

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

第 2 章 空家等の現状

1. 上田市の空き家等の状況（住宅・土地統計調査）

（1）住宅総数、空き家数及び空き家率の推移

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の住宅総数は、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。

平成 10・15 年の動向は、旧上田市のみであります但し空き家数・空き家率は増加傾向にあります。

また、平成 25 年の空き家の内訳をみると、総数 14,030 戸の内一戸建が 6,840 戸(48.7%)、長屋建・共同住宅・その他が 7,200 戸（51.3%）となり、長屋建・共同住宅・その他の空き家数が一戸建よりも多いことがわかります。また、一戸建は木造建築物が 98%に対し、長屋建・共同住宅その他は木造建築物が 30%と少ないことがわかります。

■上田市の空き家数（住宅・土地統計調査） (戸)

空家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	780	700	690	10	70	30	50
賃貸用の住宅	6,940	500	490	20	6,440	1,910	4,520
売却用の住宅	290	270	270	-	20	-	20
その他の住宅	6,030	5,360	5,260	100	670	170	500
空家総数	14,030	6,840	6,710	130	7,200	2,110	5,090

1. 摘要表中に使用されている記号等は、次のとおりとする。

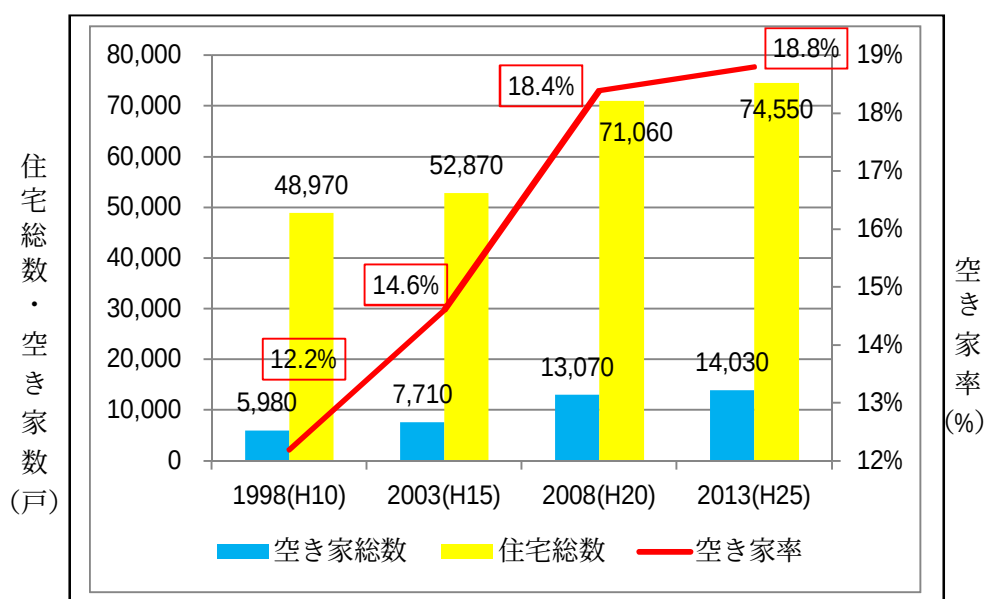
「-」は調査又は集計した当該数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

2. 摘要表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

3. 住宅・土地統計調査（総務省統計局）における「空き家」の定義は右記の「住宅・土地統計調査における「住宅」の定義」に示すとおり、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となります。

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

■上田市の住宅総数と空き家の動向



※1998・2003 年は旧上田市の数値

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

第 2 章 空家等の現状

1. 上田市の空き家等の状況（住宅・土地統計調査）

（1）住宅総数、空き家数及び空き家率の推移

平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の住宅総数は、76,280 戸となっており、そのうち空き家総数は、13,060 戸となっています。

平成 20・25 年の動向は、空き家数・空き家率は増加傾向にありましたが、平成 30 年の調査では減少傾向となりました。

また、平成 30 年の空き家の内訳をみると、総数 13,060 戸の内一戸建が 6,630 戸(50.8%)、長屋建・共同住宅・その他が 6,430 戸（49.2%）となり、一戸建数が長屋建・共同住宅・その他の空き家よりも多いことがわかります。また、一戸建は木造建築物が 97%に対し、長屋建・共同住宅その他は木造建築物が 34%と少ないことがわかります。

■上田市の空き家数（住宅・土地統計調査）

(戸)

空家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	710	690	620	70	20	-	20
賃貸用の住宅	5,600	580	580	-	5,020	1,840	3,180
売却用の住宅	300	280	280	-	20	-	20
その他の住宅	6,450	5,080	4,970	110	1,370	350	1,020
空家総数	13,060	6,630	6,460	170	6,430	2,190	4,240

1. 摘要表中に使用されている記号等は、次のとおりとする。

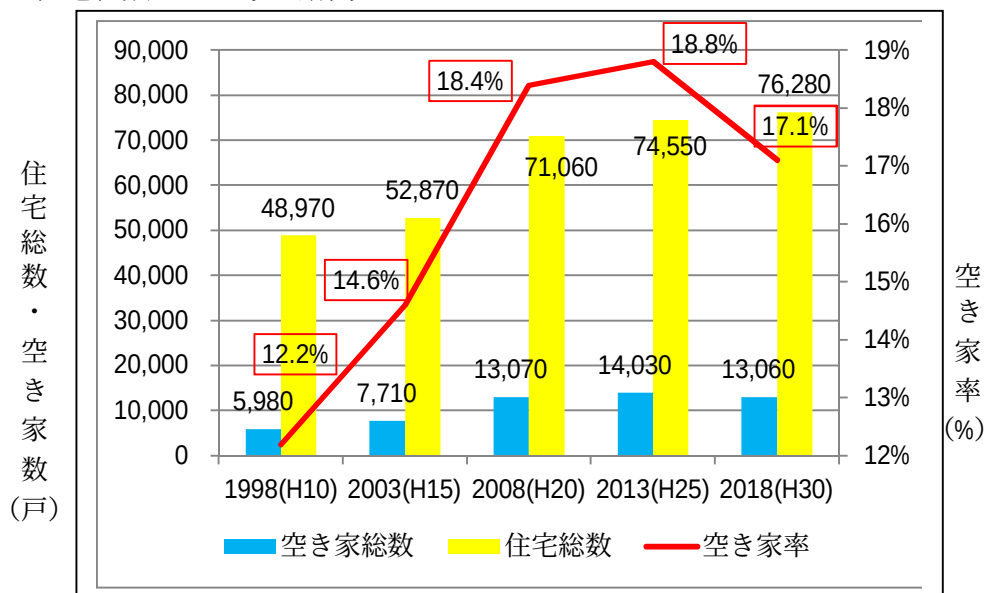
「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

2. 摘要表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

3. 住宅・土地統計調査（総務省統計局）における「空き家」の定義は右記の「住宅・土地統計調査における「住宅」の定義」に示すとおり、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となります。

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

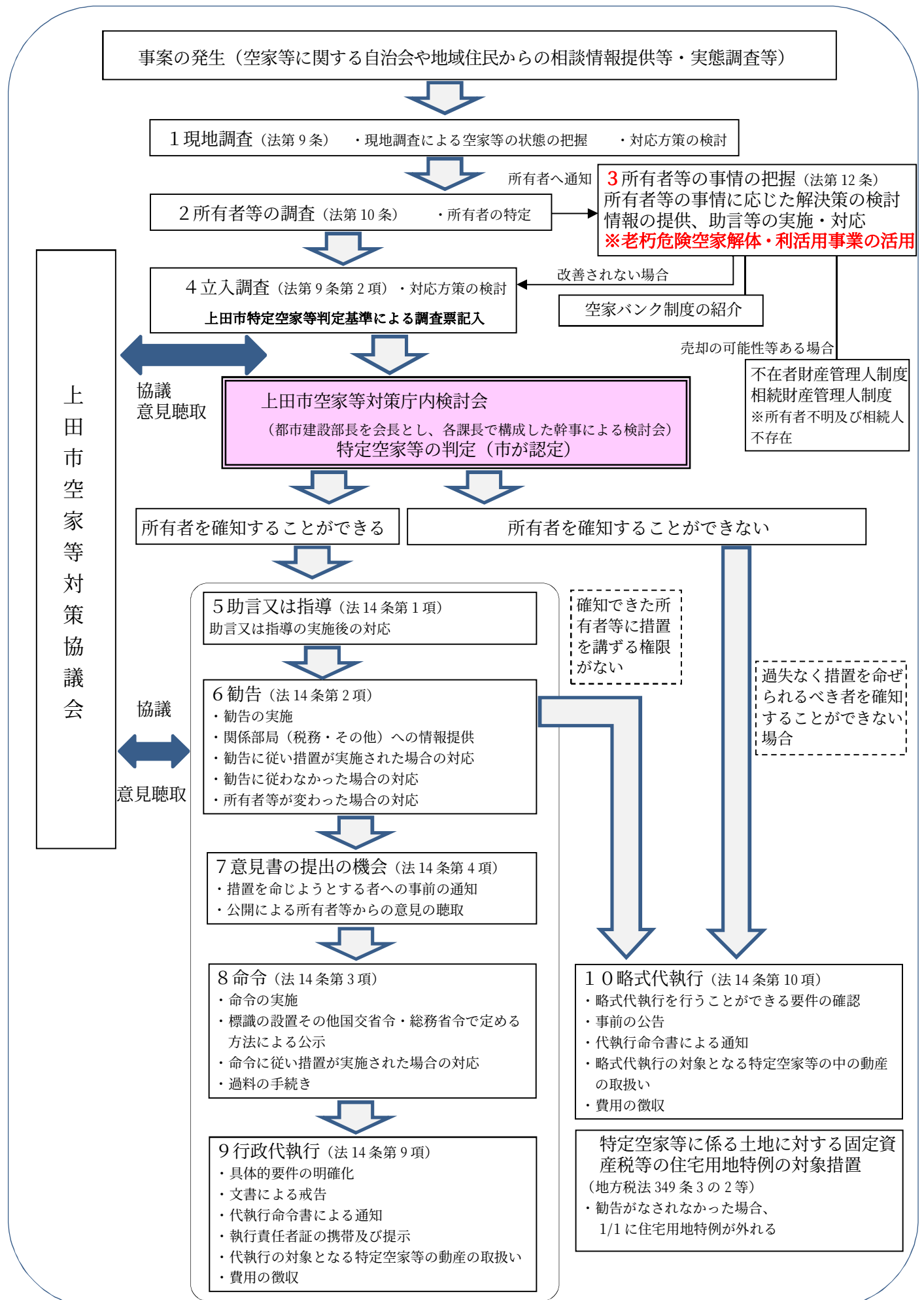
■上田市の住宅総数と空き家の動向



※1998・2003 年は旧上田市の数値 出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※平成 26 年 11 月 27 日「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定

【特定空家等に対する措置フロー図】



上田市空家等調査票

【H28実態調査】

令和 年 月 日

調査日時

整理番号		自治会連名称		ラ ン ク		記載者	所属課名	職 名	氏 名
地区名称		自治会名称		合 計 点					

【GIS等】

土地所有者

住所

【税務情報等】

建物所有者

住所

建物所在情報	住 所 (地 番)				登 記 地 番		家 屋 番 号	

基礎情報	構 造				建 築 物 用 途				屋 根		
	木 造 ・ 非 木 造				1 戸建住宅、	2 長屋、	3 共同住宅、	4 店舗併用、	5 店舗、	6 事務所、	
					7 作業所倉庫、	8 工場、	9 その他 (				
	階数	1階床面積	1階以外床面積	合計	建築年	電気メーター	郵便 (ポ ス ト)			表 札	
						有 (稼働 ・ 停止) 、 無	有 (郵便物 少・多) 、 無			ある場合は名称記入、 ない場合は「無」	

その他 (特記事項)			

建築物等 (保安上) の危険

カテゴリ	I 周囲への影響	倒壊 ・ 落下物等	無	特定空家等の判断をしないことができる。 ただし、主要道路等への影響等がある場合は判定を行う
			有	

区分	判 定 項 目		判 定 内 容			判 定			建築物等 (保安上) 総合判定
						項目	手法	レベル	
カテゴリー II 倒壊等の危険	一見して危険	倒壊等の危険	既に損傷が激しく以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)			1・2・3	該当の有無で判定	1	倒壊等の影響
		屋根・外壁等の危険	既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られる			1・2・3	該当箇所がある場合はレベル3		
		その他 (擁壁等)	既に擁壁等が著しく損傷している 内容【			1・2・3	】		
	個別調査	構造躯体の不同沈下	構造物の不同沈下による建物の変形及び損傷			1・2・3	レベル1～3で判定	2	有・無
		構造物の1階の傾斜	建築物の傾斜による倒壊等の危険			1・2・3			
		基礎の破損	基礎の破損による倒壊等の危険			1・2・3			
		構造躯体の腐朽等	構造躯体の腐朽等による倒壊等の危険			1・2・3	最も高いレベルを採用		
カテゴリー III 落下物危険等	個別調査	※ 外観目視	不良度判定 (右面判定表)	評価点	点	1・2・3		3	落作物の影響 有・無 ※総合判定C (特定空家等)
		屋根材・庇等	瓦等の屋根材や庇等の落下による危険			1・2・3	レベル1～3で判定		
		外装材 (外壁等)	外壁等の外装材の剥離等による落下の危険			1・2・3			
		建築付帯設備	看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯設備の落下等の危険			1・2・3	最も高いレベルを採用		
生活環境不適切	個別調査	門又は塀	門又は塀の倒壊等による危険			1・2・3		3	※総合判定C (特定空家等)
		立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのほみ出している			1・2・3	レベル1～3で判定		
		住みついた動物等による悪影響	動物等やねずみ、シロアリ等による悪影響			1・2・3	最も高いレベルを採用		

環境面での悪影響

当面の間「環境面での悪影響」については、特定空家等の判定項目としないが、状況把握及び資料収集のため、又は必要に応じて上田市空家等対策協議会にて協議、意見聴取するため、以下の項目について調査する。

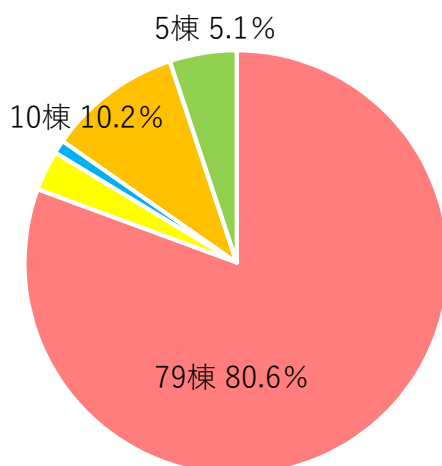
区分	判 定 項 目		判 定 内 容			判 定			環境面 総合判定
						項目	手法	レベル	
衛生上有害	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿等の飛散等				1・2・3	レベル1～3で判定	1	A
		浄化槽の設置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生				1・2・3	最も高いレベルを採用	2	
		ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生			1・2・3		3	
景観阻害	周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁・窓ガラス・看板等が破損し放置されている				1・2・3	レベル1～3で判定	1	B
		立木等が建築物を覆っている				1・2・3	最も高いレベルを採用	2	
		敷地にごみ等が散乱している				1・2・3		3	
生活環境不適切	建築物等の不適切な管理等	立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのほみ出している			1・2・3	レベル1～3で判定	1	C
		住みついた動物等による悪影響	動物等やねずみ、シロアリ等による悪影響			1・2・3	最も高いレベルを採用	2	
		建築物等の不適切な管理等	不特定の者が進入できる。周辺敷地への土砂流出			1・2・3		3	

平成28年度 空家等実態調査業務

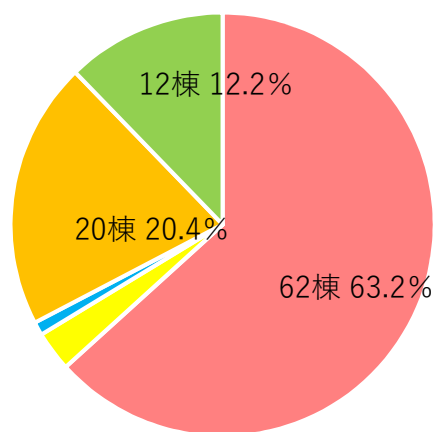
Cランク（今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが
損傷が激しいと考えられる（老朽化が著しい）

番号	地区	全体
1	上田	39棟
2	真田	37棟
3	丸子	20棟
4	武石	2棟
計		98棟

区分	H31.2.14		R2.7.20現在	
	棟数	割合	棟数	割合
1 特定空家候補（Cランク） うち不存在空家 2棟	79棟	80.6%	17棟	17.3%
2 不良住宅空家候補（Cランク）			45棟	45.9%
3 Bランク	3棟	3.1%	3棟	3.1%
4 Aランク	1棟	1.0%	1棟	1.0%
5 解体済み	10棟	10.2%	20棟	20.4%
6 使用している	5棟	5.1%	6棟	6.1%
7 管理されている			2棟	2.0%
8 対象外			4棟	4.1%
計	98棟	100.0%	98棟	100.0%



H31.2.14 第5回 協議会報告



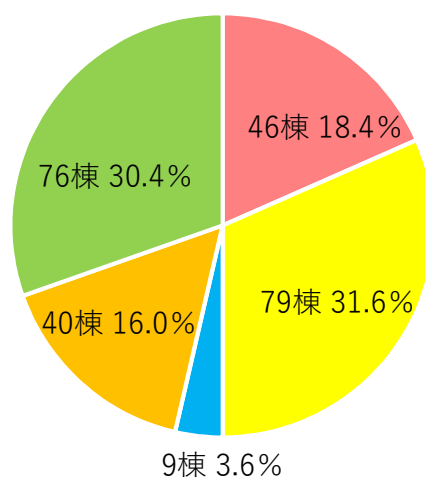
R2.7.20 現在

平成28年度 空家等実態調査業務

Bランク（損傷が見られるが、当面危険性がないと考えられる
（多少の改修工事により再利用が可能）
（途中経過）

番号	地区	全体	現地調査	割合
1	上田	217棟	103棟	47.5%
2	真田	112棟	0棟	0.0%
3	丸子	128棟	128棟	100.0%
4	武石	19棟	19棟	100.0%
計		476棟	250棟	52.5%

区分	棟数	割合
1 特定空家候補（Cランク） うち不存在空家 1棟	20棟	8.0%
2 不良住宅空家候補（Cランク）	26棟	10.4%
3 Bランク うち不存在空家 4棟	79棟	31.6%
4 Aランク	9棟	3.6%
5 解体済み	40棟	16.0%
6 使用している	17棟	6.8%
7 管理されている	32棟	12.8%
8 対象外	27棟	10.8%
計	250棟	100.0%



R2.7.20 現在

【解体前】



【解体後】



【解体前】



【解体後】



【解体前】



【解体後】



【解体前】



【解体後】



空家第〇号
令和2年〇月〇日

〇〇 〇〇 様

上田市長 土屋 陽
(都市建設部空家対策室)

長野県
上田市
長之印

建築物の適正な維持管理について（通知）

貴殿が所有している上田市〇〇の家屋について、上田市で調査したところ、別紙現況写真の状態となっています。

空家等対策の推進に関する特別措置法第3条では、空家等の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。及び、建築基準法第8条第1項の規定より、建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならないとされています。

今後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がある状態になるため、『特定空家等』の認定を行い、『空家等対策の推進に関する特別措置法』第14条に基づく『助言・指導』、『勧告』、『命令』を〇〇様に行う場合があります。

家屋の危険な状態を認識され、改善措置を取られますようお願いいたします。

長野県上田市大手二丁目4番10号
北庁舎1階 都市建設部 空家対策室
(担当) 矢ヶ崎 清水
電 話：0268-71-6722
ファクシミリ：0268-23-8247
電子メール：akiya@city.ueda.nagano.jp



第4回 空き家・住宅相談会

9月17日(木)
～18日(金)
午後1時～午後4時
(要予約)

空き家・住宅に関する相談会を実施します！

○実家が空き家のままになっている、住宅の耐震・改修、空き家をどうしたらよいかわからない、
空き家の売買等、空き家にお困りな皆様、お気軽にご相談ください！

【会場】 サントミューゼ 第一会議室（上田市天神3丁目15番15号）

【相談料】 無料

【募集人数】 10名程度

【申込方法】 9月11日(金)までにお電話で空家対策室へ

お問い合わせ

上田市都市建設部 空家対策室 TEL 0268-71-6722

1 制定理由

空家は私有財産であり、所有者の責任において管理することが基本であるが、建物老朽化による破損や倒壊等による危険回避、周辺環境の悪化、防火・防犯の不安等を早期に防止し、市内に所在する老朽化した危険な空き家の適正管理を促進する推進するため、新たに補助金を交付要綱を制定する。

例規改正等を行う背景等

平成 28 年度上田市空家等実態調査において老朽化した危険な空家として判定された C ランクの 98 棟について、令和元年度追跡調査を行ったところ、依然 72 棟が C ランクとして判定され、そのうち 19 棟が隣地や道路に影響を及ぼす恐れのある特定空家候補となっている。C ランクの空家の所有者及び相続人へ通知等を送付し、所有者等の事情の把握、助言等を行い、対応する中で、「解体する費用がない」、「市で何らかの支援をしてほしい」といった声がある。

また、老朽化の激しい C ランク空家所有者等の中で、明らかに所有の判明している人に対して 10 月下旬に補助金導入に関するアンケート調査を実施したところ、「空家解体の補助金があれば利用したい」という所有者が 8 割以上いるという結果（別紙参照）であった。

この補助金を導入することにより空家所有者が特定空家として認定される前に空家を解体するよう促し、所有者等の解体費用の軽減を図り、解体後の跡地利用として定住等を促進し、市内の危険な空家対策の推進と共に、周辺住民の安全安心な暮らしの確保と住環境の改善を図る目的として補助金交付要綱を制定する。

2 制定内容

(1) 趣旨(第 1 条)

市内にある空家の解体又は空家を解体した跡地の利用及び活用（以下「利活用」という。）をしようとする者に対して、その解体又は利活用に要する費用に対し、予算の範囲内で補助金を交付することを規定する。

(2) 交付対象者

補助金の交付の対象となる者は、個人であって、以下のいずれにも該当するものとする。

ア 空家の所有権を有する者（登記事項証明書又は固定資産課税台帳に所有者として記録されている者）又はその相続人であること。

イ 市税を滞納していないこと。

ウ 解体する空家について、共有者がいる場合にあっては、その全ての共有者から空家の解体についての同意を得られていること。

エ 解体する空家について、複数の相続人がいる場合にあっては、その全ての相続人から空家の解体についての同意を得られていること。

オ 補助金の交付を申請する日の属する年の前年（1 月 1 日から 5 月 31 日までの間にあっては、前々年）の収入金額又は所得金額が次に掲げる金額以下である者

カ 解体工事は、次の①又は②のいずれかに該当する者に発注すること。

区 分	金 額
給与所得のみの者	収入金額 1,442 万円
その他の者	所得金額 1,200 万円

① 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定による建設業の許可を受けた者（土木工事業、建築工事業又は解体工事業の許可に限る。）

② 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）第 21 条の規定による解体工事業者の登録を受けた者

キ 空家解体跡地の利活用にあつては、解体跡地の土地利用について土地の所有権を有する者の同意を得られていること。

(3) 補助金の交付の対象となる事業は、次のとおりとする。

ア 老朽危険空家解体事業

① 対象経費：老朽危険空家の解体工事に要する費用（家財道具の撤去、運搬及び処分に要する費用を除く。）

② 補助率：対象経費に 2 分の 1 を乗じて得た額。ただし、50 万円を限度とする。

イ 空家解体跡地利活用事業

① 対象経費：老朽危険空家解体事業を利用して解体した跡地に、自己の居住する住宅または店舗（事業所）を建設する工事に要する費用（解体工事完了後 1 年以内に建設工事に着手する場合に限る。）

② 補助率：対象経費に 10 分の 2 を乗じて得た額（その額に 1,000 円未満の端数があるときは、当該端数を切り捨てた額）。ただし、50 万円を限度とする。

3 制定に伴う影響

予算想定額及び想定件数は以下のとおり

(1) 老朽危険空家解体事業、 10 件/年、R2 当初予算額 5,000 千円

(2) 空家解体跡地利活用事業、 3 件/年、 R2 当初予算額 1,500 千円

4 施行期日

令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

空家等対策に係る関係機関との協定締結について

1 関係機関との協定締結について

(1) 目的

空き家等の所有者等が抱えている問題点や疑問点の解決や空き家管理等への対応策等を提供するため、空き家等の問題に関係する機関や団体等と協定を結ぶことにより、相談体制の強化や空き家等の適正管理を促進し、空家対策を推進する。

(2) 空家に関する情報提供・相談等の関係機関一覧（9 機関 予定）

NO.	協定先	目的・内容	備考
①	長野県弁護士会上田在住会	法律に関する相談	幹事 通知済
②	長野県司法書士会上田支部	相続や相続人登記に関する相談 相続人調査への協力	幹事 通知済
③	長野県行政書士会上田支部		
④	長野県宅地建物取引業協会上田支部	活用や解体跡地の売買等の相談	幹事 通知済
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	幹事 通知済
⑥	上田市防災支援協会	修理・改修・リフォーム等の相談	
⑦	長野県解体工事業協会東信支部	解体等の相談	幹事 通知済
⑧	長野県建築士会上小支部	住宅や店舗の建築相談、耐震相談等	幹事 通知済
⑨	上田地域シルバー人材センター	空家の管理	

(3) 上田市と専門機関との主な協定内容

①上田市の役割

- (ア) 市が実施する空家等の対策事業や制度について、専門機関に情報提供する。
- (イ) 空家等に関する専門的な相談を受けた場合は、優先的に該当機関を紹介する。
- (ウ) それぞれの専門機関が実施する相談会等について、随時市民に周知する。

②専門機関の役割

- (ア) 情報提供された市の空家等の対策事業や制度について、会員に周知する。
- (イ) それぞれの機関が担当する業務について、相談体制等を整備する。
- (ウ) 空家の所有者等から相談を受けた際には、必要に応じて所属会員等に協力を求め、空家所有者等に対して適切なアドバイスが出来るよう努める。
- (エ) 市が実施する相談会等に参加要請があった場合は、可能な限り会員を派遣するよう努める。

2 スケジュール

全機関との協定締結式は、今年度秋頃の予定。