

第二次

上田市

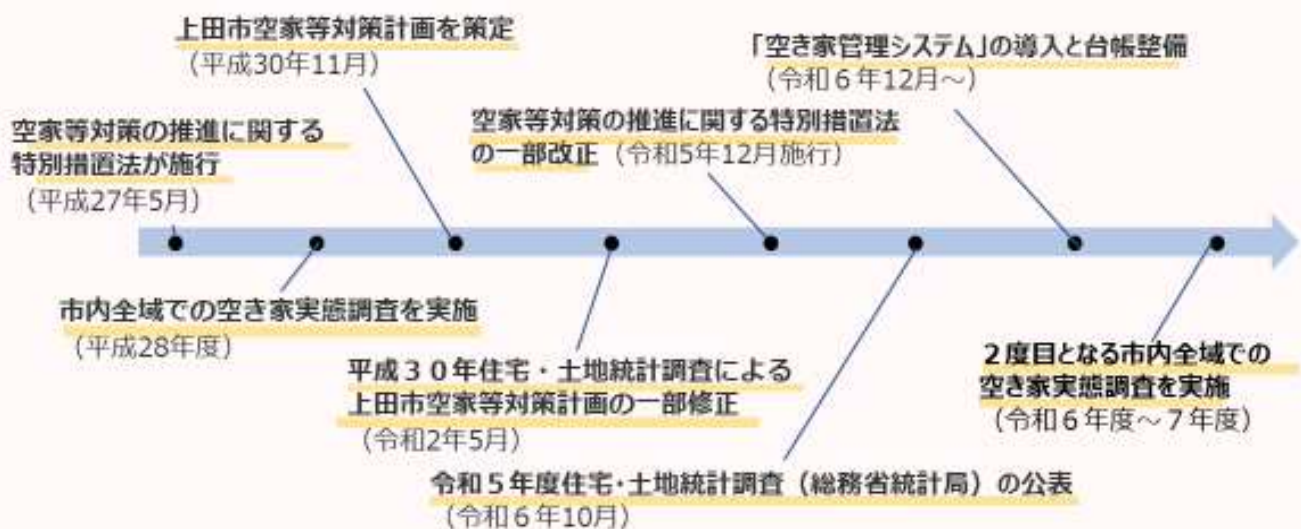
空家等対策計画

概要版

「安全・安心に暮らせる環境の整備」を目指して

計画の改定

平成28年度に市が実施した空き家実態調査の結果(市内の空き家数3,415戸)を踏まえ、空き家を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、空き家対策の取り組みを推進してきました。



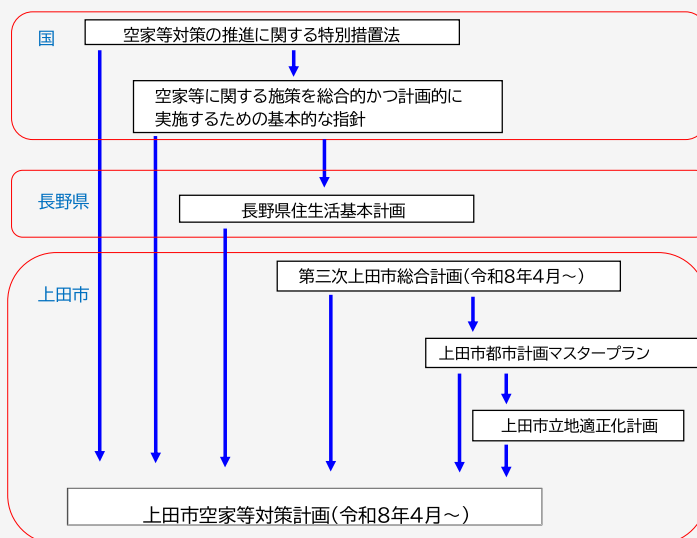
その後6年が経過し、これまでの社会情勢の変化や新たな課題等に対応した、より実効性のある空き家対策を展開するため、令和6年度から再度実施した空き家実態調査の結果に加え、これまでの施策の成果や課題を反映させ、「第二次上田市空家等対策計画」を策定しました。

計画の目的

◆ 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」や「上田市都市計画マスタープラン」などの関連計画との連携・整合を図ります。



◆ 対象とする「空き家」

年間を通して日常的に利用されていない建物で、敷地や立木を含みます。



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、行政代執行による解体も検討します。

◆ 対象区域

対象は市内全域とし、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ます。

◆ 計画期間

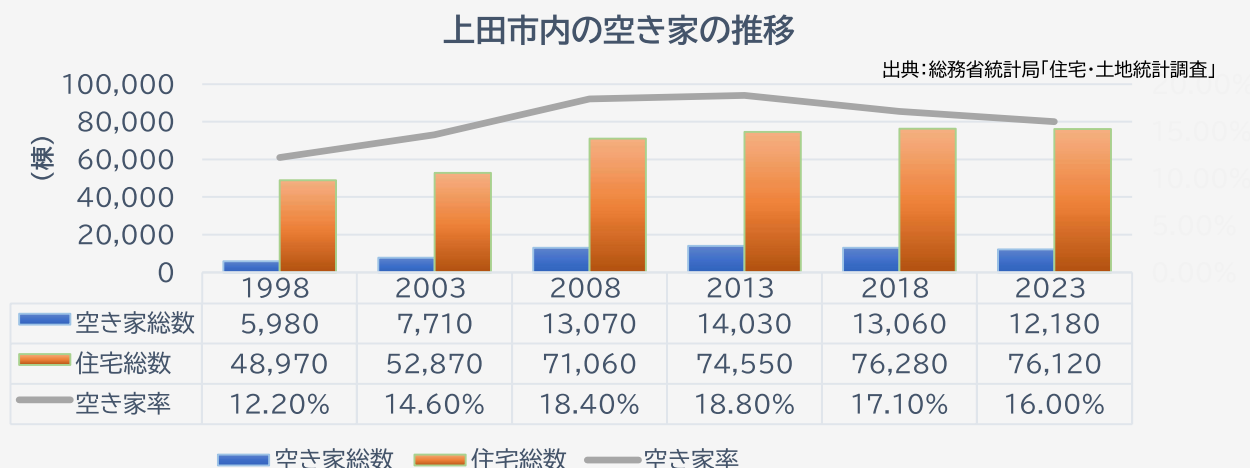
令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5か年とし、計画期間の最終年度に計画の見直しを行うこととします。



空き家の現状と課題

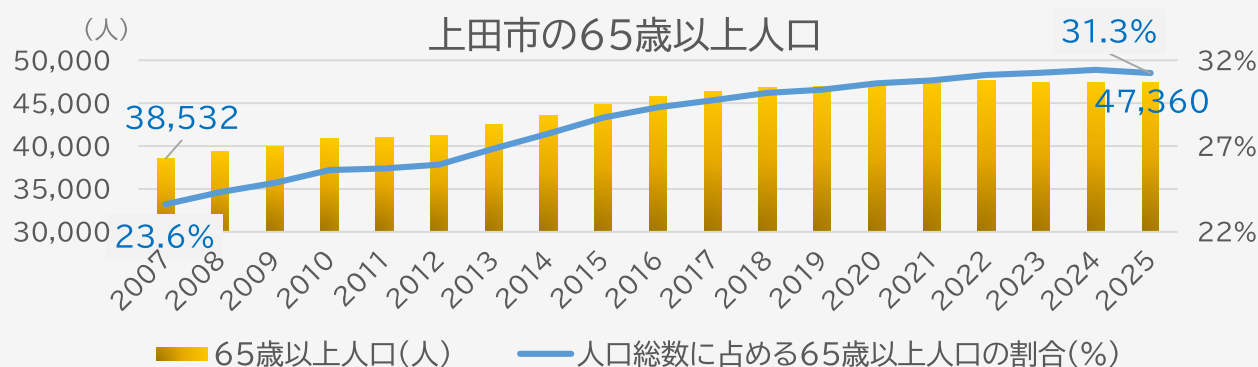
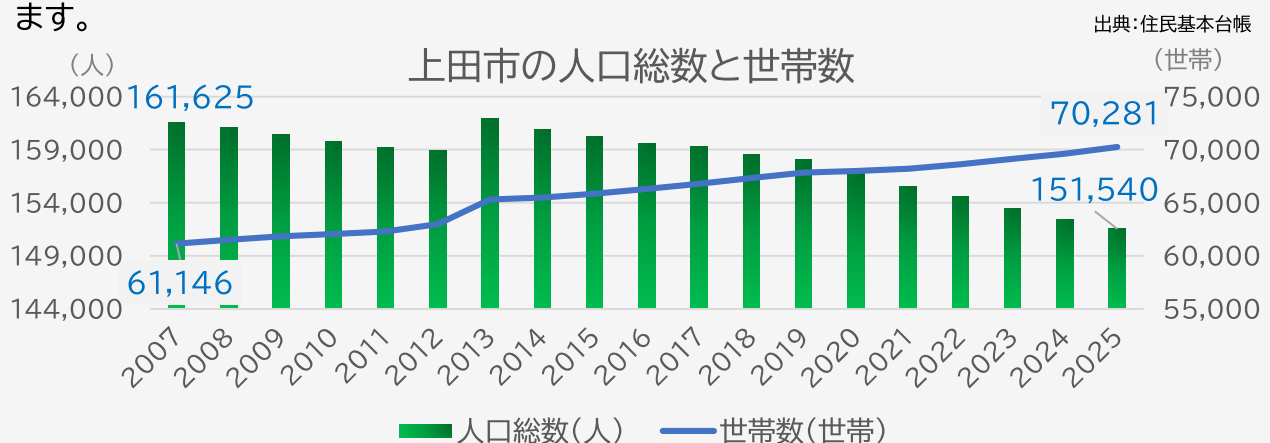
◆ 上田市の空き家の状況

令和5年(2023年)の住宅・土地統計調査(総務省統計局)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。



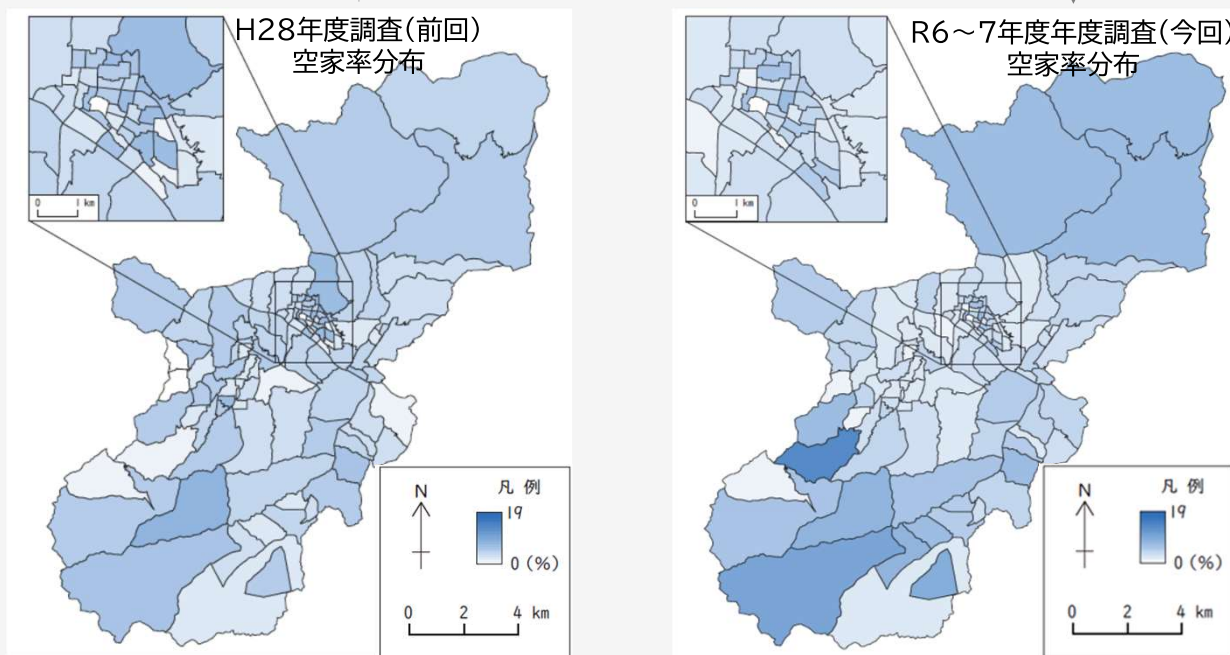
◆ 上田市の人口の推移

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。



◆ [令和6～7年度実施]空き家実態調査

調査は現地での外観目視により行い、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、業者に追加・再調査を行いました。
調査の結果、市全体での空き家数は3,411戸と、平成28年度に行った前回調査と比べ4戸の減少となりました。

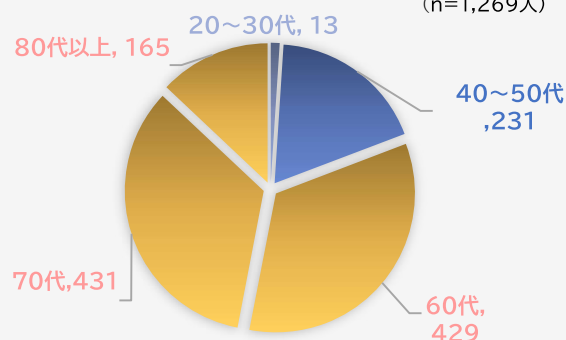


地区別の空き家実態調査結果の比較 (単位:戸)						
地区	H28年度調査(前回)		R6～7年度調査(今回)		H28年度との比較	
	家屋数	空き家数	家屋数	空き家数	家屋数	空き家数
上田	64,999	2,125	86,115	2,028	21,116増	97減
丸子	18,723	706	15,912	665	2,811減	41減
真田	11,483	422	9,058	507	2,425減	85増
武石	5,118	162	4,179	211	939減	49増
合計	100,323	3,415	115,264	3,411	14,941増	4減

◆ 空き家所有者意向調査[令和7年4～5月実施]

建物の実態及び所有者の意向等、空き家に関する情報収集を目的として、空き家実態調査の結果に基づき、対象となる建物3,411戸のうち、宛先不明等を除いた3,189人の所有者等に対し、空き家の今後の利活用等の意向に関する調査票を配布し、1,633人から回答を得ました(回答率51.2%)。

「建物所有者本人である」と回答した方の年齢層分布 (n=1,269人)



今後の意向	回答数(件)
売却を検討している	596
賃貸を検討している	186
自分や家族、親族が使っている または使う予定である	562
自分以外の者に管理を任せたい	68
解体を行って更地にしたい	368
考えが決まっていない、またはどの ようにしたら良いかわからない	493

「所有する建物について、どう考えているか」という質問(複数回答可)をしたところ、回答者1,535人の約半数に当たる782人が、売却又は賃貸といった利活用を検討し、その約半数に当たる368人が解体し、更地にすることを希望しています。

一方で、約3割に当たる493人の方が「どうするか考えが決まっていない、またはどうしたらよいかかわからない」と回答しました。

◆ 実態調査により判明した市内の空き家の状況

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つに分類したところ、市内空き家3,411戸のうち、「空家等」が2,566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。

空き家種別ごとの実態調査結果		
空き家数 3,411戸 ↓ 意向調査 対象人数 3,189人 ↓ 所有者 意向調査 回答数 1,633件	空き家の分類・判定	意向調査結果
	空家等 2,566戸 	助言を受けたい 537件 必要ない 612件 無回答 137件 返答なし 1,280件
	隣接道路への影響あり1,124戸 隣接建物への影響あり1,376戸 管理不全空家等 660戸 	助言を受けたい 143件 必要ない 121件 無回答 24件 返答なし 372件
	隣接道路への影響あり307戸 隣接建物への影響あり327戸 特定空家等 185戸 	助言を受けたい 42件 必要ない 25件 無回答 14件 返答なし 104件

なお、今回の所有者意向調査に「市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いと思うか」という質問を含めたところ、回答数全体の4割を超える722人の方から「助言を受けたい」との回答がありました。空き家数全体(3,411戸)から見ても、空き家の判定・分類にかかわらず、およそ2割程度の所有者が、行政からのアドバイス等何らかの支援を必要としていることが伺えます。

◆ 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、認知症等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、共有名義になっている、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、特に実家に対して強い思い入れがあり、処分が出来ない。

課題への対処方針:

基本方針(1) 空き家の発生の予防 基本方針(6) 民間事業者等との連携



(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ないと解体ができない(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。

課題への対処方針:

基本方針(2) 空き家の適正管理の促進・基本方針(3) 空き家の利活用の促進
基本方針(4) 空き家跡地の有効活用

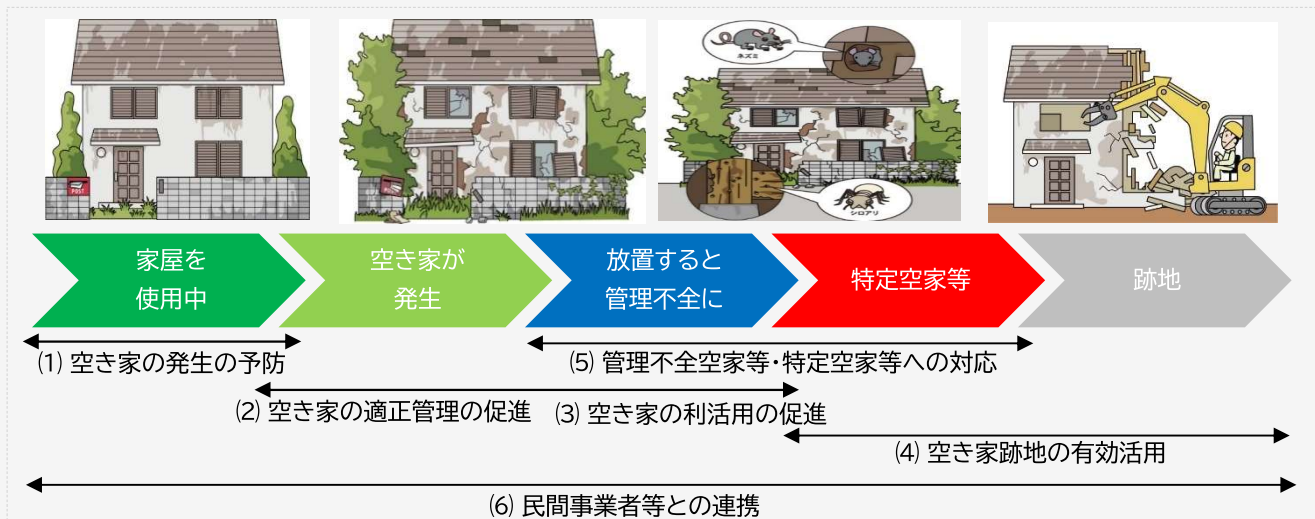
空き家対策の基本方針

◆ 目標

「安全・安心に暮らせる環境の整備」

◆ 基本方針

以下の(1)～(5)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。
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。



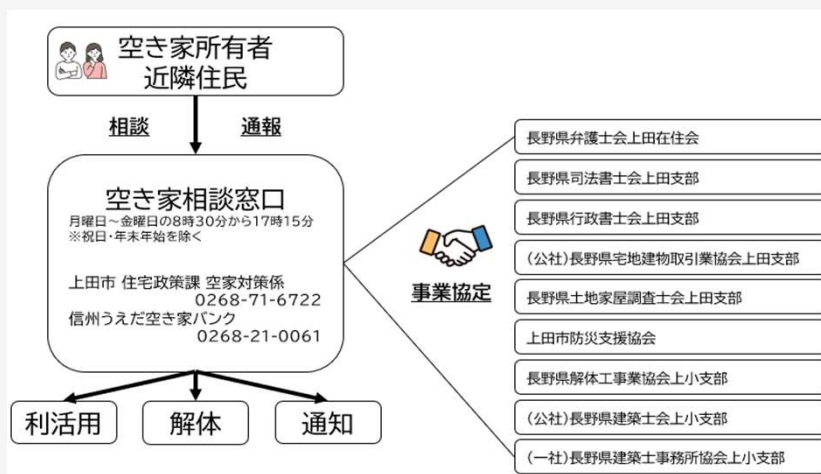
◆ 実施体制

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、空き家対策担当部署を実施体制の中心に据え、必要に応じて「上田市空家等対策庁内検討会」を開催し、「上田市空家等対策協議会」に意見を求め、「空家等管理活用支援法人」に協力を依頼するものとします。

◆ 空き家相談窓口

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。



◆ 具体的施策について

基本方針(1) 空き家の発生の予防
所有者への情報発信
出前ときめきのまち講座
住まいの終活
おくやみハンドブックでの周知
狭あい道路(4m未満の道路)整備促進
住宅の耐震診断と耐震補強工事等に係る補助

基本方針(2) 空き家の適正管理の促進
空き家総合相談窓口
庁内での相続人調査情報の共有の検討
納税通知の活用
土地境界問題・登記法律・不動産鑑定・建築相談会

基本方針(3) 空き家の利活用の促進		
空き家バンクの運営	空家等管理活用支援法人	
空き家セカンドユース	空き家見学会の実施	
片付けサポート	空き家DIY型賃貸借	
定住自立圏内での空き家対策の連携	移住相談会	空き家相談会
空き家と農地を結びつけ活用する「空き家と農地の情報発信における連携」		
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)		

基本方針(4) 空き家跡地の有効活用
老朽危険空家解体補助
空家解体跡地利活用補助
空き地バンク(空き家解体後限定)

基本方針(5) 管理不全空家等・特定空家等への対応
空き家パトロール
ハチ等危険生物の駆除
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
相続財産清算人・不在者財産管理人制度の活用
空家等の適正管理及び不法投棄対策
建築基準法等の関係法に基づく処分

基本方針(6) 民間事業者等との連携
立地適正化計画の活用
遊休市有地の面的活用による処分・利活用

◆ 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)