

そのほか 住宅政策課が実施している空き家対策について

1 老朽危険空家・利活用補助金事業について

老朽化に伴い、建物倒壊等が危惧される危険空家周辺の安全確保、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月から実施している。

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。）の2分の1以内を補助し、限度額は50万円、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）補助あり。

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総数は76件、補助総額は37,474千円。

令和6年度予算は、老朽危険空家解体補助が31件分、11,000千円。

また、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とした「利活用事業補助」がある。補助率10分の2以内、50万円を上限額とし、令和6年度予算は2件分、1,000千円（財源は一般財源のみ）。

2 空き家セカンドユース事業について

利活用が見込める空き家を、公益社団法人宅地建物取引業協会上田支部（以下「宅建協会上田支部」という。）に属する不動産業者が買取り、必要なリフォームを行ったうえで、賃貸物件として提供する。

賃貸物件として成約（賃貸借契約が締結される）となった場合、リフォーム費用の2分の1以内、上限額50万円を入居契約時に補助金として交付する。

令和6年度から、以下のとおり補助対象を拡大して事業の活性化を図った。

- （1）空き家の売買が可能な不動産業者を市内業者から、市外業者まで拡大する。
- （2）その他物件所有者（個人投資家等）も、空き家の売買が可能とする。
- （3）空き家所有者が貸し主となり、貸し出すことを可能とする。

ただし、空き家所有者は賃貸借に関わるノウハウがないことから、事務業務は宅建協会にてサポートする。

令和5年度は4件補助、補助総額は2,000千円、令和6年度予算は10件分あり、補助申請は4件あり。事業費の2分の1相当額は、企業版ふるさと納税による。

3 空き家の相談会について

宅建協会上田支部など専門業者が同席のもと、市内の空き家・住宅に関する相談会を、令和元年度から、年3回から4回実施している。

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う。空き家への関心が高く、早期に予約が殺到する。

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。

＜令和5年度以降の相談実績＞

令和5年度	相談会3回開催	相談件数20件
令和6年度	相談会2回開催（現時点）	相談件数12件

4 空き家情報バンクについて

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月に宅建協会上田支部との協定書の締結により、業務委託（令和6年度委託費は年間11,880千円）により事業を開始しており、今年度で10年目となる。

空き家情報バンクは、不動産取引に係る専門性が高い分野であり、市職員が自ら事業に取り組むことに馴染まないことから、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。

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。成約の内訳を見ると約85%が売買であることから、賃貸におけるニーズに対応すべく、上田市空き家セカンドユース事業を令和4年度から開始している。

成約件数201件のうち、県外からの移住は59件、138人であり、移住定住の促進に寄与している一面もある。

宅建協会のうち、事業に提携して頂いている市内不動産業者は33社あり、「空き家バンク部会」として登録（R6.4月時点）。

また、平成30年度から、空き家情報バンクを通じて物件を購入したかたへの引越し・リフォーム費用に対する補助制度も実施している。

対象経費の2分の1、上限額20万円、ただし、移住者は上限額50万円。

令和5年度以降「上田市空き家バンク利用者引越・改修費用補助金」実績

年度	予算額 ＜千円＞	補助 件数	補助対象 経費＜円＞	交付 決定額＜円＞	補助対象者（件数）		補助対象（件数）	
					県内住替 (20万円)	県外移住 (50万円)	引越	改修工事
令和5年度	3,000	9	17,660,430	2,631,000	6	3	2	9
令和6年度	3,000	7	14,828,886	2,279,000	4	3	1	7
合計		16	32,489,316	4,910,000	10	6	3	16

補助対象の「引越」「改修工事」は重複している場合もあり。

5 空き家利活用イベント「こみけん。」について

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かた（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かたのうち、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）。

売買価格及び利活用の提案内容から、空き家所有者が総合的に判断して、長野県富士見町のwebデザイナー40代男性が提案する「里山体験巡りの民泊」による活用方法を決定（空き家取得費用は250万円）。雑誌（田舎暮らしの本【宝島社】R6.11月号）にも関連記事が掲載された。

12月に武石地域でも、2軒の空き家を対象にイベントを開催する予定。

6 地域おこし協力隊の任用について

「上田市地域おこし協力隊設置要綱」に基づき、地域の空き家を有効活用し、都市部からの移住定住に繋げる空き家バンク運営業務、空き家所有者向けセミナー及びワークショップの運営企画に携わり、「空き家コーディネーター」1名を令和6年10月から採用している。

任期は最長で令和9年9月までの3年間。財源は、総務省の特別交付税措置がある（地域おこし協力隊の活動に要する経費として年間520万円/隊員1人）

隊員当人と協議する必要があるが、任期終了後は、地域に根差した空き家利活用に関わる業務（例えば不動産業者やリフォーム業者等）として独立、起業してもらうことを想定している。R6.4.30-R6.5.31の期間で募集したところ、申込者は12名。

勤務時間：9：00-17：00 勤務日数：1週間あたり4日（28時間）

休日：土日曜日、祝日 報酬：266,000円/月

<任用の目的>

- ・ 空き家バンクの運営に携わり空き家問題に関する人材を育成する。
- ・ 市内不動産業者等と連携し様々な物件を経験する中で、スキルアップを図りつつ、地域に根差した宅建業者として独立・起業等を視野に定住へ繋げる。

7 東御市との合同空き家見学会について

第三次上田地域定住自立圏共生ビジョンの新規事業として「空き家対策事業の推進」がある。東御市が空き家情報バンク業務について、上田市と同じく「合同会社 信州うえだ移住支援センター」へ委託することもあり、両市が合同で行うイベントとして、空き家見学会を実施した。当日は両市の空き家見学のほかに、移住相談会も行った。

実施日 令和6年10月26日（土曜日）

見学会の対象とした空き家物件 上田市4件（真田町・諏訪形・腰越）
東御市3件（島川原・和・新張）

参加者 18組34名（県外19名、市外【県内】1名、市内14名）
うち15組が、空き家情報バンクにおける利用者登録を行った。

実施体制 上田市（住宅政策課、信州うえだ移住支援センター、地域おこし協力隊）
東御市（企画振興課移住定住シティープロモーション係）
公社 長野県宅地建物取引業協会上田支部 空き家バンク部会会員7社

実施方法 空き家バンク公式 SNS、市 HP、SMOUT、9.21-22 に開催した「ふるさと回帰フェア 2024」等により募集を行い、参加者は自家用車またはレンタカーにより、両市7箇所の空き家のうち、希望する物件を自由に見学する。（売買賃貸の）仲介業者である不動産会社が各空き家物件の紹介をする（空き家のスタンプラリーのようなイメージ）。

その他 ふるさと納税返礼品を来場者プレゼントとして用意することで、地元企業の PR も出来た。