故人の遺品や貴重品等を置いている、不定期に倉庫として利用しているなど)。
- ・ 空き家に対して強い思い入れがあり、処分が出来ない。

(3) 利活用・流通に関する課題

- ・ 更地になると固定資産税の軽減措置が解除されるため、今後の方針が決まらなると解体ができない(したくない)。
- ・ 空き家が、道路に接していないことから、建替えやリフォームが困難である。

(4) 空き家の適正管理に関する課題

- ・ 所有者や相続人が遠方に居住しているため、定期的な維持管理ができない。
- ・ 所有者又は相続人等が維持管理及びリフォーム、除却(解体)に係る費用を捻出することが出来ない。

第3章 空き家対策の基本方針

1 目標

第三次上田市総合計画(令和8年4月～)第2編第2章3節における表題を目標とします。

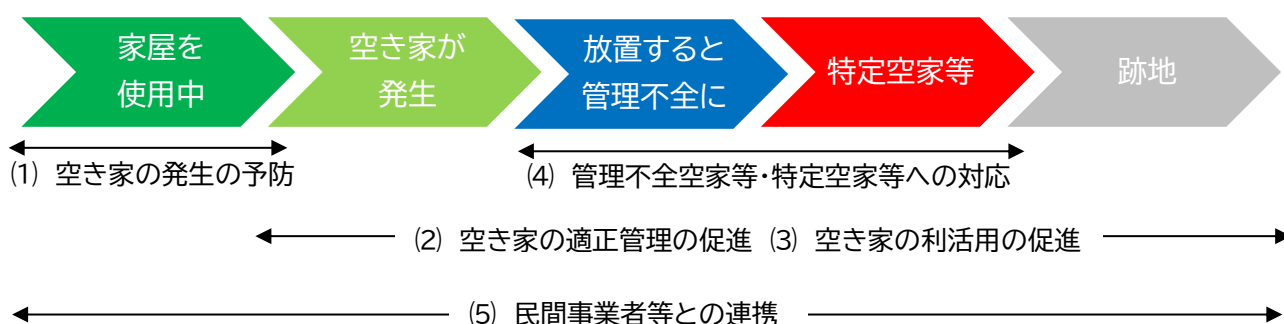
目標「安全・安心に暮らせる住環境の整備」

2 基本方針

以下の5つを基本方針として、空き家対策を総合的かつ計画的に推進してまいります。

- (1) 空き家の発生の予防
- (2) 空き家の適正管理の促進
- (3) 空き家の利活用の促進
- (4) 管理不全空家等・特定空家等への対応
- (5) 民間事業者等との連携について

空き家問題は一般的には以下のとおりの段階を辿り、問題解決のためには、それぞれの段階に合わせた対応や解決策が必要となります。



(1) 空き家の発生の予防

空き家の発生を予防するためには、定期的なメンテナンスやリフォームにより良質な住宅ストックを維持することが必要です。また、適正な管理をせずに放置された空き家は老朽化が進行し、維持管理するための更なるコストがかかることにもなりかねません。

長期間放置された空き家は所有者等の把握も難しくなります。問題が深刻化する前に、相続登記の手続き(令和6年4月から相続登記は義務化)を行うことが、放置された空き家について所有者責任を明確化することに繋がるため、空き家発生の抑止のためには極めて重要です。

空き家が老朽化する兆候があった場合、関係部署や地元自治会、関係機関等と連携しながら、出来るだけ早期に状況把握を行い、所有者に対して放置した空き家が地域の及ぼす影響などを含めた意識啓発に努めます。

(2) 空き家の適正管理の促進

適正な管理がされていない空き家は、建物及び建物に付随する工作物等の老朽化が進むだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において、周辺環境に悪影響を生じることとなります。

こういった空き家が、地域住民にとって「地域の課題」となることで、空き家所有者及び地域住民との間でのトラブルにも繋がってしまいます。

市では、空き家所有者等に適切な管理を行うべく、助言や指導を行うとともに、関係部署及び関係団体と連携・協力して、管理不全状態にある空き家の解消を図ります。

(3) 空き家の利活用の促進

空き家、空き店舗、空き事業所等を、積極的に有効活用することで「地域の資源」を生み出し、建物を継続して使用することで、地域住民をはじめ、移住者・定住者にとっても魅力ある活気あるまちづくりを図ります。

また、空き家を解体後、そのまま跡地を放置すると、立竹木等が繁茂するなど「適正な管理がされていない空き地が発生する」という新たな問題が生じ、結果として、周辺地域の景観等への悪影響など、地域全体の活力が失われる可能性もあります。

このため、管理不全な空き家対策として除却を行う場合には、跡地の有効活用についても、併せて十分な検討を行います。

(4) 管理不全空家等・特定空家等への対応

適正な管理がされていない空き家(管理不全空家等、特定空家等)が長期間放置されると、地域に様々な悪影響を及ぼすことになります。

住宅の老朽化や敷地内の立竹木等の繁茂等による、市民(近隣住民)、自治会等からの苦情や相談は年々増加にあります。

空き家の状態悪化を防ぎ、良好な住環境を維持していくためにも、所有者等に対して、繁茂した樹木の伐採や修繕等の必要な措置を講じ、日頃から適正な管理を行うよう、法に基づく助言や指導を迅速に行い、管理不全状態にある空き家の解消に努めます。

(5) 民間事業者等との連携について

高齢化社会を背景に空き家所有者の高齢化も急速に進んでいます。所有者が高齢で亡くなったあと、相続人がいない、または、相続人も所有者と同様に高齢者である場合が多く、結果、相続登記は適切になされず、空き家の管理者も明確にならず、空き家が放置されてしまうなど、空き家を取り巻く状況は複雑化してきています。

原則、空き家の管理・処分は所有者やその相続人(自助)によるべきものですが、複雑化した空き家問題を解決するためには、市が行う空き家対策や福祉・支援(公助)、地元地域コミュニティの協力(地域助)のほか、法律、税務、不動産、建築、金融といった民間事業者の支援、協力が欠かせません。

このため、民間事業者により構成される関係団体、地元自治会等と連携し、多様化する空き家施策を総合的かつ効果的に推進出来るような体制づくりを目指します。

3 実施体制

空き家は、個人財産に帰属するものですが、所有者や家族間の人間関係等が影響して、長期間適切な管理がされていないケースも多く、こうした場合、解決に至るまでに複数の関係者との協議・交渉を要するため、一定の期間を要するだけでなく、それぞれの事案に応じた柔軟な対応が求められるとともに、関係部署・関係団体等との連携が欠かせません。

このため、地域住民からの空き家に関する苦情や相談があり、かつ、その内容が空き家対策担当部署の範囲に留まらず、複数の部署にまたがる事案が発生した場合は、必要に応じて「上田市空家等対策庁内検討会」【注5】を開催し、関係部署と協議の上、連携して対応することとします。

また、場合によっては、不動産、建築など専門分野における学識経験者や地域住民等の委員から構成される「上田市空家等対策協議会」【注6】へ助言や意見を求めることも検討します。

令和6年度から、市では、法に基づく「空家等管理活用支援法人」【注7】を指定していますが、市では、指定された法人の名称、所在地、業務内容、法人の外部リンク等を市ホームページに掲載し、公表しています。

ホームページを通じて、空き家所有者等が支援法人を利用することで、空き家問題が、解決に至ることを期待するものです(このことは、空き家問題が、地方公共団体だけでなく、民間事業者の支援も含めた対策が必要であることを示すものです)。

【注5】「上田市空家等対策庁内検討会」とは？

空き家対策について総合的な検討を行うための庁内検討会で、空家等対策計画の策定及び変更に関すること、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関することなどを所掌事務とし、会長(都市建設部長)、副会長(住宅政策課長)、委員若干名から組織されます。

【注6】「上田市空家等対策協議会」とは？

市区町村長をはじめ、学識経験者や地域住民代表など委員15人以内で組織されます。

「附属機関に関する条例」に規定する執行機関であり、空家等対策計画の策定及び変更並びに特定空家等の措置の方針等について協議することを任務とします。

【注7】「空家等管理活用支援法人」とは？

市区町村長は、法第23条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、法第24条の業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを「空家等管理活用支援法人」として指定することができます。この制度は、市区町村長が一定の民間法人を指定し、公的な位置付けを与え、空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすことを期待した制度です。

【参考】空家等管理活用支援法人の主な業務(法第24条から抜粋)

- 1 空家等の管理又は活用に関する情報の提供又は相談
- 2 定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他空家等の管理又は活用
- 3 空家等の所有者等の探索
- 4 空家等の管理又は活用に関する調査研究
- 5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発
- 6 その他、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務

※ 記載内容は事務局案であり、今後上田市空家等対策庁内検討会で関係課所と協議の上、協議会当日に別途資料を配布させていただきます。（事務局）

4 具体的施策について【暫定版※】

基本方針(1) 空き家の発生の予防		
施策事業名	内容	担当課等
長期優良住宅等の建設促進	優良な住宅ストックを増やすための啓発活動を行う。	建築指導課
木造住宅の耐震診断と耐震補強(新築)工事に係る補助	地震に強いまちづくりを推進するため、一戸建て木造住宅の耐震診断と耐震改修工事費を補助する。	建築指導課
木造以外の住宅・特定既存耐震不適格建築物の耐震診断補助	木造以外の建築物に対する耐震診断に対する補助を行う。	建築指導課
所有者への情報発信	空き家を放置することで自己の財産や近隣地域にどのような影響が出るのか、広報、ホームページ、出張講座やSNS等、様々な媒体を活用して情報発信する。	住宅政策課
「出前ときめきのまち講座」	職員が、市民のもとに出向き、空き家についての現状説明や意見交換、広報・啓発を行う。	住宅政策課
「空き家」出張授業	市内小中学校で「空き家講座」を実施し、小中学生に対する意識の啓発を行うとともに、両親等家庭内での空き家問題に対する情報共有を促す。	住宅政策課
		学校教育課
住まいの「終活」	将来の我が家の「活かし方」「しまい方」について広報・啓発を行う。	住宅政策課
		市民課 (各地域自治センター 市民サービス課)
		高齢者介護課
おくやみハンドブックでの周知	死亡届が提出された際、遺族の方向けに「おくやみハンドブック」で空き家の相続登記・適正管理・処分について案内する。	市民課 (各地域自治センター 市民サービス課)
		住宅政策課

基本方針(2) 空き家の適正管理の促進		
施策事業名	内容	担当課等
空き家コーディネーター	空き家に関する相談全般を受け、関係機関・団体等との橋渡しを行うワンストップ窓口を設置する。	住宅政策課
土地境界問題・登記法律・不動産鑑定相談会	毎月1回、司法書士、不動産鑑定士、土地家屋調査士による無料相談会を開催する。	環境政策課
庁内での相続人調査情報の共有	相続人調査業務に係る情報を、庁内関係課で横断的に共有できる仕組みづくりを検討する。	住宅政策課
		DX推進課
		税務課
		債権管理室
		収納管理課
道路状況等調査	都市計画区域内の道路調査(未調査箇所)を実施し、各敷地の建築条件の相談に迅速に対応できるように道路図の整備を図る。また、地域要望等により、当該敷地の資産価値向上のための調査検討を行う。	建築指導課
納税通知の活用	遠隔地、特に市外にお住いの空き家所有者に対して、固定資産税の納税通知を活用し、空き家の適正管理をお願いするとともに、利活用に関する相談窓口をご案内する。	住宅政策課
		収納管理課
解体後の特例措置解除猶予(その他)	老朽危険空き家などの解体を実施した場合、次年度以降の固定資産税の住宅特例措置解除について、一定期間猶予する。	税務課
		収納管理課

基本方針(3) 空き家の利活用の促進		
施策事業名	内容	担当課等
上田市空き家情報バンクの運営	空き家を売りたい方、貸したい方に空き家の情報を登録していただき、専用サイトで公開し、市場流通促進を図る。	住宅政策課
上田市空き家セカンドユース	空き家を所有者がリフォームし、賃貸物件として利活用する際、対象物件のリフォーム費用を補助する。	住宅政策課
片付けサポート	空き家情報バンクへの登録や売却、解体などを前提とした空き家について、ごみ処分や運送代金等の一部を補助する。	住宅政策課
空き家情報バンク制度の広域化	隣接市町村など市町村境を超えたエリアでの空き家情報の発信が可能となるよう、制度の広域化を図る。	住宅政策課
空き家相談会	年に3回程度市内で実施している「空き家相談会」を引続き継続するとともに、東京・大阪・名古屋などの都市部を中心に、首都圏での「空き家相談会」を別途開催する。	住宅政策課
移住相談会	東京・大阪・名古屋など、移住を検討している方がいる都市部を中心に、移住相談会を開催し、空き家物件を紹介する。	住宅政策課
		移住交流推進課
空家等管理活用支援法人の活用	空家等特別措置法において定められた空家等管理活用支援法人制度の有効活用を図る(処分困難物件対応、解体見積など)。	住宅政策課
古民家等空き家見学会の実施	人気のある古民家を活用したイベントや、上田市・東御市の空き家情報バンクに登録されている物件の見学会を実施、空き家対策と地域活性化を目指す。	住宅政策課
空き家 DIY 型賃貸借	内装等の DIY を許可している賃貸借空き家物件の流通を検討する。	住宅政策課
老朽危険空家解体補助	老朽危険空家の解体工事費の一部を補助する。	住宅政策課

基本方針(3) 空き家の利活用の促進【つづき】		
施策事業名	内容	担当課等
空家解体跡地利活用事業補助	老朽危険空家解体事業を利用して解体した跡地に、住宅又は店舗(事業所)のための建設工事を行う場合に、費用の一部を補助する。	住宅政策課
農地付き空き家の流通促進	農地付き空き家について流通を促すべく、関係機関との連携を図る。	住宅政策課
		農業政策課
移住希望者に対する売買又は賃貸を目的とする空き家物件への短期居住(お試し居住)	移住希望者に対して、売買又は賃貸を前提している空き家物件への短期居住(お試し居住)を可能とし、移住促進につなげる。※旅館業法による許可や住宅宿泊事業法(民泊新法)による届出不要	庁内関係課
道路拡幅	幅員4m未満の道路につき、道路拡幅事業を行う。	都市計画課
		土木課

基本方針(4) 管理不全空家等・特定空家等への対応		
施策事業名	内容	担当課等
敷地等の適正管理及び不法投棄対策	不良状態の敷地調査を行い、所有者(管理者)に対し、適正な維持管理を促すとともに、不法投棄の原因地とならないよう指導・通知する。	環境政策課
		廃棄物対策課
空き家パトロール	重点対策地区(注)を対象として空き家パトロールを行い、職員の視点で問題と思われる空き家については、所有者に対して意向調査や助言、指導を実施する。	住宅政策課
スズメバチの巣の駆除	空き家・空き地・耕作放棄地等にできたスズメバチの巣の駆除について、住民サービスの向上につながる仕組みづくりを検討する。	住宅政策課
		庁内関係課
自治会への空き家位置図の提供による空き家情報の共有	空き家実態調査結果により得られた市内空き家の位置図を自治会へ提供することで、空き家問題に最も近い地元自治会と情報共有を図り、空き家の早期発見と初期段階での所有者へのアプローチを行う。	住宅政策課
相続財産清算人・不在者財産管理人制度の活用	家事事件手続法を有効活用し、清算人・管理人申立てを行うことで空き家の解消を図る。	住宅政策課

基本方針(5) 民間事業者等との連携		
施策事業名	内容	担当課等
立地適正化計画の活用	立地適正化計画に掲げる空き地・空き家活用施策及び都市再生特別措置法等の活用による都市のスポンジ化対策、跡地の利活用促進を検討する。	都市計画課
空き地情報バンク	解体済跡地について(おおよそ一般的には市場性のないものを)売りたい方、貸したい方に情報を登録していただき、専用サイトで公開し、市場流通促進を図る。	住宅政策課
建築基準法に基づく監督処分	老朽危険建物を現在使用している、あるいは敷地内に老朽危険空き家を残置したまま生活している者に対し、建築基準法に基づく監督処分を前提とした指導を行う。	建築指導課
		住宅政策課
遊休市有地の面的活用による処分・利活用	市が保有する遊休施設や施設跡地に隣接する空き家については、遊休市有地を含めた空き家の利活用又は解体後の跡地の面的利活用を検討する。	住宅政策課
		財産活用課
土地区画整理	土地区画整理事業を行い、道路幅員を一定以上とするとともに、それぞれの画地を利用しやすい面積、形状にすることで、建物の再建築の易化と流通促進を図る。	都市計画課
		土木課

5 指標の設定

空き家対策を進めるにあたっては、目標達成に向けた重要業績評価指標(KPI:Key Performance Indicator)を以下のとおり設定し、目標を達成するうえでの、その達成度合いを計測・監視するための定量的な指標とします。

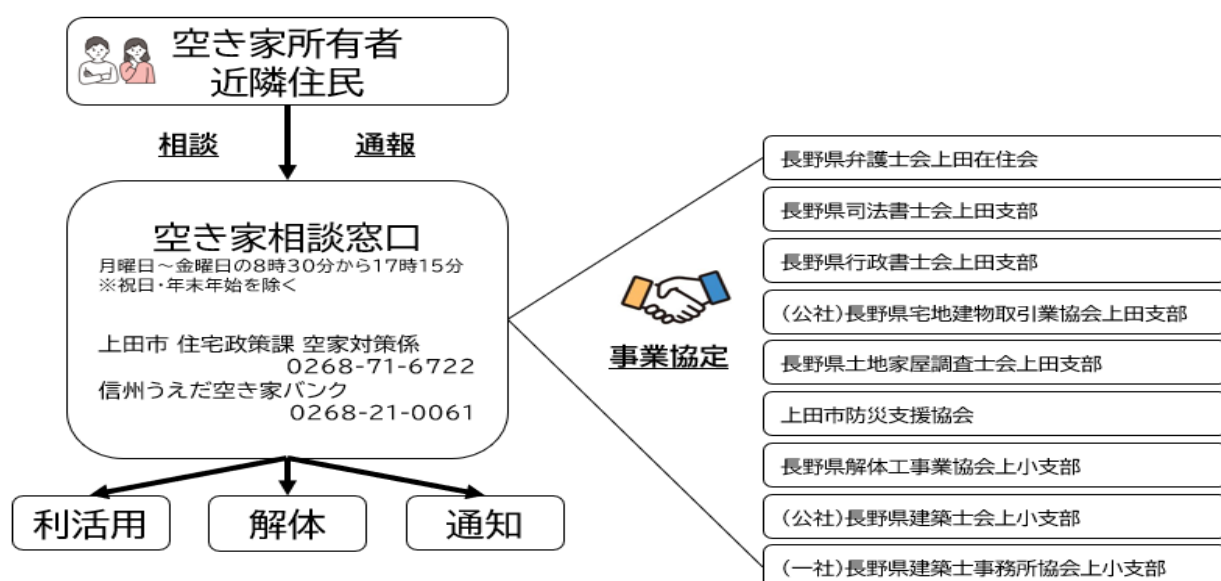
達成目標のゴール(重要業績評価指標の基準日):令和13年3月31日

重要業績評価指標(KPI)	概要・測定方法	具体的目標値
苦情・相談のあった空き家のマッチング数	市へ苦情通報・相談のあった空き家のうち、具体的施策の実施などにより問題解消へと繋げた件数	100件 (20件/年)
空き家情報バンクの取組	空き家情報バンクの累計登録件数 空き家情報バンクによる空き家解消率	500件 70%
管理不全空家等への取組	管理不全空家等、特定空家等の改善件数	25件 (5件/年)
相談会の開催	空き家問題に関する相談会の開催回数	15回 (3回/年)

6 空き家相談窓口

令和5年4月に実施された市の組織改正によって、住宅政策課が新たに設置され、これまで庁内で別々の部署で行っていた空き家情報バンク業務、老朽危険空き家対策業務が一元化されました。

近隣住民等から苦情や相談が寄せられる管理不全状態にある空き家所有者への対応のみならず、現在は適正な維持管理がされているが、今後も利用目的がない空き家に



悩む所有者や相続人等へ積極的な利活用を働きかけるなど、「空家等対策に関する協定書」を締結した関係団体等とも連携を図りながら、空き家対策の推進に努めます。

第4章 資料編

1 空き家実態調査アンケートの結果(詳細)

- アンケート回答者の年齢層
- アンケート回答者の居住地

Q1 お持ちの建物があることについて、ご存じでしたか？

Q2 お持ちの建物の管理は、主にどなたが行っていますか？

Q3 上田市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、様々な空き家対策を実施しております。つきましては、担当職員から、建物の状況や今後の方針等について、アドバイスを受けたと思いますか？

Q4 お持ちの建物について、どのようにお考えですか？

Q5 空家を売却又は賃貸するために、市はどのように支援を行うことが有効だと思いますか？(複数選択も可)

Q6 お持ちの建物について、困っていることがあれば教えてください。(自由記載)

(意向調査結果集計後 記載)

2 管理不全空家等と特定空家等の措置フロー【別紙】

「管理不全空家等」及び「特定空家等」について、事案の発生から、現地調査や所有者等の調査を経て、所有者への助言又は指導、勧告、命令等、下記「管理不全空家及び特定空家等に対する措置フロー図」に沿って、進めています。

3 特定空家等と管理不全空家等の判断シート【別紙】

国のガイドラインに準じて、市職員による空き家の現地調査を行い、建築物をはじめ門扉、塀、立木などを4つの視点(下表の「基準大分類」の項目にある①保安上危険②衛生上有害③景観悪化④周辺の生活環境の保全への影響)から「特定空家等」又は「管理不全空家等」のいずれに該当するか、以下の判断シートを用いて判断しています。

4 上田市が取り組む空き家対策について

市では、地域の空き家問題に対応するために、以下のとおり、様々な空き家対策(各事業は計画策定時点における内容)を推進しています。

名 称 (事業開始年度)	概 要
上田市空き家情報 バンク (平成 27～)	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・更埴支部(現在は上田支部)との協定書の締結により、空き家情報バンク事業を開始しています。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 年度より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。
上田市空き家情報 バンク利用者引越・ 改修費用補助金 (平成 30～)	空き家情報バンクに登録された物件を購入されたかたが、物件所在地に住所を異動した日から 10 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ものです。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 万円としています。(ここでいう県外からの移住者とは、「バンク登録物件の直前の 2 年間に於いて県内に居住したことがない者」をいいます。)
上田市空き家セカン ドユース (令和 4～)	空き家情報バンクに登録されている「賃貸」を目的とする物件が少ない(全体の約 15%、他は「売買」を目的)ことから、賃貸のニーズに対応すべく事業を実施しています。市内の空き家を、空き家所有者がリフォーム工事実施後、賃貸物件として契約(5 年以上賃貸すること)を取り交わすことを条件として、リフォーム工事費用の 2 分の 1 以内、限度額 50 万円として補助するものです。令和 6 年度から、不動産業者や投資家が空き家所有者となり、賃貸物件とする場合も補助対象としました。
上田市老朽危険空家 解体補助金 (令和 2～)	老朽化により、倒壊等が危惧される危険空家の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実施しています。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により判定した「不良住宅」を補助対象としています。
上田市老朽危険空家 利活用事業補助金 (令和 2～)	解体した跡地に住宅、店舗、事業所に係る建設工事費を対象に、補助率 10 分の 2 以内、50 万円を上限額とする補助金です。

名 称 (事業開始年度)	概 要
空き家相談会 (令和元～)	市役所を会場に、年3回から4回開催しています。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分としています。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、相談会に同席して頂いている公益社団法人長野県宅地建物取引業協会上田支部及び長野県解体工事業協会へ情報提供及び事前打合せを行います。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傾向にあります。
相続財産清算人制度の活用 (令和3～)	相続登記がされていない空き家、又は全ての相続人が相続放棄され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清算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100万円といわれる)のほか、清算人選任等に係る官報への掲載費用など多額の経費を必要とすることから、該当する空き家の市場における流通性、市場価値などについて、不動産業者等からのご助言ご協力を頂きながら、制度の活用について判断しています。
空家等管理活用支援法人の活用 (令和6～)	法では、民間法人が、公的立場から活動しやすい環境を整備し、空き家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことを目的とする空家等管理活用支援法人(【注7】以下「支援法人」という)制度があります。市では、空き家のマッチングサイトの運営業者や建物等解体、啓発を目的とした広告事業に係る民間事業者等6社(令和6年度末時点)を支援法人として指定しました。法人名、所在地、業務内容、法人の外部リンクは、市ホームページへの掲載により公表しています。ホームページを通じて、空き家所有者等が支援法人を利用することで、空き家問題が解決に至ることを期待するものです。
「第三次上田地域定住自立圏共生ビジョン」における「空き家対策事業の推進」 (令和6～)	「第三次上田地域定住自立圏共生ビジョン」【注8】の事業「空き家対策事業の推進」について、東御市及び上田市が、空き家情報バンク業務を同じ民間事業者へ委託していることから、空き家見学会及び相談会を両市合同で実施しました。今後も、定住自立圏形成協定を取り交わした構成市町村と連携して、一体的に取り組める事業の検討を行っていきます。

【注8】「第三次上田地域定住自立圏共生ビジョン」とは？

市では、平成23年7月27日の定住自立圏形成協定の締結後、「上田地域定住自立圏共生ビジョン懇談会」での検討や構成市町村(上田市、東御市、青木村、長和町、坂城町、立科町、嬬恋村)との協議を経て、圏域の目指すべき将来像を掲げ、その将来像に向けて平成24～28年度に取り組む内容を示した「上田地域定住自立圏共生ビジョン」を策定しました。平成28年度には、協定の見直しを行い、その協定の下、地域の産業活性化や、移住定住促進に向けた取組などを盛り込み、「第2次上田地域定住自立圏共生ビジョン」を策定しました。令和3年度には、これまでの成果を引き継ぎ、更なる圏域の活性化と圏域住民の満足度向上に向け、協定を見直し、その協定の下、SDGsの視点も取り入れながら、新たな社会課題である脱炭素に向けた取組や災害対応力の強化などを盛り込み、「第3次上田地域定住自立圏共生ビジョン」を策定しました。