

上田市空家等対策計画(素案) 概要版

計画の位置づけ (P1～2)

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「特措法」とする。)に基づく「空家等対策計画」であり、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に策定するものであります。

本計画の策定にあたっては「第二次上田市総合計画」や「上田市都市計画マスタープラン」等に定めている空家関連施策との整合をとり「上田市立地適正化計画」や「上田市空き家情報バンク制度」等と連携・整合を図るものとします。

第1章 計画の概要

1 計画期間 (P2)

平成30年度～平成37年度までの8年間とし、社会情勢の変化及び施策等の効果を踏まえ、計画期間中であっても適時に見直しを行うこととします。

2 計画対象地域 (P4)

市内全域を計画の対象とします。施策の実施にあたっては、重点地区等を設け立地特性に応じたものとします。

3 対象とする空家等の種類 (P5～6)

(1) 「空家等」(特措法第2条抜粋)

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。

(2) 「特定空家等」(特措法第2条抜粋)

- ① 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
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われ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

4 特定空家等の判断基準 (P6)

本市における特定空家等の判断基準は、特措法に基づく『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)』や本計画を基に上田市特定空家等判断基準を定めます。

5 特定空家等に対する措置の概要 (P6)

- (1) 市は、空家等に対し立入調査をすることができる。(特措法第9条抜粋)
- (2) 市は、所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令をすることができる。(特措法第14条抜粋)
- (3) 市は、税制上の措置である「住宅用地の特例」(固定資産税が最大1/6、都市計画税が最大1/3まで減額)を適用しないことができる。(特措法第15条抜粋) **資料編P55**

第2章 空家等の現状

1 上田市の空家等の状況 (P7～11)

(1) 平成25年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)による空き家率
(住宅のみ。別荘、賃貸・売却用を含む。共同住宅は全ての戸数を含む)

空き家(住宅)／住宅総数＝14,030戸／74,550戸×100≒ 18.8%



空家の事例

全国・長野県内の空き家率の状況

- 全国の空き家率 13.5%
- 長野県の空き家率 19.8%(山梨県の22.0%に続いて全国で2番目に高い)
- 県内の空き家率の状況 茅野市【39.6%】、大田市【23.9%】、諏訪市【23.3%】、佐久市【20.6%】
(抜粋) 岡谷市【18.9%】、**上田市【18.8%】**、小諸市【18.5%】、松本市【16.4%】
千曲市【16.1%】、東御市【15.7%】、長野市【14.5%】
(別荘や賃貸住宅が含まれているため人口規模に比例しない)

(2) 平成28年 実態調査による空家率 (P18)

(水道が1年以上使用されていないもの。共同住宅や別荘、賃貸・売却用の建築物は、本調査の対象外)

空家棟数(H28調査)／全建物棟数(上田都市計画基礎調査H29)
3,415棟／122,818棟×100≒ 2.8%

「空き家」と「空家」の標記の違い	
「空き家」	総務省統計局、上田市空き家バンク等での標記
「空家」	特措法、上田市空家等対策計画での標記

2 上田市の空家等の状況 (P15～24)

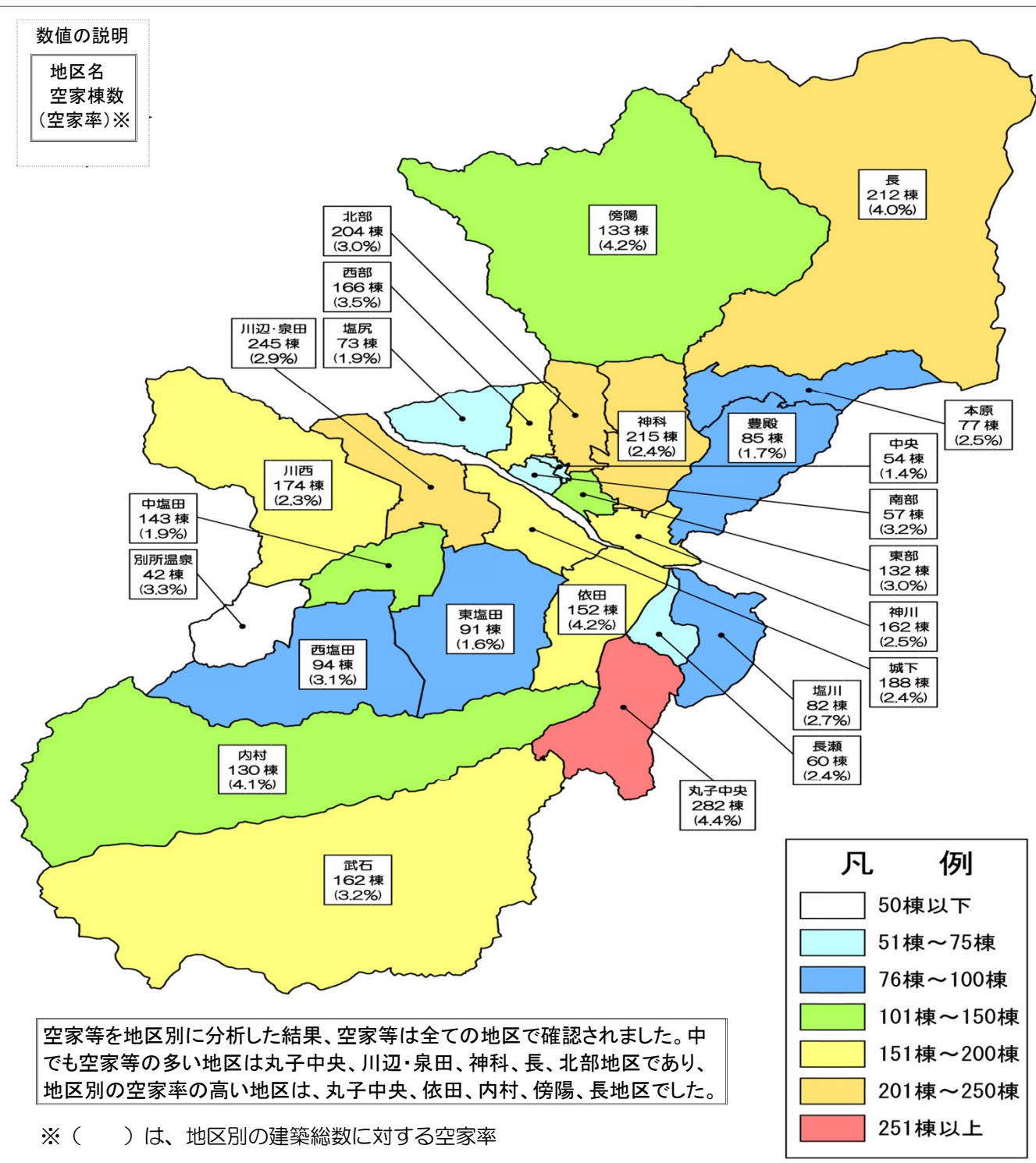
() 内ページ数は、上田市空家等対策計画(素案)

適切な管理が行われていない空家等が将来増加し、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に今後深刻な影響を及ぼし兼ねない。地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進するため、市内の空家等について実態調査と、所有者に向けたアンケート調査を実施し、今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料としました。

(1) 調査の時期 平成28年10月3日～平成29年3月24日

(2) 空家総数 3,415棟
そのうち、特定空家等候補 574棟(16.8%)

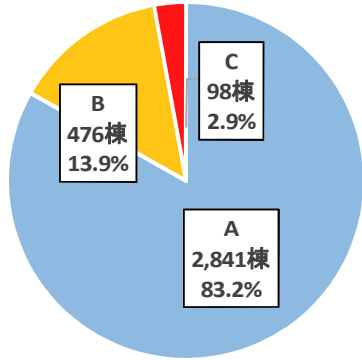
(3) 空家分布図



(4) 空家総数と特定空家等候補の内訳 (P19)

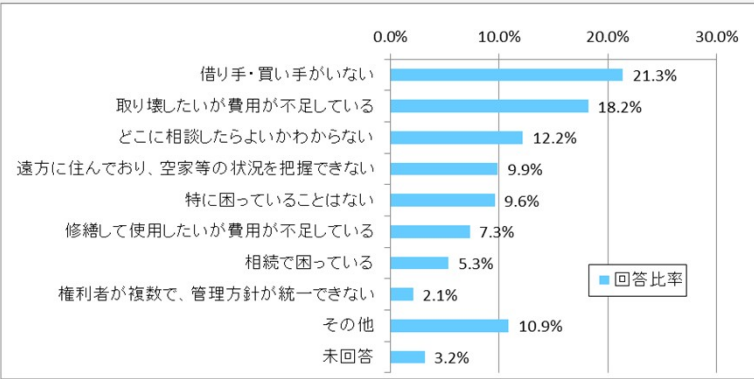
上田市全域			
空家等	(A)	2,841棟	83.2%
特定空家	(B)	476棟	13.9%
候補	(C)	98棟	2.9%
合計		3,415棟	100.0%

特定空家等候補(B.C) 574棟は、今後、上田市特定空家等判断基準を定め再調査の上、特定空家等に指定するか判断することになります。



- Aランク
小規模の修繕により再利用が可能と考えられる
- Bランク
損傷が見られるが、当面の危険性はないと考えられる
- Cランク
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と考えられる

(5) アンケート「空家等で困っていること」 (P25~34) (6) 意向調査による空家等発生要因 (P35)



空家等で困っている事としては、借り手・買い手がないこと、取り壊しや修繕等の費用が不足していること、どこに相談したらよいかわからないなどが回答として多くみられた。今後、空き家バンクの推進や補助制度等の検討が必要である。

- ① 空家等を放置することに対する所有者の問題意識や危機意識が低い。
- ② 所有者の高齢化
- ③ 独居高齢者の死亡や別の施設・住居への転居による不在化
- ④ 空家等の改修・除去に係る費用がない。
- ⑤ 所有者や相続人が遠方に居住しているため定期的な管理ができない。
- ⑥ 相続に関する権利関係の整理ができていない。
- ⑦ 相続人の利用意思がない。
- ⑧ 家屋や土地の権利問題等が解決されていない。
- ⑨ 相談先がわからない。
- ⑩ 住宅を売却し空地にすると固定資産税の軽減措置が解除されるため、売却等が決まらなると朽ちた住宅も売却が進まない。
- ⑪ 建替えが建築基準法上困難な敷地である。

第3章 空家等への対応方針と目標、第4章 実施体制と具体的施策

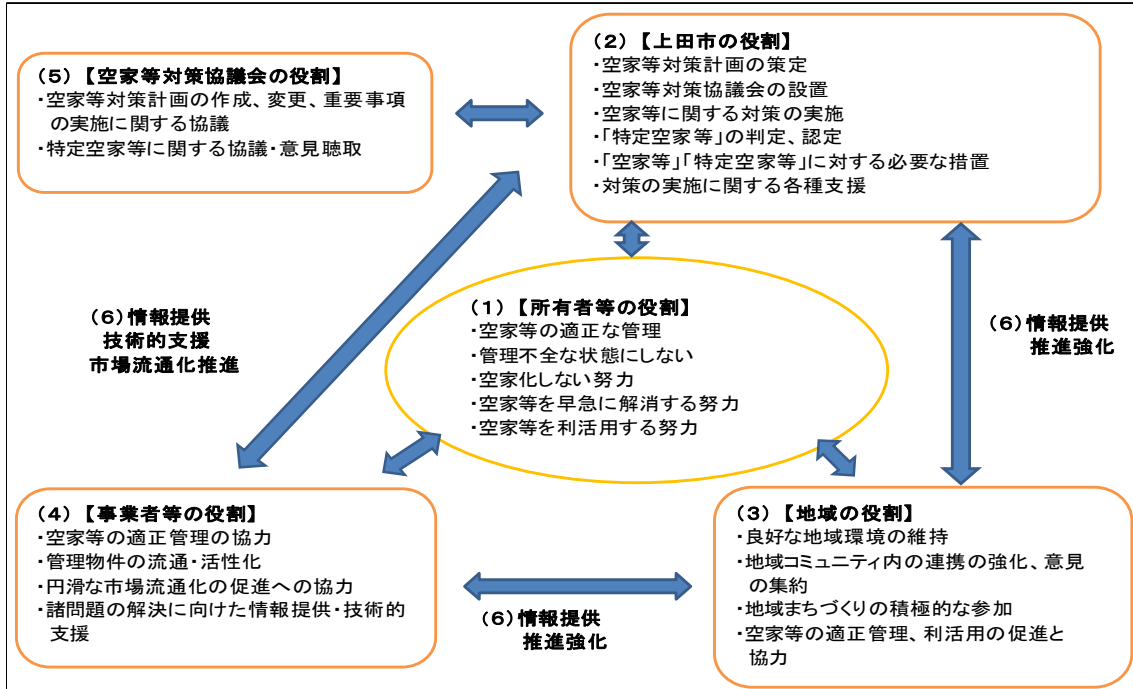
1 上田市空家等対策の目標 (P36)

- (1) 市民の安全・安心な快適環境のまちづくり
- (2) 災害に強いまちづくり
- (3) 移住・定住促進による活気あるまちづくり
- (4) 防犯意識の高揚と高齢者等が住みよいまちづくり
- (5) 関係機関との連携・協力した体制づくり



出典：第二次上田市総合計画

2 空家等に関する対策における各主体の役割 (P44)



○地域住民からの相談に対しては、相談内容に応じて各担当部署が対応します。
○課題が複数の部署に渡る案件については、関係する部署が連携し対応します。

庁内検討会
建築指導課
都市計画課
政策企画課
移住定住推進課
生活環境課
住宅課
危機管理防災課
財産活用課
税務課
福祉課
高齢者介護課
商工課
消防予防課

3 実施方針と具体的施策 (P37~40、42~43、45) 資料編P56~65

方針	運用中の施策と今後検討される事業	内容
(1) 空家化の予防・発生の抑制	① 不法投棄対策	不法投棄の原因となりたくないよう、所有者(管理者)に通知等で指導を行う。
	② (仮称) 上田市空家等再生等推進事業(※)	空家等の改修等に要した費用に対する補助の検討
	③ 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仕事、住まい、子育て環境などについて相談を受けることで、移住定住を推進する。
	④ 空き家バンク制度	空き家の売買、賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する者に対し提供する。
	⑤ 木造住宅の耐震診断と耐震補強(新築)工事に係る補助	S56.5月以前の木造建築物に対する耐震診断と診断結果により耐震性の低い住宅における耐震補強(新築)工事に対して、対象工事費の2分の1(上限100万円)を補助する。
	⑥ 木造以外の住宅(等)の耐震診断補助事業	S56.5月以前の木造以外の建築物に対する耐震診断に対する補助
	⑦ 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
	⑧ 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の開催(予約不要)
	⑨ 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。
	⑩ 上州市内全域の全建物調査(※)	市内に存在する全ての建築物に対する(全棟)調査の実施の検討
	⑪ 都市のスポンジ化対策事業(※)	立地適正化計画事業に掲げる事業等の検討
(2) 空家等の適正管理の促進	① 空家等所有者特定	①H28上田市空家等実態調査により所有者が特定できなかった276棟について、権利者及び住所を特定させる。 ②所有者の死亡等により所有権を有する者や所在が不明な場合、相続人調査を実施し権利者及び住所を特定させる。
	② 敷地等の適正管理に関すること	不良状態の敷地調査、所有者(管理者)への通知
(3) 空家等の利活用の促進	① (仮称) 上田市空家等再生等推進事業(※)	空家等の改修等に要した費用に対する補助の検討
	② 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仕事、住まい、子育て環境などについて相談を受けることで、移住定住を推進する。
	③ 空き家バンク制度	空き家の売買、賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する者に対し提供する。
(4) 管理不全な空家等の解消	① (仮称) 上田市空家等再生等推進事業(※)	空家等の改修等に要した費用に対する補助の検討
	② 特定空家等候補の調査	立入調査を実施し、上田市空家対策協議会の意見聴取の上、特定空家等の認定をする。
	③ 「家事事件手続法」国の制度を利用した空家等対策の検討	所有者や相続人を特定することができない場合の対応策の検討。近江八幡市では、市が土地と建物の所有権移転の橋渡しをした事例もある。
(5) 跡地の利活用の促進	① 跡地の有効活用(※)	公共の利用に供することも含め、官民の連携の取れた跡地の有効利用の検討
	② 立地適正化計画の活用(※)	立地適正化計画及び都市再生特別措置法等の活用による跡地の利活用の促進の検討
(6) 推進体制の強化	① 空家等実態状況の情報共有(庁内)	今後、空家等の情報を共有し、課を超えた横断的な対応をとれるような推進体制の強化を図る。
	② 外部機関等との連携と情報提供	民間管理サービスや自治会等との連携をとり、安全喚起のための情報提供を行う。

※今後検討される事業



出典：長野県空き家対策市町村連絡協議会パンフレット