



第二次 上田市空家等対策計画(案)

「安全・安心に暮らせる環境の整備」を目指して

令和8年 3 月改定

上 田 市

目 次

第1章 計画の背景と目的

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

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	7
2 統計で見る上田市の人口等の推移	8
3 空き家実態調査.....	9
(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.....	11
(1) 調査の概要	
(2) 調査結果	
5 実態調査により判明した市内の空き家の状況.....	13
6 調査結果等を踏まえた空き家対策における課題	14

第3章 空き家対策の基本方針

1 目標.....	15
2 基本方針	15
3 実施体制	18
4 具体的施策について	19
5 指標の設定	23
6 空き家相談窓口	23
7 上田市が取り組む空き家対策について	24

第4章 資料編

1 空き家実態調査業務の結果(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	

「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—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 3.4%【注 2】)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。

【注 2】 空き家率について

平成 30 年 11 月策定「上田市空家等対策計画」18ページ記載の空き家率は「空家棟数(平成28調査)／全建物棟数(平成29上田市都市計画基礎調査)=3,415棟／122,818棟≒2.8%」となっていますが、本計画においては、空き家率を次のように算出しています。

空家棟数(平成28調査)／全建物棟数(平成28.1.1現在上田市家屋台帳)
=3,415棟／100,323 棟≒3.4%

【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。

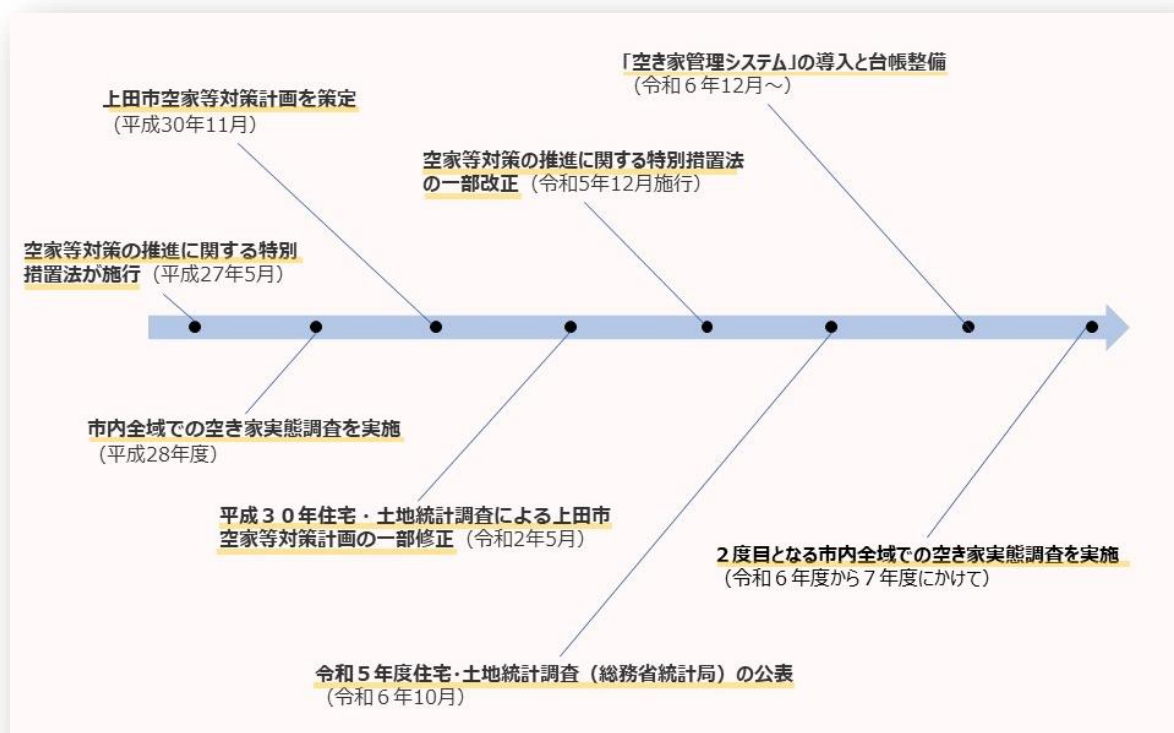
3 計画改定について

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3】や「上田市都市計画マスタープラン」【注4】などの関連計画との連携・整合を図ります。

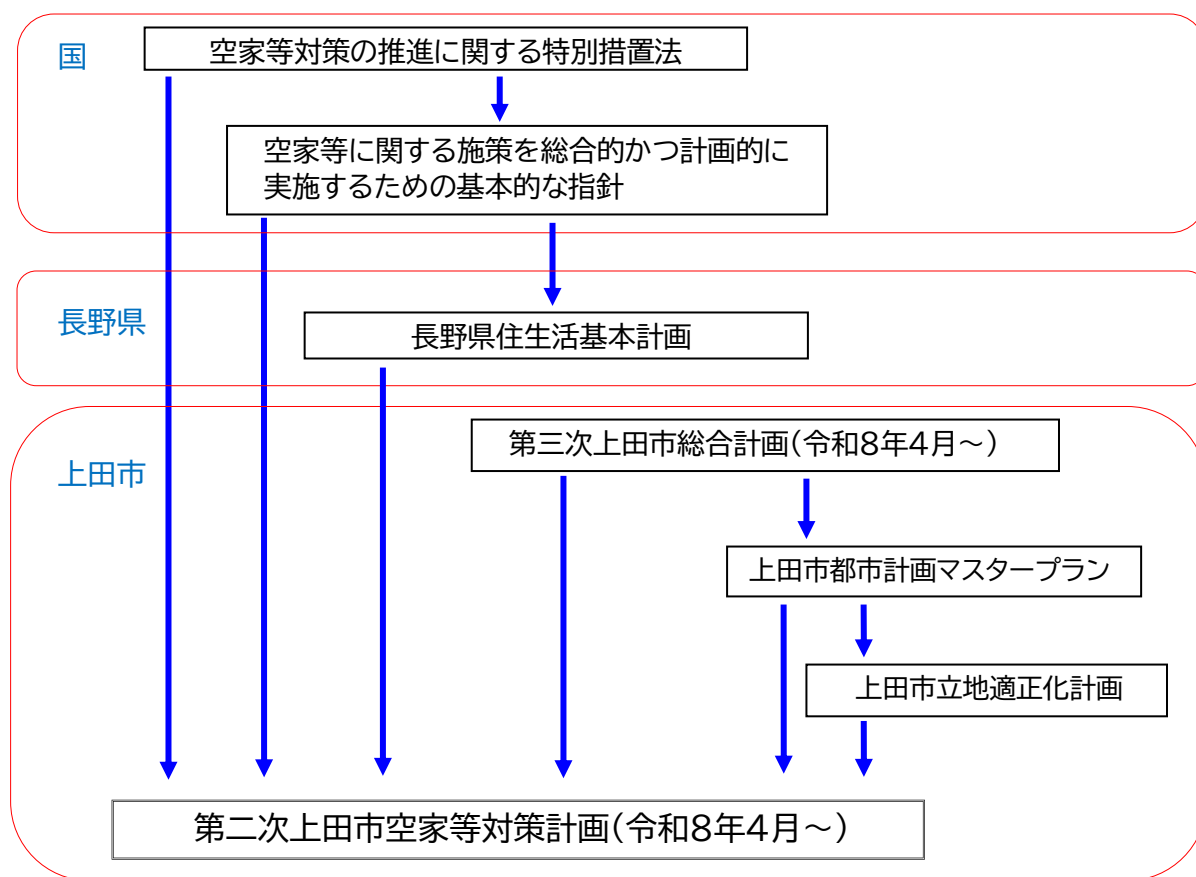
【注3】「上田市総合計画」とは？

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4】「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」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。

判定基準(定義):

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



【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【注5】も検討します。

判定基準(定義):

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

【注 5】「行政代執行による解体」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。



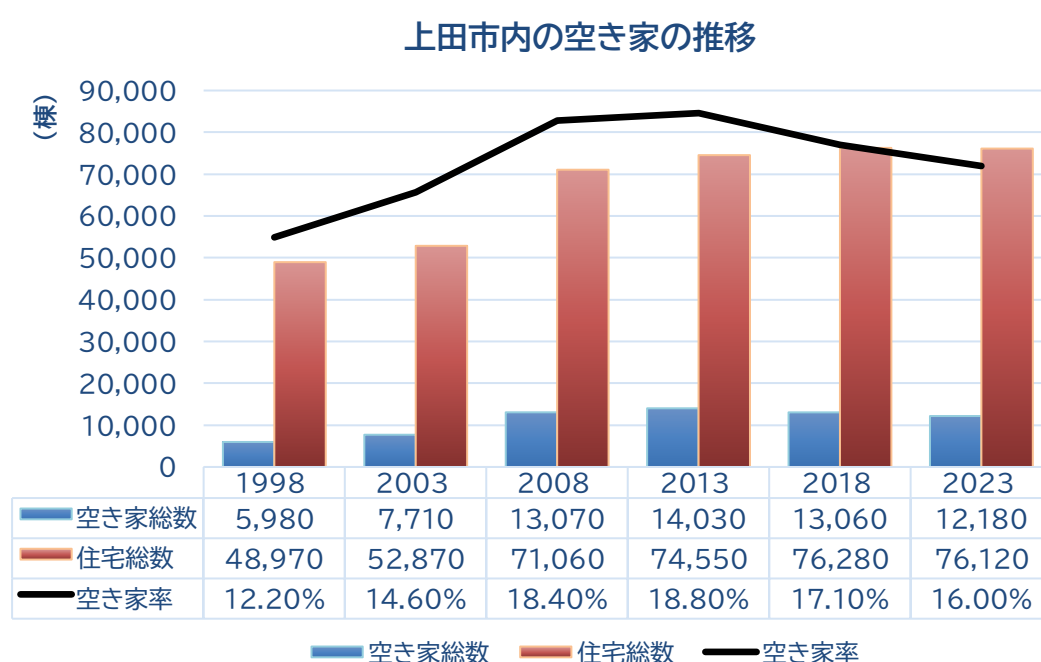
第2章 空き家の現状と課題

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、令和 5 年(2023 年)の調査結果では、住宅総数は 76,120 戸と微減(前回調査結果と比較して△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」

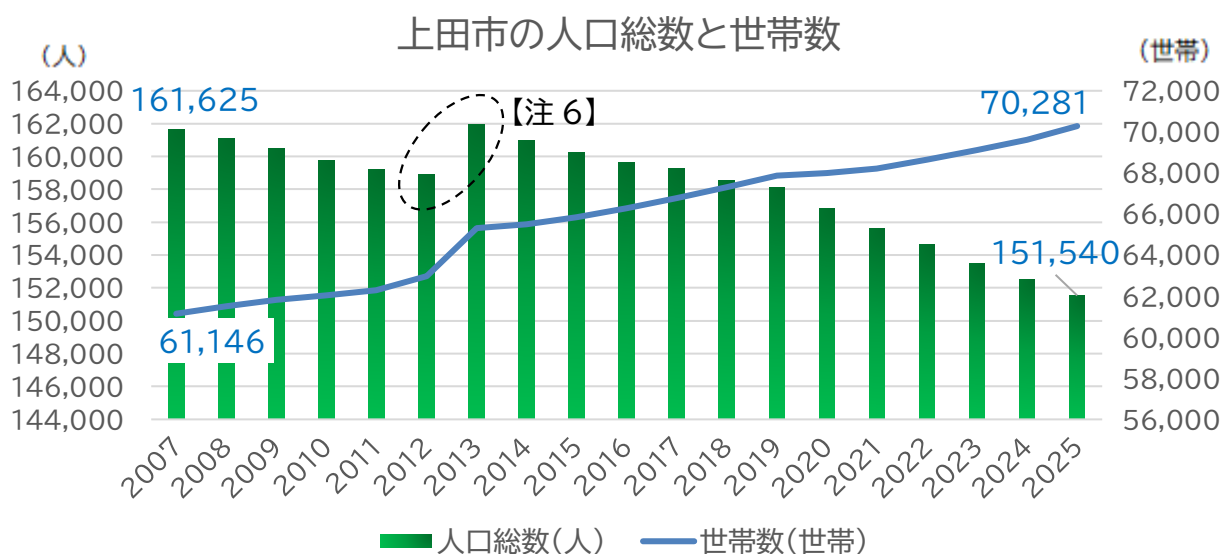
総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」における上田市内の状況							
空き家の種類	総数(戸)	一戸建(戸)			長屋建・共同住宅・その他(戸)		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	2,330	2,100	2,080	20	230	40	190
賃貸用住宅	3,450	340	340	0	3,110	770	2,340
売却用住宅	250	170	170	0	80	10	70
その他住宅	6,150	4,600	4,420	180	1,550	440	1,110
空き家総数	12,180	7,210	7,010	200	4,970	1,260	3,710

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。

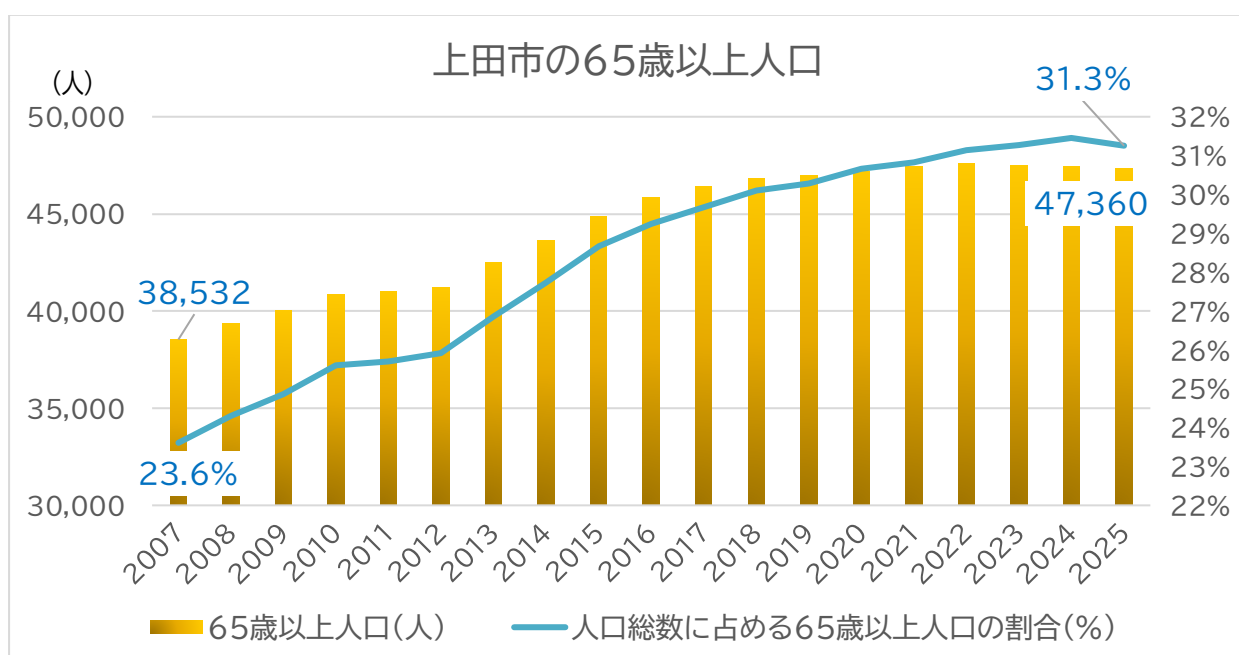
一方では、世帯数は、同年で比較すると、61,146 世帯から 70,281 世帯へと、8305 世帯の増加となっています。

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 6】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、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 3,411 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。

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。

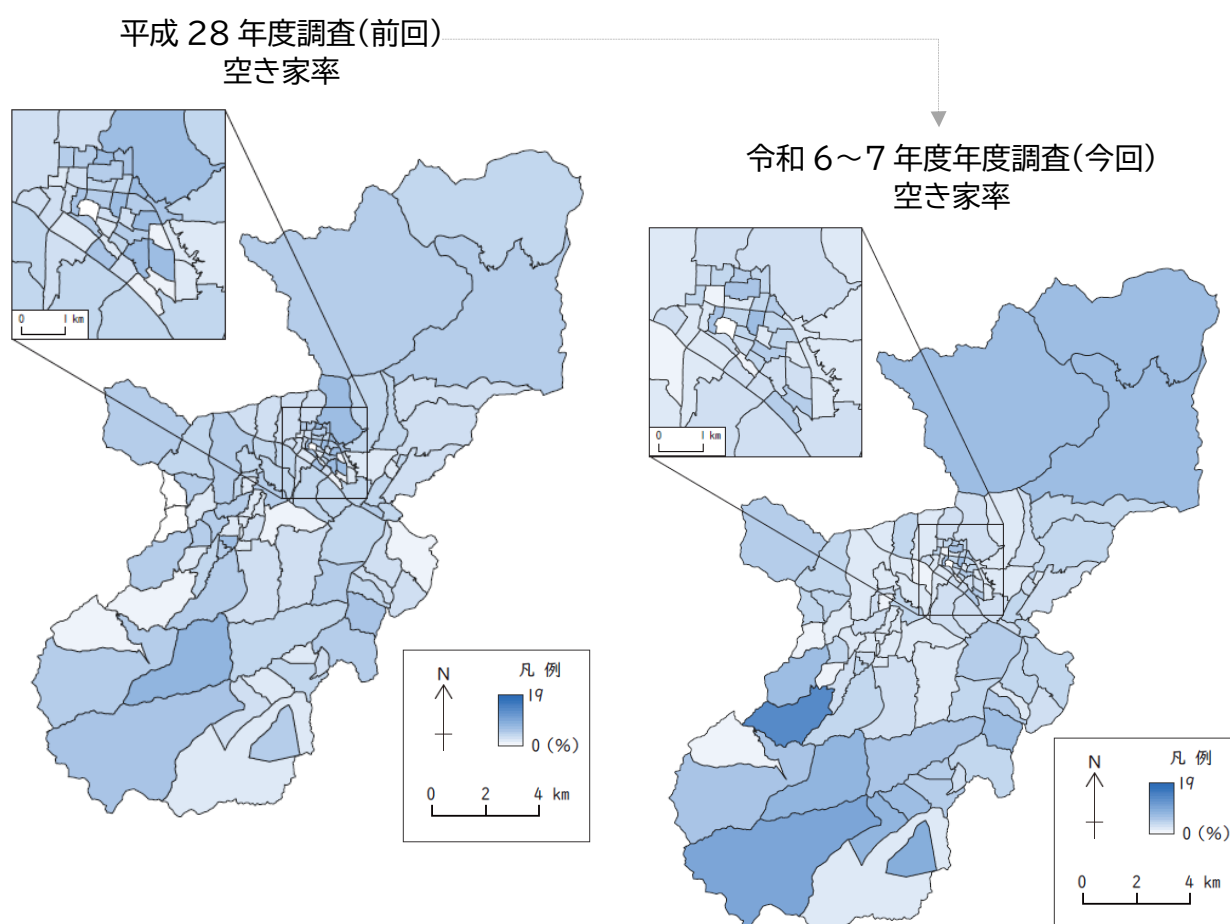
地域別にみると、上田地域では家屋数が増加、丸子、真田、武石地域では家屋数は減少していますが、空き家数を見ると、上田、丸子地域で減少、真田、武石地域では増加となっています。

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 1,439 戸(上田地域 786 戸、丸子地域 322 戸、真田地域 254 戸、武石地域 77 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 1,972 戸に上りました。

(単位:戸)

地区別の空き家実態調査結果の比較						
地区	平成 28 年度調査(前回)		令和 6～7 年度調査(今回)		平成 28 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



【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 → 3,411 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

(1) 調査の概要

空き家実態調査の結果に基づき、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、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、対象建物3,411戸の登記名義人又は納税管理人等の相続人の通知先を特定しました。

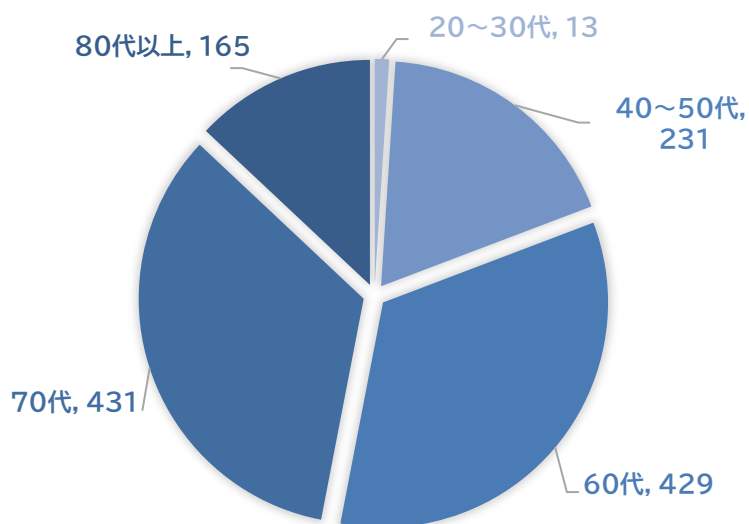
調査票は郵送により配布し、郵送・インターネット回答により回収しました。

(2) 調査結果

宛先不明等を除いた調査対象人数3,189人に対し、1,633人から回答を得ました(回答率51.2% 白紙含む)。

そのうち「建物所有者本人である」と回答した方1,269人のうち、431人(34.0%)が「70代」と最も多く、次いで「60代」が429人(33.8%)と、60代及び70代で全体の7割近くを占め、165人(13.0%)が80代以上と回答しました。

建物所有者の年齢集計表	
年齢層	人数(人)
20代以下	0
20～30代	13
40～50代	231
60代	429
70代	431
80代以上	165
計	1,269



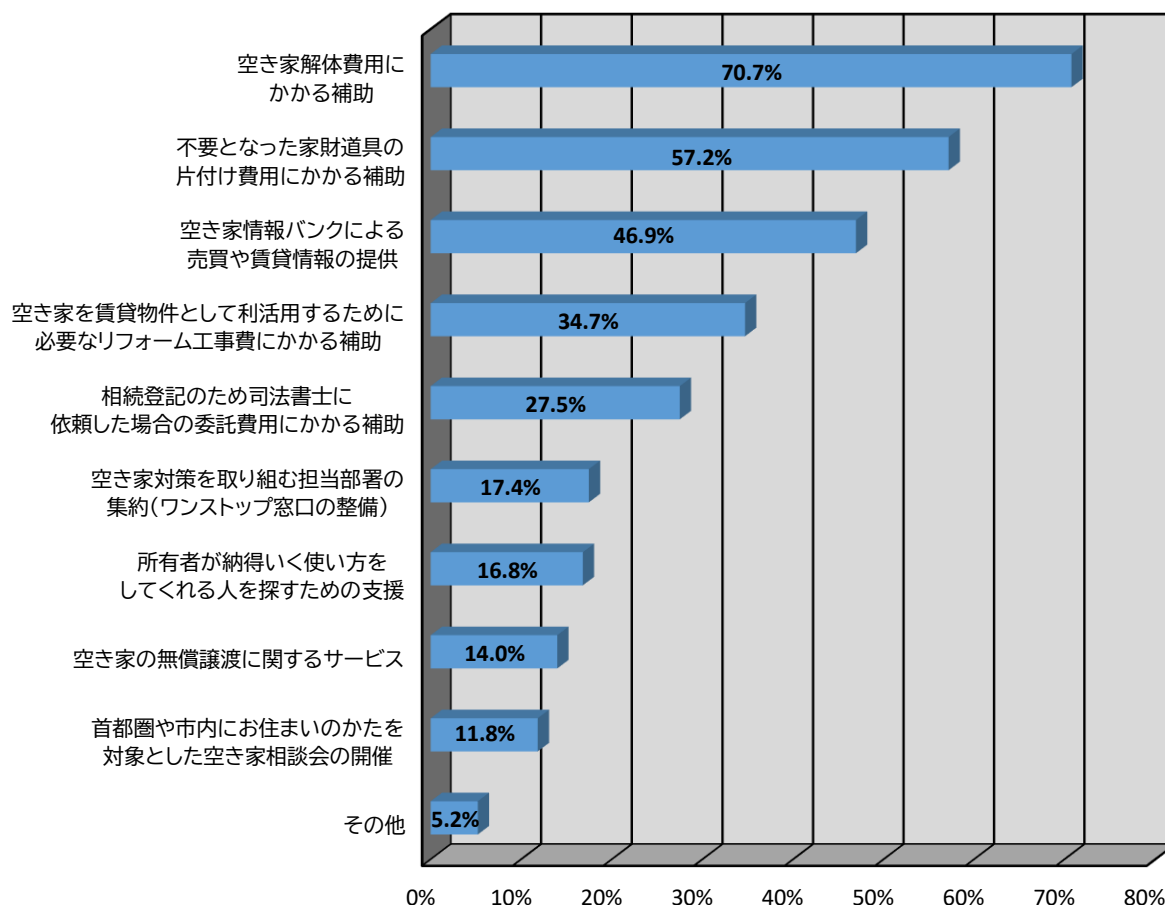
「所有する建物について、どう考えているか」という質問(複数回答可)をしたところ、回答者1,535人の約半数に当たる782人が、売却又は賃貸といった利活用を検討し、また、その約半数に当たる368人が解体し、更地にすることを希望しています。

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わからない」と回答しました。

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

「空き家を売却または賃貸するために、市はどのような支援を行うことが有効だと思うか」という質問(複数回答可)に対しては、回答した 1,347 人のうち、「空き家解体費用にかかる補助」と回答した方が 953 件(70.7%)と最も多く、次いで「不要となった家財道具の片付け費用にかかる補助」が 770 件(57.2%)など、費用に対する補助が必要だと多くの方からの回答がありました。

必要な支援	回答数(件)
空き家解体費用にかかる補助	953
不要となった家財道具の片付け費用にかかる補助	770
空き家情報バンクによる売買や賃貸情報の提供	632
空き家を賃貸物件として利活用するために必要なリフォーム工事費にかかる補助	467
相続登記のため司法書士に依頼した場合の委託費用にかかる補助	370
空き家対策に取り組む担当部署の集約(ワンストップ窓口の整備)	235
所有者が納得いく使い方をしてくれる人を探すための支援	226
空き家の無償譲渡に関するサービス	188
首都圏や市内にお住まいのかたを対象とした空き家相談会の開催	159
その他	70



5 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7】を別途判定し、調査・集計しました。

その結果、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。

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 3.0%でした。

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(空家等・管理不全空家等・特定空家等)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。

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 1,655 件	空き家の分類・判定	意向調査結果
	空家等 2,566 戸 (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)	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
	管理不全空家等 660 戸 (隣接道路への影響あり 307 戸 隣接建物への影響あり 327 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
	特定空家等 185 戸 (隣接道路への影響あり 80 戸 隣接建物への影響あり 77 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

※ 令和 7 年 7 月 31 日までの意向調査回答内容を基に集計しました。なお、資料編の「意向調査結果報告書」は令和 7 年 5 月 30 日までで一旦締切としており、回答数の合計に相違があります。

【注 7】「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。

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、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(詳細は第3章2に記載):

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。

課題への対処方針(詳細は第3章2に記載):

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

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。

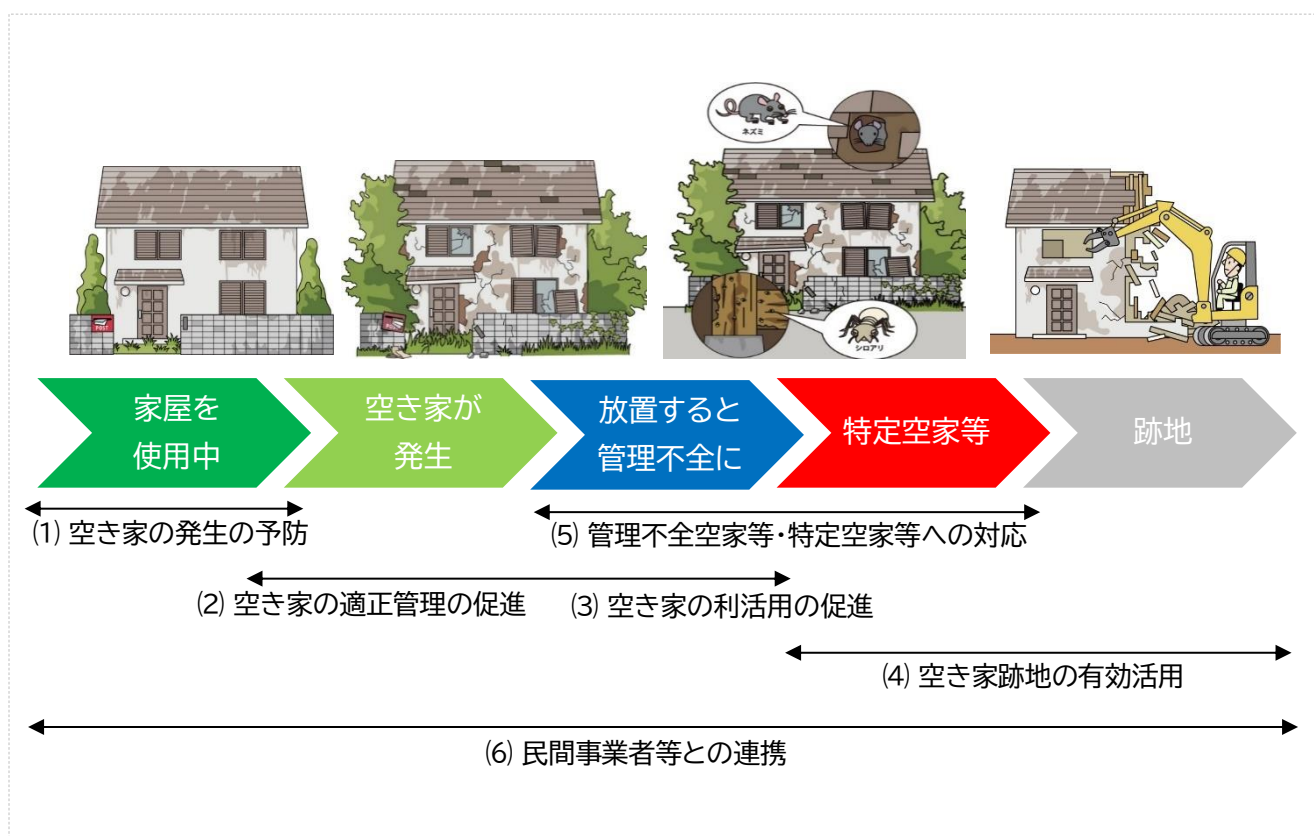
目標「安全・安心に暮らせる環境の整備」

2 基本方針

以下の6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) 空き家跡地の有効活用
- (5) 管理不全空家等・特定空家等への対応
- (6) 民間事業者等との連携

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品質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、空き家所有者と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。

道路幅員、接道状況、公共施設の有無、公共交通の利便性、土地の状況などの立地要因を考慮のうえ、空き家の利活用の促進を図ります。

(4) 空き家跡地の有効活用

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、道路幅員、接道状況、公共施設の有無、公共交通の利便性、土地の状況などの立地要因を考慮のうえ、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。

(5) 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傾向にあります。

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。

(6) 民間事業者等との連携

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 6】を開催し、関係部署と協議のうえ、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 7】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 8】を指定し、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へ掲載し、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 6】「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 7】「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 8】「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

4 具体的施策について

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
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、解決の先延ばしや放置の長期化によりどれだけ体力的・金銭的負担が増加するのかなど、早期解決の重要性等を広報、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
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
		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」を配布し、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
狭あい道路整備促進	災害時の消火活動、避難路及び良好な生活環境を阻止している狭あい道路(4m未満の道路)の解消を目指す。	建築指導課
住宅の耐震診断と耐震補強工事等に係る補助	一戸建て住宅等(昭和 56.5 月以前建設)の耐震診断・耐震改修工事等の費用補助を行う。	建築指導課

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
空き家総合相談窓口	空き家に関する相談全般を受付け、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
庁内での相続人調査情報の共有の検討	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について、調査・研究を進める。	住宅政策課
		DX 推進課
		情報システム課
		税務課
		債権管理室
		収納管理課

基本方針(2) 空き家の適正管理の促進(つづき)		
施策事業名	内容	担当課等
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
		税務課
土地境界問題・登記法律・不動産鑑定・建築相談会	毎月1回、司法書士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士による無料相談会を開催する。	市民課

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
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
空き家セカンドユース	空き家を所有者がリフォームし、賃貸物件として活用する際、対象物件のリフォーム費用を補助することで、市内への移住定住促進を図る。	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の補助を検討する。	住宅政策課
定住自立圏内での空き家対策の連携	定住自立圏内において、市町村境を超えたエリアでの空き家情報の発信(空き家情報バンクなど)が可能となるよう、空き家対策の広域化を検討する。	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
空家等管理活用支援法人	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
空き家見学会の実施	地域の特色や特性を活かしながら、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し、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

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
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」	空き家を活用して就農を希望される方に対して、空き家及び農地に関する情報を提供し、かつ、担当課間で情報共有を図ることで、一体的に事業を推進する。	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)	移住希望者が短期居住(お試し居住)できる空き家物件(売買又は賃貸を前提しているもの)の掘り起しや利活用手法等の調査・研究を行う。	武石地域振興課

基本方針(4) 空き家跡地の有効活用		
施策事業名	内容	担当課等
老朽危険空き家解体補助	老朽危険空き家の解体工事費の一部を補助する。	住宅政策課
空き家解体跡地利活用補助	老朽危険空き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
空き地情報バンク(空き家解体後限定)	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

基本方針(5) 管理不全空き家等・特定空き家等への対応		
施策事業名	内容	担当課等
空き家パトロール	重点対策地区である通学路沿い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

基本方針(5) 管理不全空家等・特定空家等への対応(つづき)		
施策事業名	内容	担当課等
ハチ等危険生物の駆除	空き家・空き地・耕作放棄地等にできたハチの巣等の駆除について、住民サービスの向上に繋がる仕組みづくりを検討する。	住宅政策課
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
空き家の適正管理及び不法投棄対策	管理不全状態の空き家や敷地調査を行い、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。	住宅政策課
		環境政策課
		廃棄物対策課
建築基準法等の関係法に基づく処分	老朽危険建物の所有者、管理者又は占有者に対しその建築物を常時適法な状態に維持するように行政指導を行う。	建築指導課
		住宅政策課

基本方針(6) 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
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

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【注 9】
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)

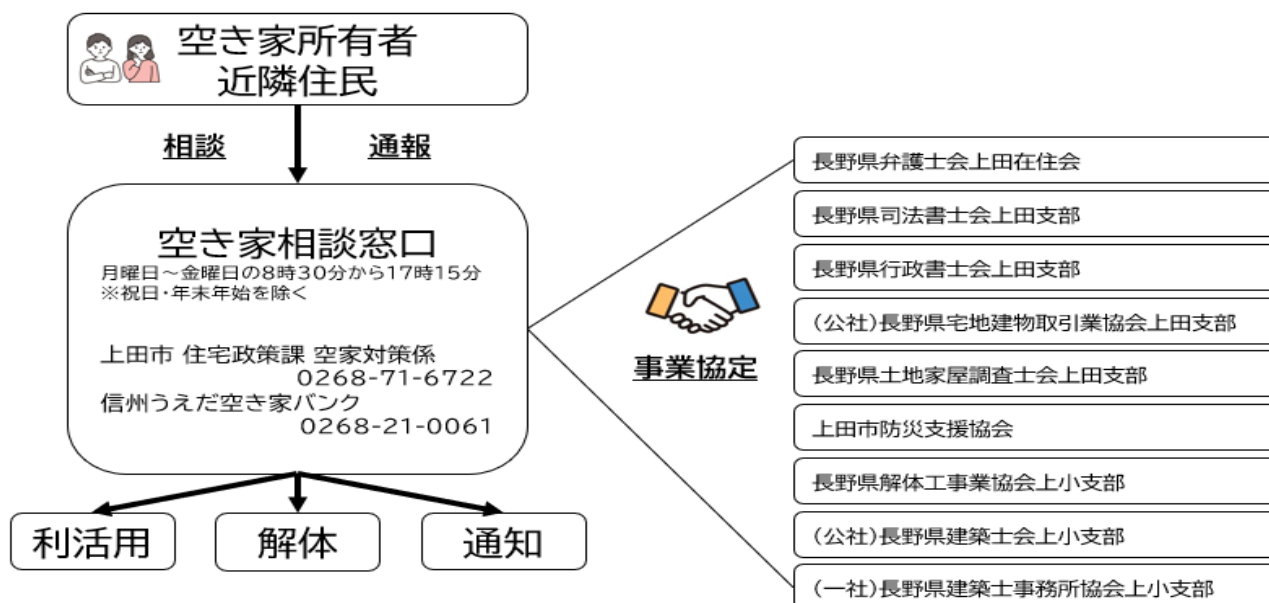
【注 9】 具体的目標値について

平成 27 年度の法施行から令和7年度までの上田市の空き家対策の実績値を参考に、具体的目標値を設定しています。

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、そ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。



7 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、電話等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・長野県司法書士会及び長野県解体工事業協会へ情報提供・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8】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10】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10】「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。

第4章 資料編

1 空き家実態調査結果(詳細)

(1) 空き家戸数集計

令和 7 年 7 月現在 単位:棟

建物の種類		構造		階数	
一戸建て住宅	3,161	木造	3,023	平屋	1,081
				2 階	1,931
				3 階以上	11
				その他	0
		非木造	110	平屋	23
				2 階	79
				3 階以上	8
				その他	0
		その他	28	平屋	11
				2 階	17
				3 階以上	0
				その他	0
店舗併用住宅	123	木造	89	平屋	19
				2 階	66
				3 階以上	4
				その他	0
		非木造	33	平屋	4
				2 階	18
				3 階以上	11
				その他	0
		その他	1	平屋	0
				2 階	0
				3 階以上	1
				その他	0
その他	127	木造	53	平屋	34
				2 階	19
				3 階以上	0
				その他	0
		非木造	57	平屋	23
				2 階	26
				3 階以上	8
				その他	0
		その他	17	平屋	12
				2 階	5
				3 階以上	0
				その他	0
計	3,411		3,411		3,411

単位:棟

(2) 管理状態に関する判定(地域別)

単位:棟

地域	空家等	管理不全空家等	特定空家等	合計
上田地域	1,550	378	100	2,028
丸子地域	512	118	35	665
真田地域	362	107	38	507
武石地域	142	57	12	211
合計	2,566	660	185	3,411

2 空き家所有者意向調査結果(詳細)

(1) 維持管理と所有者の年齢

単位:人

維持管理を行っている人		
年齢層	所有者自身	所有者以外
20 代以下	0	0
20～30 代	13	5
40～50 代	248	80
60 代	431	116
70 代	408	70
80 代以上	144	40
計	1244	311

(2) アドバイスの必要性

単位:人

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か？	回答数
アドバイスを受けたい	721
アドバイスは必要ない	756
計	1,477

3 管理不全空家等と特定空家等の措置フロー

「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。

4 特定空家等と管理不全空家等の判断シート

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。

第4章 資料編【目次】

1 空家等実態調査業務委託 結果(詳細)

2 管理不全空家等と特定空家等の措置フロー

「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

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。

第4章 資料編

1 空き家実態調査結果(詳細)

(1) 空き家戸数集計

令和 7 年 7 月現在 単位:棟

建物の種類		構造		階数	
一戸建て住宅	3,161	木造	3,023	平屋	1,081
				2 階	1,931
				3 階以上	11
				その他	0
		非木造	110	平屋	23
				2 階	79
				3 階以上	8
				その他	0
		その他	28	平屋	11
				2 階	17
				3 階以上	0
				その他	0
店舗併用住宅	123	木造	89	平屋	19
				2 階	66
				3 階以上	4
				その他	0
		非木造	33	平屋	4
				2 階	18
				3 階以上	11
				その他	0
		その他	1	平屋	0
				2 階	0
				3 階以上	1
				その他	0
その他	127	木造	53	平屋	34
				2 階	19
				3 階以上	0
				その他	0
		非木造	57	平屋	23
				2 階	26
				3 階以上	8
				その他	0
		その他	17	平屋	12
				2 階	5
				3 階以上	0
				その他	0
計	3,411		3,411		3,411

単位:棟

(2) 管理状態に関する判定(地域別)

単位:棟

地域	空家等	管理不全空家等	特定空家等	合計
上田地域	1,550	378	100	2,028
丸子地域	512	118	35	665
真田地域	362	107	38	507
武石地域	142	57	12	211
合計	2,566	660	185	3,411

2 空き家所有者意向調査結果(詳細)

(1) 維持管理と所有者の年齢

単位:人

維持管理を行っている人		
年齢層	所有者自身	所有者以外
20代以下	0	0
20～30代	13	5
40～50代	248	80
60代	431	116
70代	408	70
80代以上	144	40
計	1244	311

(2) アドバイスの必要性

単位:人

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か？	回答数
アドバイスを受けたい	721
アドバイスは必要ない	756
計	1,477

3 管理不全空家等と特定空家等の措置フロー

「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。

4 特定空家等と管理不全空家等の判断シート

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。

令和6年度 空家等実態調査業務委託

現地調査結果報告書

令和7年7月

目 次

I. 現地調査

1. 現地調査の概要	1
2. 現地調査の結果	2
2-1 空家戸数	2
2-2 建物の用途、構造、階数	3
2-3 空家等の管理状態に関する判定	4
2-4 空家等の管理状態に関する判定（地域別）	5
3. 管理状態（危険性）に関する判定項目の詳細	6
3-1 建築物等の倒壊に関する判定1	6
3-2 建築物等の倒壊に関する判定2	7
3-3 擁壁の崩壊に関する判定	8
3-4 部材等の落下に関する判定1	9
3-5 部材等の落下に関する判定2	10
3-6 部材等の落下に関する判定3	11
3-7 部材等の飛散に関する判定1	12
3-8 部材等の飛散に関する判定2	13
4. 管理状態（衛生）に関する判定項目の詳細	14
4-1 石綿の飛散に関する判定	14
4-2 健康被害の誘発に関する判定1	15
4-3 健康被害の誘発に関する判定2	16
4-4 健康被害の誘発に関する判定3	17
5. 管理状態（景観）に関する判定項目の詳細	18
5-1 景観に関する判定	18
6. 管理状態（生活環境）に関する判定項目の詳細	19
6-1 汚水等による悪臭の発生に関する判定	19
6-2 不法侵入の発生に関する判定	20
6-3 落雪による通行障害の発生に関する判定	21
6-4 立木等による破損・通行障害等の発生に関する判定	22
6-5 動物等による騒音の発生に関する判定	23
6-6 動物等の侵入等の発生に関する判定	24

参 考 資 料 等

- 1 現地調査票
- 2 自治会別集計表

※なお、集計数値については、少数第2位を四捨五入しているため合計値が100%にならない場合がある。

1. 現地調査の概要

1-1 目的

市内全域の空家等の現状把握に必要な情報を調査、集計及び分析を行い、継続的な空家対策に向けた各施策の基礎資料として活用することを目的とします。

1-2 期間

令和6年7月から令和6年10月

令和7年1月から令和7年2月

1-3 調査対象

市の所有する空家情報、水道料金データより抽出された建物

1-4 調査の方法

空家等判定基準に基づき、外観目視による現地調査を空家であるかを判定し、空家であった場合には現況を記録、写真撮影を実施しました。

1-5 空家の評価

現地調査を行った空家は、「危険性」、「衛生」、「景観」、「生活環境」の4つの観点から、建築物の倒壊、擁壁の崩壊、部材等の落下等の19項目について調査し、特定空家、管理不全空家の可能性の有無を判断。また倒壊時の周辺への影響についても調査を行いました。

表1-5 空家評価の基準表

判定結果	判定内容
管理空家等	適切な管理がなされている空家
管理不全空家等	適切な管理がされておらず、放置すると特定空家等になる可能性がある空家
特定空家等	適切な管理が行われず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある空家

2. 現地調査の結果

2-1 空家戸数

本調査の空家戸数集計を表2-1に示す。

外観目視による現地調査を行った11,460棟の建物のうち、3,411棟が空家の可能性が高い建物であった。

表2-1 空家戸数集計表

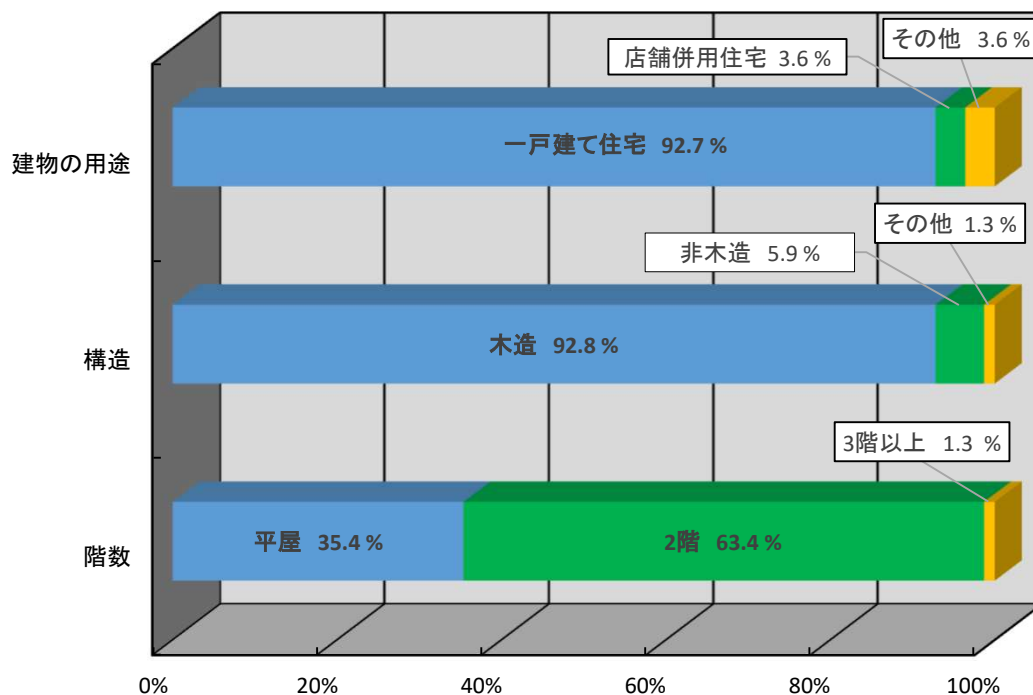
令和7年7月現在 単位:棟

分類	建物の種類		構造		階数	
空家	一戸建て住宅	3,161	木造	3,023	平屋	1,081
					2階	1,931
					3階以上	11
					その他	0
			非木造	110	平屋	23
					2階	79
					3階以上	8
					その他	0
			その他	28	平屋	11
					2階	17
					3階以上	0
					その他	0
	店舗併用住宅	123	木造	89	平屋	19
					2階	66
					3階以上	4
					その他	0
			非木造	33	平屋	4
					2階	18
					3階以上	11
					その他	0
			その他	1	平屋	0
					2階	0
					3階以上	1
					その他	0
	その他	127	木造	53	平屋	34
					2階	19
					3階以上	0
					その他	0
			非木造	57	平屋	23
					2階	26
					3階以上	8
					その他	0
			その他	17	平屋	12
					2階	5
					3階以上	0
					その他	0
計		3,411		3,411		3,411

2-2 建物の用途、構造、階数

空家の可能性が高いと判断した建物の用途を分析した結果、「一戸建て住宅」が92.7%で全体の9割以上を占めていて、「店舗併用住宅」が3.6%、「その他」が3.6%であった。構造別では、「木造」が92.8%、「非木造」が5.9%、不明を含む「その他」が1.3%でほとんどの空家が「木造」の建物であった。階数別では、「平屋」が35.4%、「2階」が63.4%、「その他」が1.3%で、2階建ての建物が全体の6割以上を占めている。

図2-2 建物の用途、構造、階数



2-3 空家等の管理状態に関する判定

空家の可能性が高いと判断した建物の管理状態に関する判定集計を表2-3に示す。

表2-3 管理状態に関する判定集計表

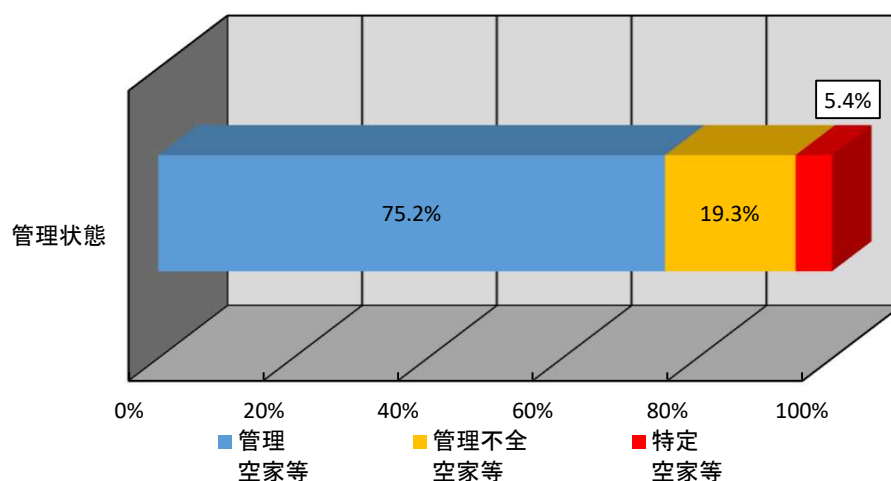
単位：棟

管理状態	判定内容	空家棟数
管理 空家等	適切な管理がなされている空家	2,566
管理不全 空家等	適切な管理がされておらず、放置すると特定空家等になる可能性がある空家	660
特定 空家等	適切な管理が行われず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある空家	185

管理状態に関する判定を分析した結果、空家と判断された建物、3,411棟のうち、適切な管理が行われている管理空家等が2,566等、75.2%、管理不全空家等の可能性が高い建物が660棟、19.3%、特定空家等の可能性高い建物が185棟、5.4%であった。

全19項目のうち、1つでも特定空家等の可能性があると判断した場合は特定空家等の可能性が高いと判定。

図2-3 管理状態に関する判定



2-4 空家等の管理状態に関する判定(地域別)

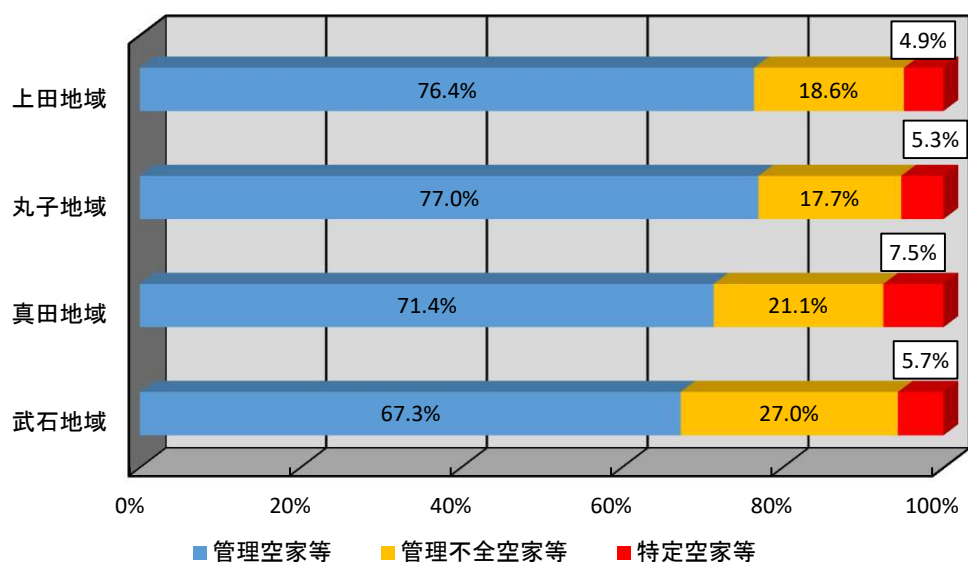
空家の可能性が高いと判断した建物の管理状態に関する地域別の判定集計を表2-4に示す。

表2-4 管理状態に関する判定集計表(地域別)

単位:棟

地域	管理状態			合計
	管理空家等	管理不全空家等	特定空家等	
上田地域	1,550	378	100	2,028
丸子地域	512	118	35	665
真田地域	362	107	38	507
武石地域	142	57	12	211
合計	2,566	660	185	3,411

図2-4 管理状態に関する判定(地域別)



3.管理状態(危険性)に関する判定項目の詳細

3-1 建築物等の倒壊に関する判定1

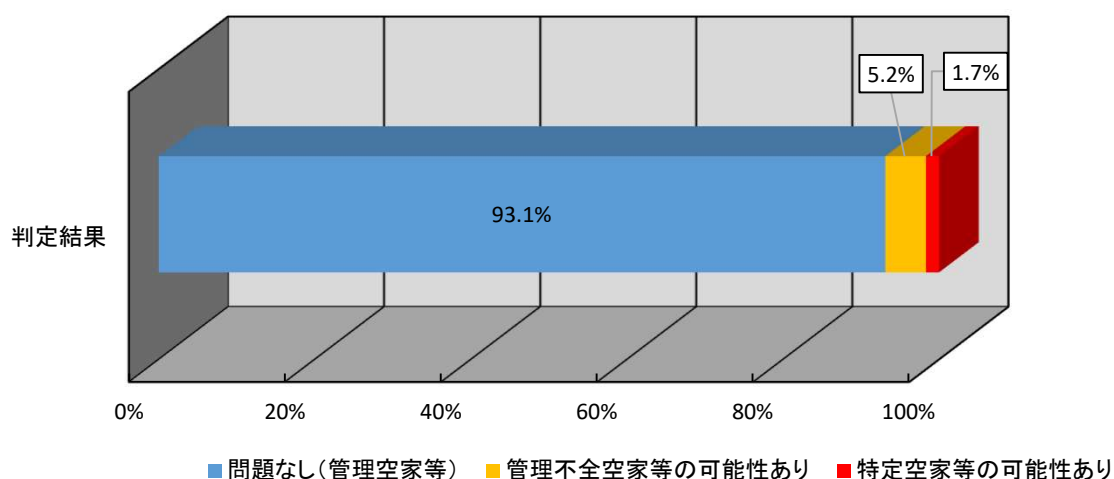
「建築物等の倒壊 建築物」に関する調査結果を集計を表3-1に示す。

表3-1 建築物等の倒壊に関する判定1 集計表

単位:棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,175
管理不全空家等の可能性あり	179
特定空家等の可能性あり	57

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「建築物等の倒壊 建築物」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が57棟、1.7%、「管理不全空家等の可能性あり」が179棟、5.2%となっている。

図3-1 建築物等の倒壊に関する判定1 集計



3-2 建築物等の倒壊に関する判定2

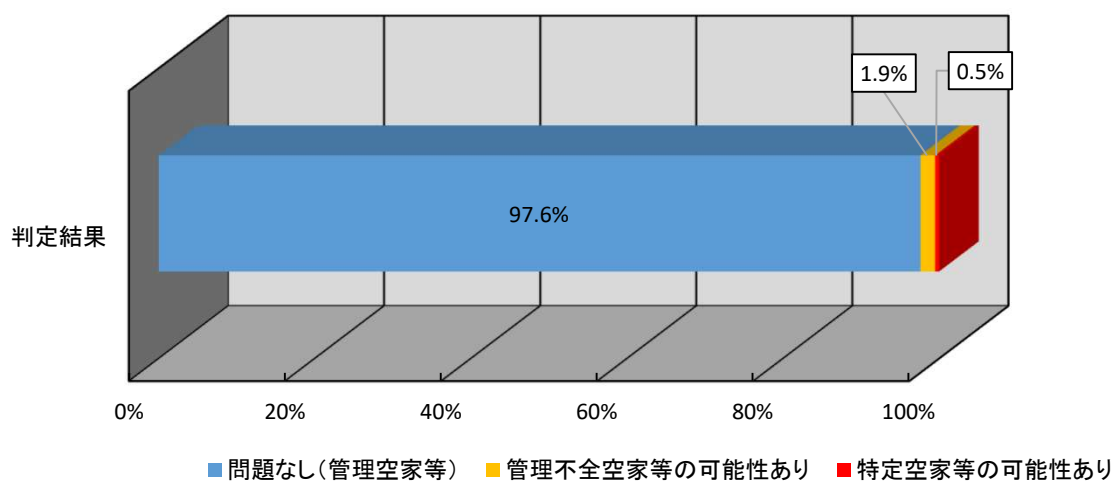
「建築物等の倒壊 門、塀、屋外階段」に関する調査結果を集計を表3-2に示す。

表3-2 建築物等の倒壊に関する判定2 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,330
管理不全空家等の可能性あり	65
特定空家等の可能性あり	16

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「建築物等の倒壊 門、塀、屋外階段」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が16棟、0.5%、「管理不全空家等の可能性あり」が65棟、1.9%となっている。

図3-2 建築物等の倒壊に関する判定2 集計



3-3 擁壁の崩壊に関する判定

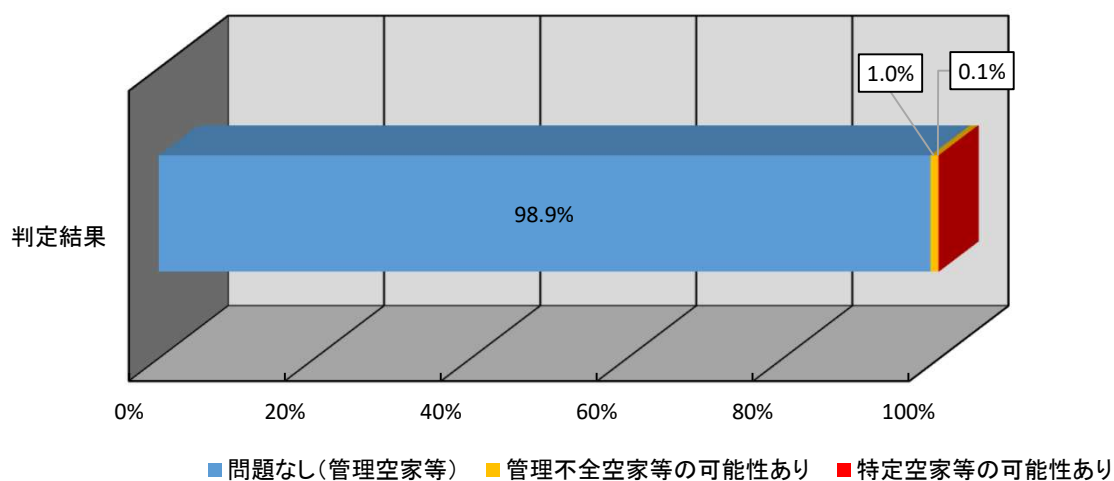
「擁壁の崩壊」に関する調査結果を集計を表3-2に示す。

表3-3 擁壁の崩壊に関する判定 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,374
管理不全空家等の可能性あり	34
特定空家等の可能性あり	3

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「擁壁の崩壊」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が3棟、0.1%、「管理不全空家等の可能性あり」が34棟、1.0%となっている。

図3-3 擁壁の崩壊に関する判定 集計



3-4 部材等の落下に関する判定1

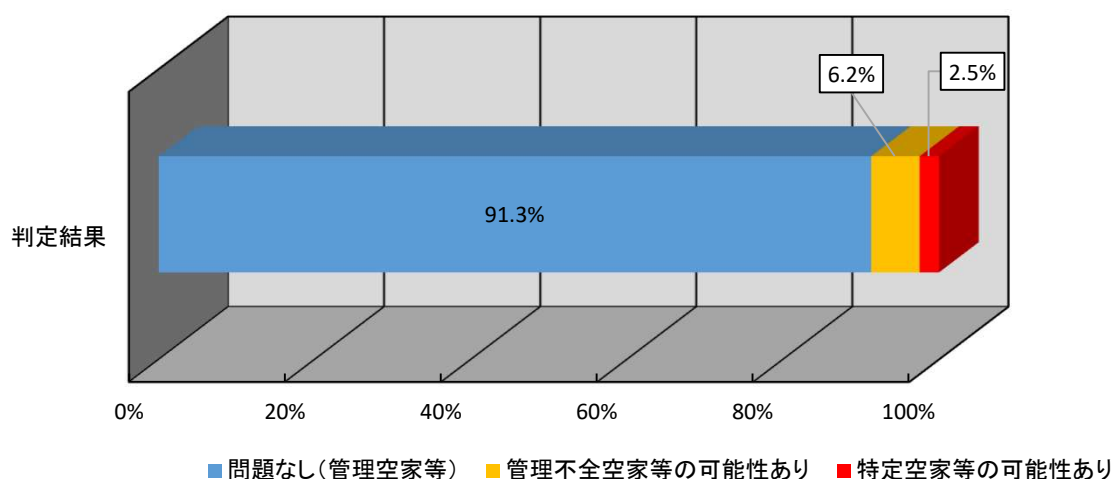
「部材等の落下 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等」に関する調査結果を表3-4に示す。

表3-4 部材等の落下に関する判定1 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,113
管理不全空家等の可能性あり	212
特定空家等の可能性あり	86

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「建築物等の倒壊 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が212棟、6.2%、「管理不全空家等の可能性あり」が86棟、2.5%となっている。

図3-4 部材等の落下に関する判定1 集計



3-5 部材等の落下に関する判定2

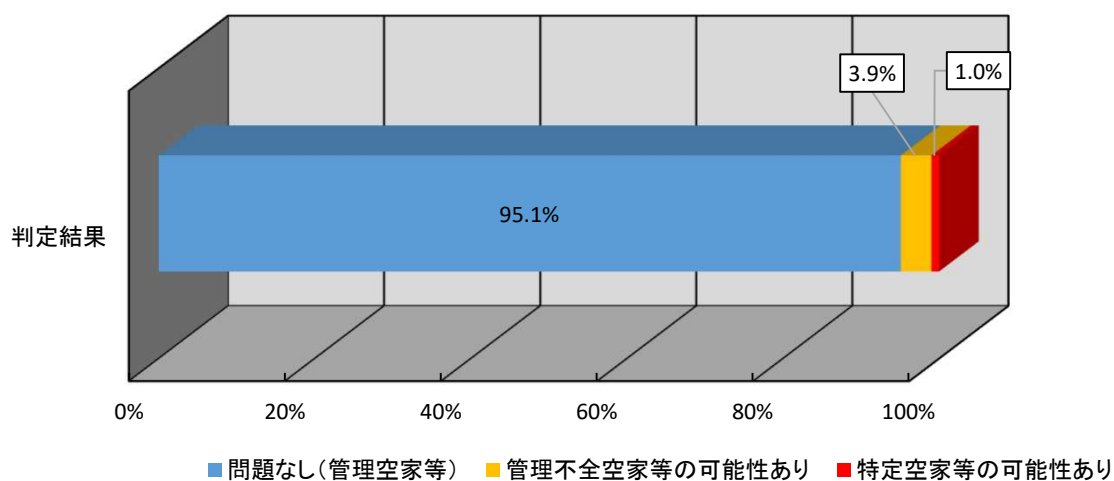
「部材等の落下 軒、バルコニーその他の突出物」に関する調査結果を集計を表3-5に示す。

表3-5 部材等の落下に関する判定2 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,244
管理不全空家等の可能性あり	133
特定空家等の可能性あり	34

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「建築物等の倒壊 軒、バルコニーその他の突出物」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が34棟、1.0%、「管理不全空家等の可能性あり」が133棟、3.9%となっている。

図3-5 部材等の落下に関する判定2 集計



3-6 部材等の落下に関する判定3

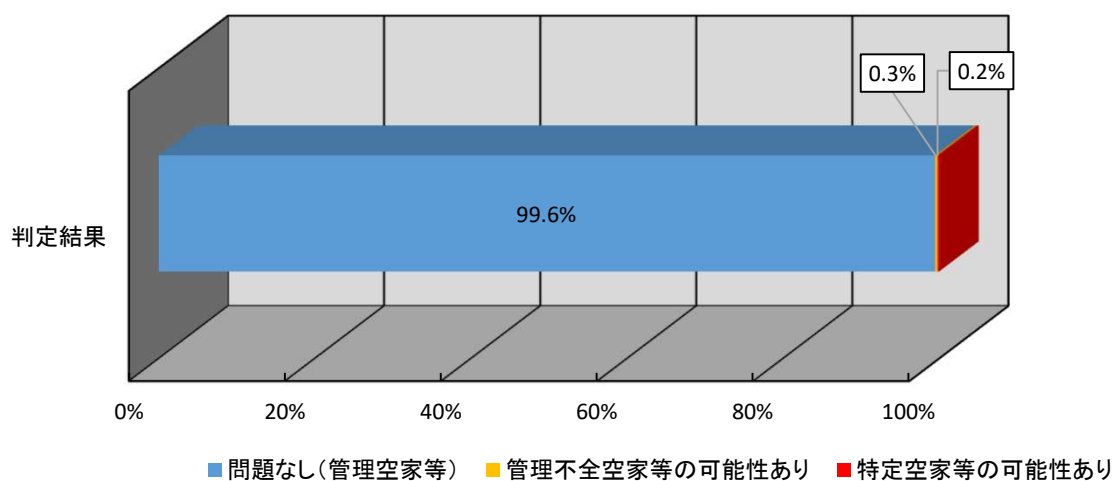
「部材等の落下 立木の枝」に関する調査結果を集計を表3-6に示す。

表3-6 部材等の落下に関する判定2 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,396
管理不全空家等の可能性あり	9
特定空家等の可能性あり	6

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「建築物等の倒壊 立木の枝」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が6棟、0.2%、「管理不全空家等の可能性あり」が9棟、0.3%となっている。

図3-6 部材等の落下に関する判定3 集計



3-7 部材等の飛散に関する判定1

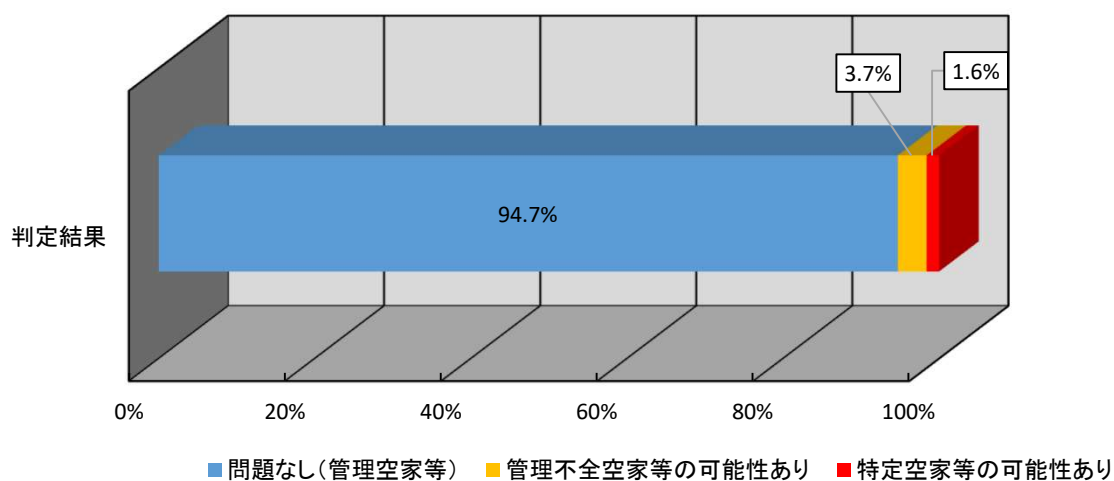
「部材等の飛散 屋根ふき材、外装材、看板等」に関する調査結果を集計を表3-7に示す。

表3-7 部材等の飛散に関する判定1 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,225
管理不全空家等の可能性あり	126
特定空家等の可能性あり	55

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「建築物等の倒壊 軒、バルコニーその他の突出物」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が55棟、1.6%、「管理不全空家等の可能性あり」が126棟、3.7%となっている。

図3-7 部材等の飛散に関する判定1 集計



3-8 部材等の飛散に関する判定2

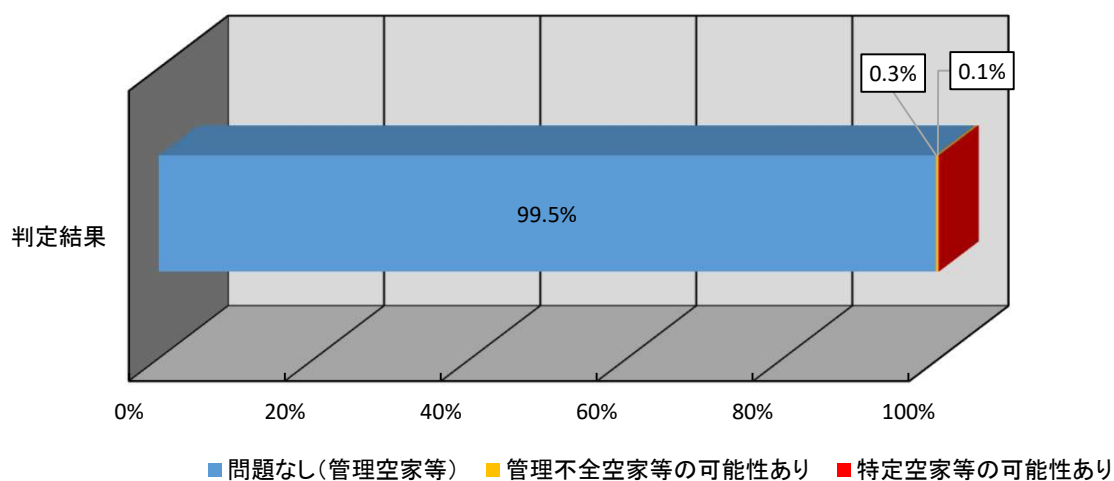
「部材等の飛散 立木の枝」に関する調査結果を集計を表3-8に示す。

表3-8 部材等の飛散に関する判定2 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,395
管理不全空家等の可能性あり	11
特定空家等の可能性あり	5

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「建築物等の倒壊 立木の枝」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が5棟、0.1%、「管理不全空家等の可能性あり」が11棟、0.3%となっている。

図3-8 部材等の飛散に関する判定2 集計



4.管理状態(衛生)に関する判定項目の詳細

4-1 石綿の飛散に関する判定

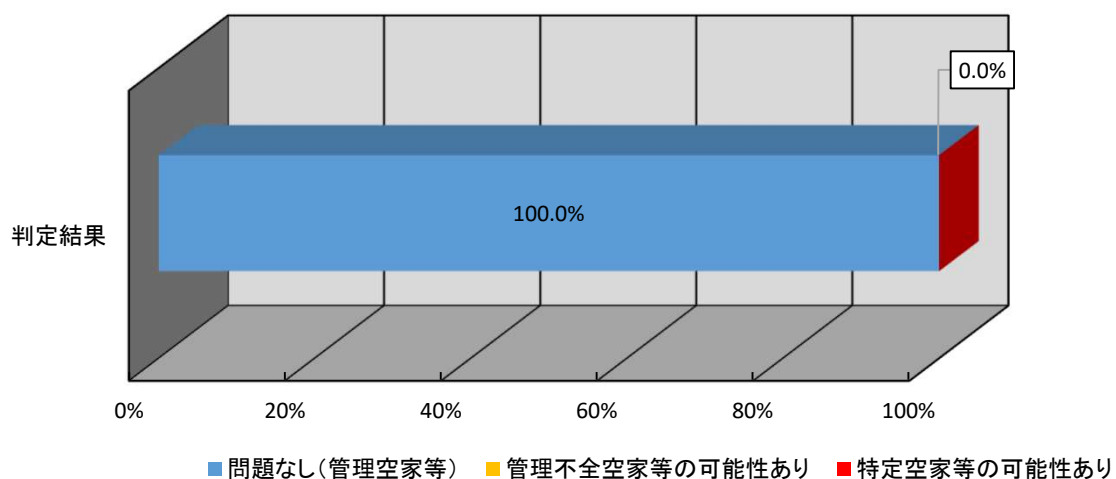
「石綿の飛散」に関する調査結果を集計を表4-1に示す。

表4-1 石綿の飛散に関する判定 集計表

単位:棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,410
管理不全空家等の可能性あり	1
特定空家等の可能性あり	0

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「建築物等の倒壊 建築物」について調査した結果、「管理不全空家等の可能性あり」が1棟、0.0%となっている。

図4-1 建築物等の倒壊に関する判定 集計



4-2 健康被害の誘発に関する判定1

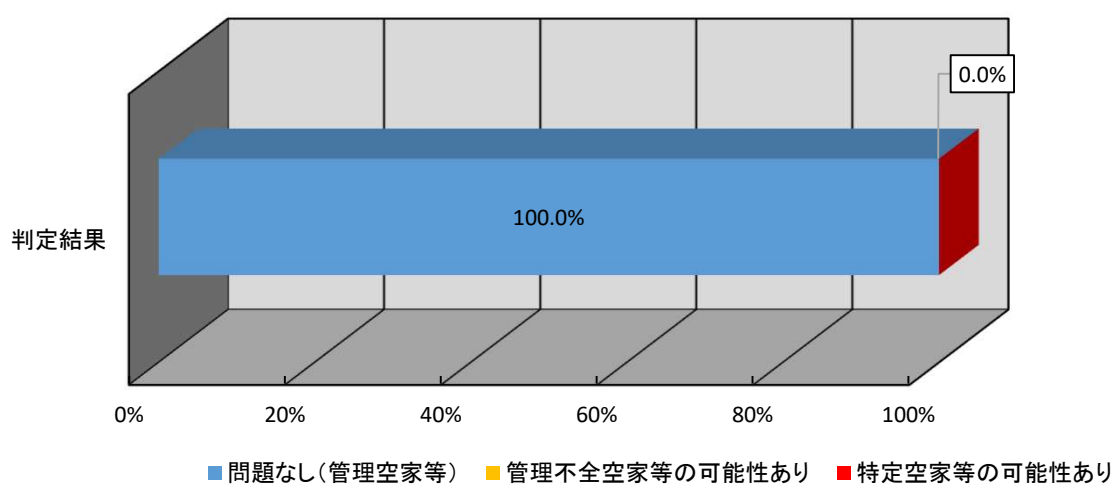
「健康被害の誘発 汚水等」に関する調査結果を集計を表4-2に示す。

表4-2 健康被害の誘発に関する判定1 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,410
管理不全空家等の可能性あり	0
特定空家等の可能性あり	1

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「健康被害の誘発 汚水等」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が1棟、0.0%となっている。

図4-2 健康被害の誘発に関する判定1 集計



4-3 健康被害の誘発に関する判定2

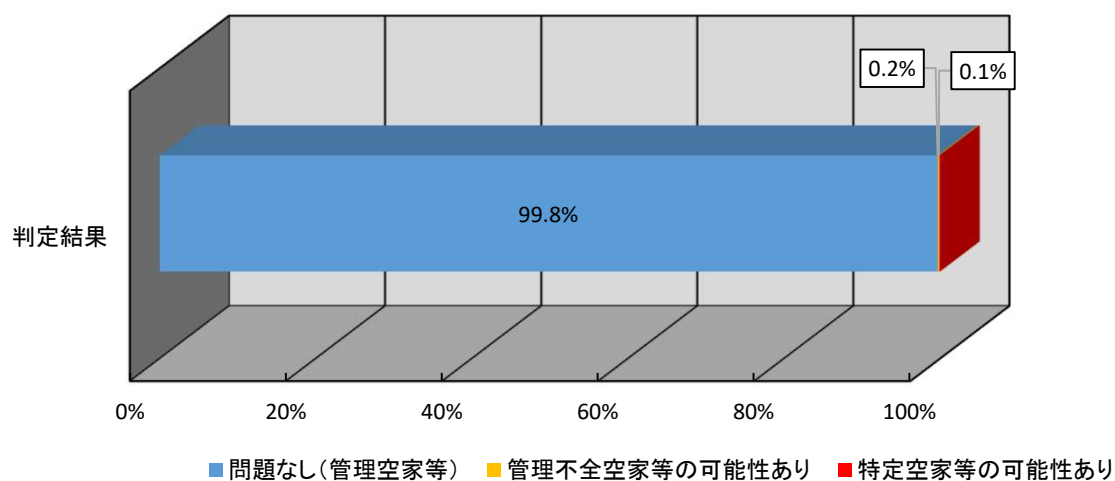
「健康被害の誘発 害虫等」に関する調査結果を集計を表4-3に示す。

表4-3 健康被害の誘発に関する判定2 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,403
管理不全空家等の可能性あり	6
特定空家等の可能性あり	2

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「健康被害の誘発 害虫等」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が2棟、0.1%、「管理不全空家等の可能性あり」が6棟、0.2%となっている。

図4-3 健康被害の誘発に関する判定2 集計



4-4 健康被害の誘発に関する判定3

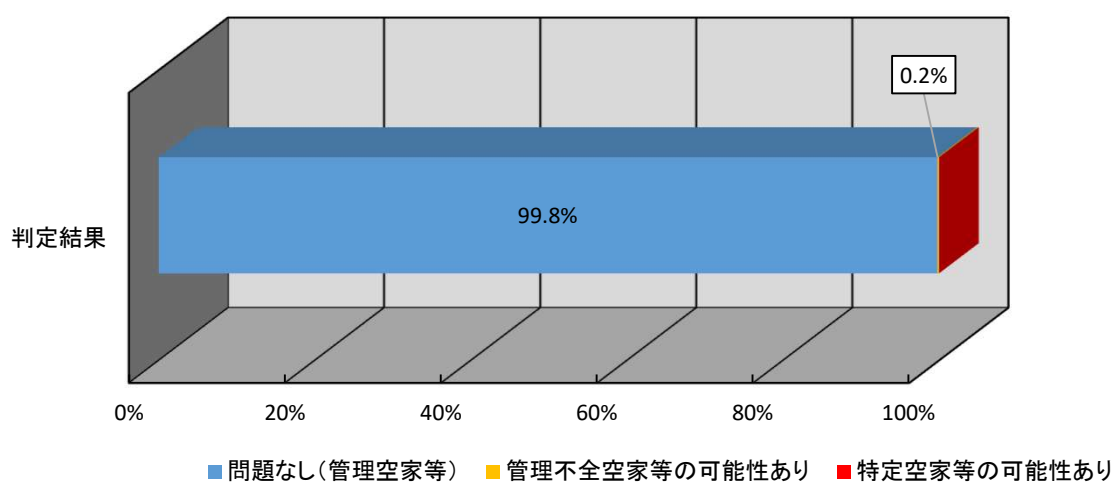
「健康被害の誘発 動物の糞尿等」に関する調査結果を集計を表4-4に示す。

表4-4 健康被害の誘発に関する判定3 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,404
管理不全空家等の可能性あり	7
特定空家等の可能性あり	0

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「健康被害の誘発 動物の糞尿等」について調査した結果、「管理不全空家等の可能性あり」が7棟、0.2%となっている。

図4-4 健康被害の誘発に関する判定3 集計



5.管理状態(景観)に関する判定項目の詳細

5-1 景観に関する判定

「景観」に関する調査結果を集計を表5-1に示す。

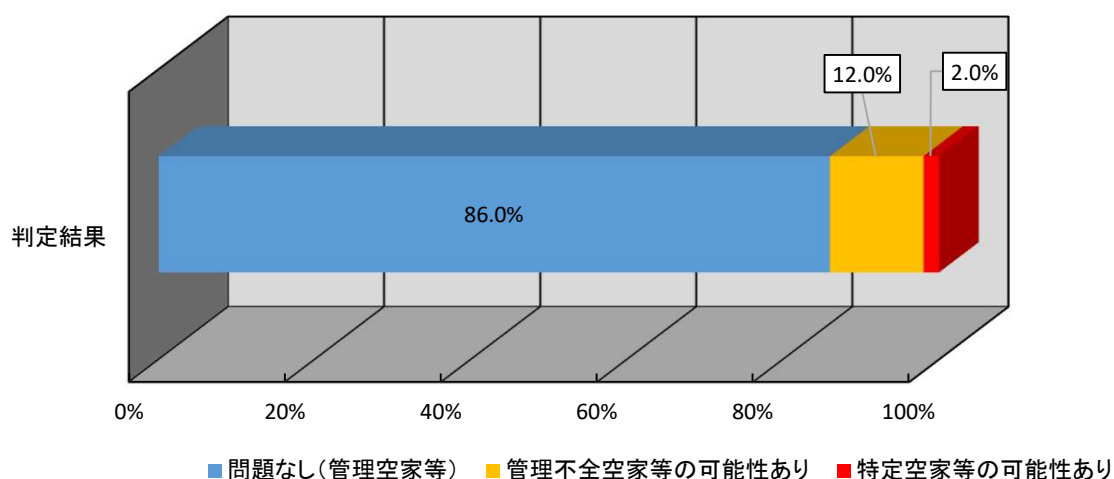
表5-1 景観に関する判定 集計表

単位: 棟

判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	2,933
管理不全空家等の可能性あり	410
特定空家等の可能性あり	68

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「景観」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が68棟、2.0%、「管理不全空家等の可能性あり」が410棟、12.0%となっている。

図5-1 景観に関する判定 集計



6.管理状態(生活環境)に関する判定項目の詳細

6-1 汚水等による悪臭の発生に関する判定

「汚水等による悪臭の発生」に関する調査結果を集計を表6-1に示す。

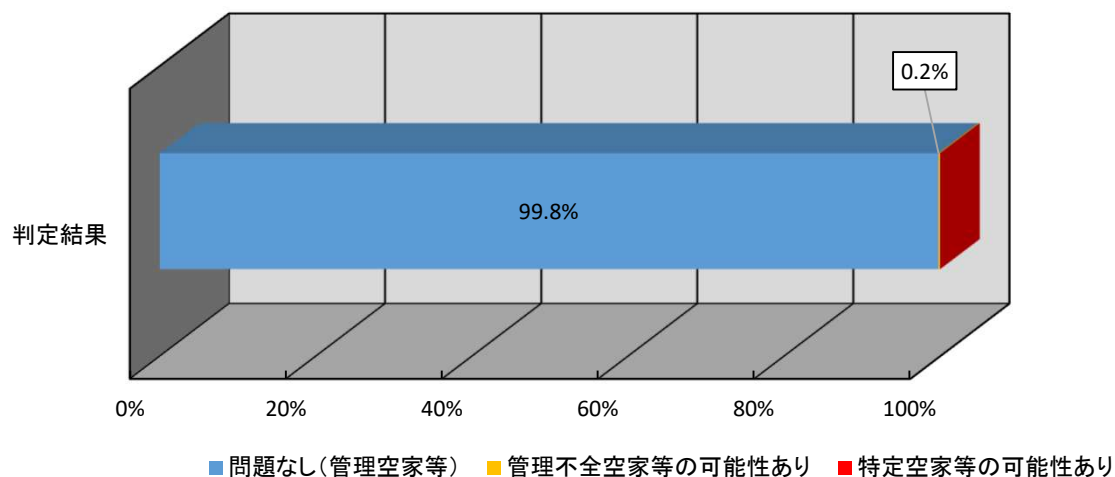
表6-1 汚水等による悪臭の発生に関する判定 集計表

単位: 棟

判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,403
管理不全空家等の可能性あり	8
特定空家等の可能性あり	0

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「汚水等による悪臭の発生」について調査した結果、「管理不全空家等の可能性あり」が8棟、0.2%となっている。

図6-1 汚水等による悪臭の発生に関する判定 集計



6-2 不法侵入の発生に関する判定

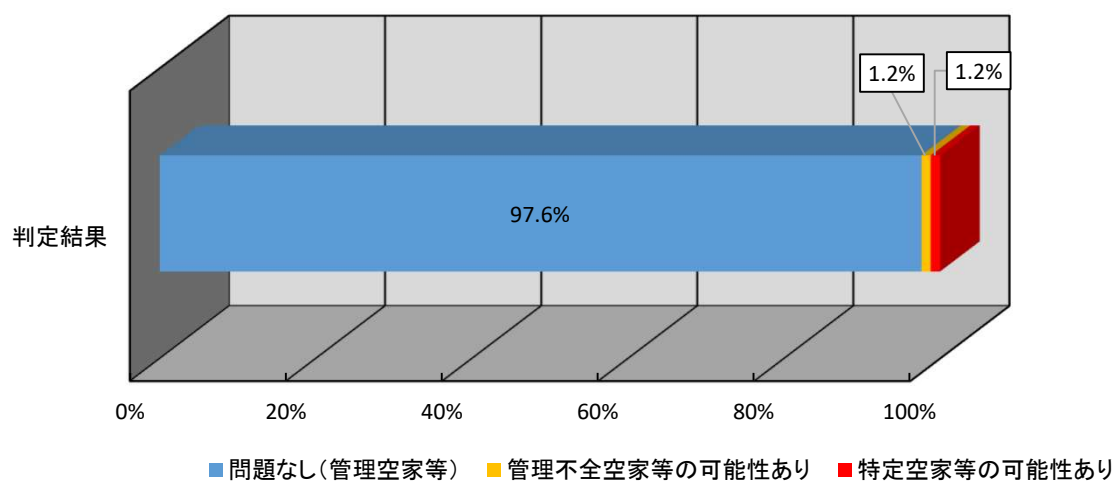
「不法侵入の発生」に関する調査結果を集計を表6-2に示す。

表6-2 不法侵入の発生に関する判定 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,317
管理不全空家等の可能性あり	41
特定空家等の可能性あり	42

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「不法侵入の発生」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が42棟、1.2%、「管理不全空家等の可能性あり」が41棟、1.2%となっている。

図6-2 不法侵入の発生に関する判定 集計



6-3 落雪による通行障害等の発生に関する判定

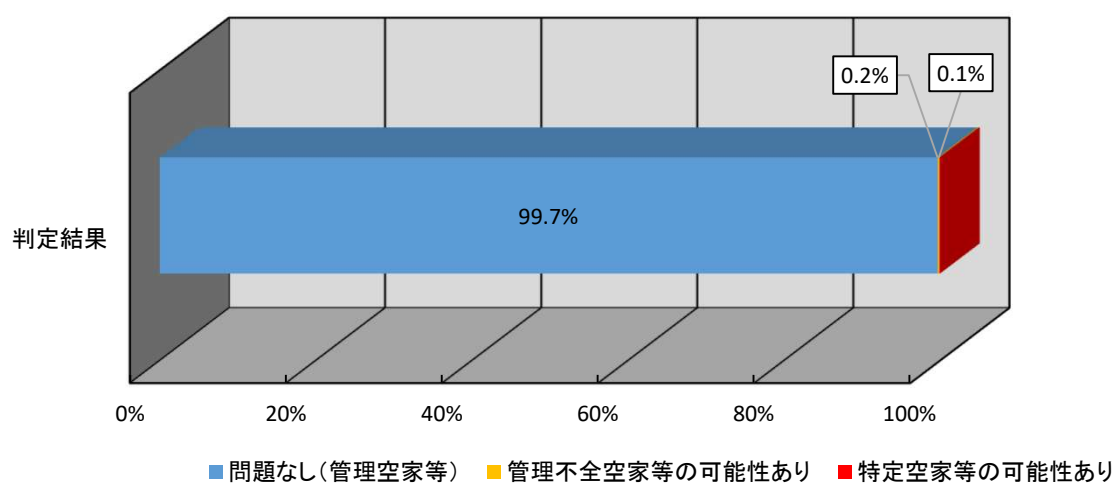
「落雪による通行障害等の発生」に関する調査結果を集計を表6-4に示す。

表6-3 落雪による通行障害等の発生に関する判定 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,400
管理不全空家等の可能性あり	6
特定空家等の可能性あり	5

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「落雪による通行障害等の発生」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が5棟、1.2%、「管理不全空家等の可能性あり」が6棟、1.2%となっている。

図6-3 落雪による通行障害等の発生に関する判定 集計



6-4 立木等による破損・通行障害等の発生に関する判定

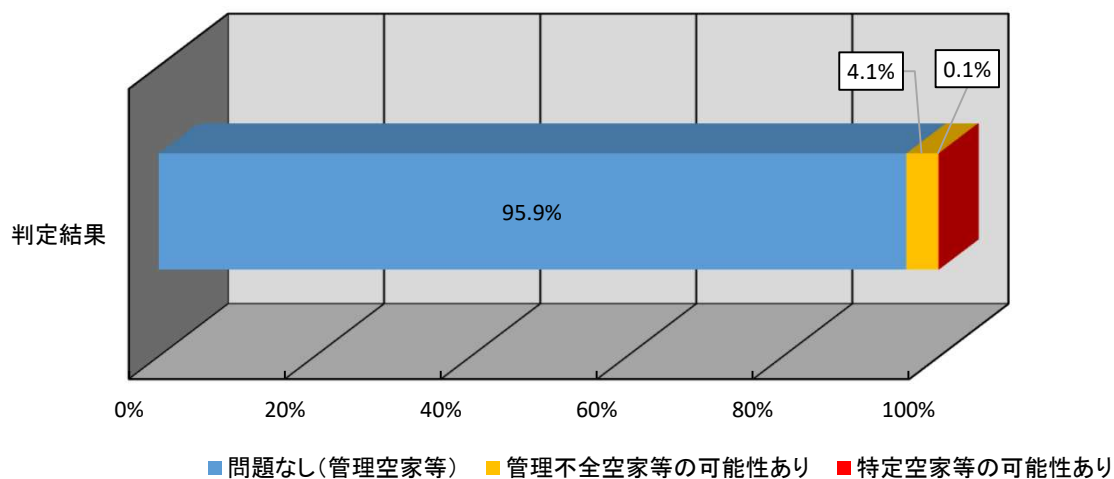
「立木等による破損・通行障害等の発生」に関する調査結果を集計を表6-4に示す。

表6-4 立木等による破損・通行障害等の発生に関する判定 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,270
管理不全空家等の可能性あり	139
特定空家等の可能性あり	2

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「立木等による破損・通行障害等の発生」について調査した結果、「特定空家等の可能性あり」が2棟、0.1%、「管理不全空家等の可能性あり」が139棟、4.1%となっている。

図6-4 立木等による破損・通行障害等の発生に関する判定 集計



6-5 動物等による騒音の発生に関する判定

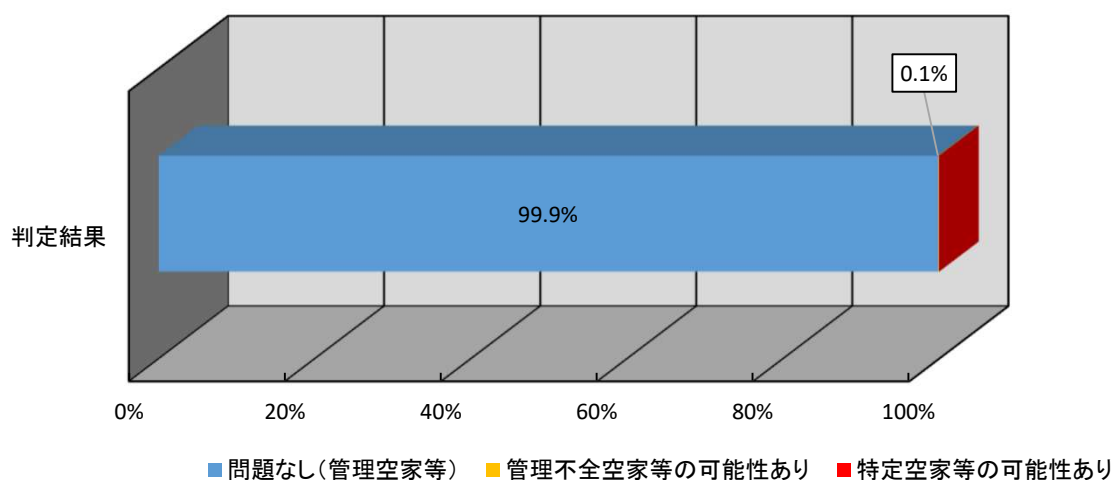
「動物等による騒音の発生」に関する調査結果を集計を表6-5に示す。

表6-5 動物等による騒音の発生に関する判定 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,407
管理不全空家等の可能性あり	4
特定空家等の可能性あり	0

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「動物等による騒音の発生」について調査した結果、「管理不全空家等の可能性あり」が4棟、0.1%となっている。

図6-5 動物等による騒音の発生に関する判定 集計



6-6 動物等の侵入等の発生に関する判定

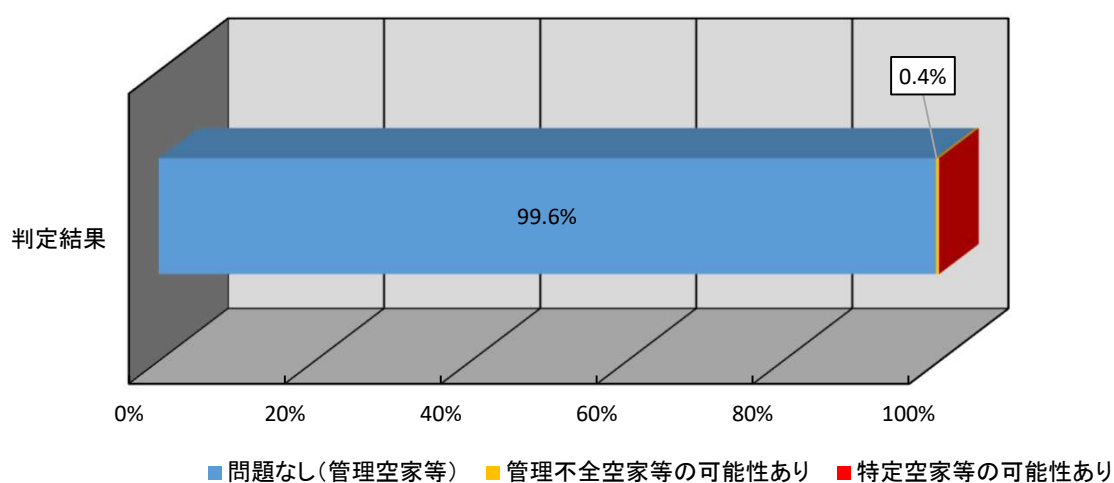
「動物等の侵入等の発生」に関する調査結果を集計を表6-6に示す。

表6-6 動物等の侵入等の発生に関する判定 集計表

単位: 棟	
判定結果	棟数
問題なし(管理空家等)	3,399
管理不全空家等の可能性あり	12
特定空家等の可能性あり	0

空家の可能性が高いと判定された3,411棟の建物を対象とし、「動物等の侵入等の発生」について調査した結果、「管理不全空家等の可能性あり」が12棟、0.4%となっている。

図6-6 動物等の侵入等の発生に関する判定 集計



令和6年度 空家等実態調査業務委託

意向調査結果報告書

令和7年7月

Ⅱ．意向調査

1. 意向調査の概要	1
2. 意向調査項目の詳細	2
2-1 建物所有者の年齢	2
2-2 建物の所有	3
2-3 維持管理と所有者の年齢	4
2-4 アドバイスの必要性	5
2-5 今後の意向	6
2-6 必要な支援	7

※なお、集計数値については、少数第2位を四捨五入しているため合計値が100%にならない場合がある。

※各設問の集計は、未回答を除く有効回答数で集計している。

1. 意向調査の概要

1-1 目的

令和6年度の現地調査で空家の可能性が高いとされた建物の所有者を対象に、建物の実態及び所有者の意向等、空家に関する情報収集を目的とし、アンケートによる意向調査を実施した。

1-2 調査の方法

対象となった3,411戸の建物所有者に対し、郵送により調査票を配布し、郵送、インターネット回答による調査票の回収を実施した。

1-3 回収期間

令和7年4月24日から令和7年5月30日

1-4 回収結果(6月6日回収分まで)

調査対象人数 3,189人 (宛先不明等を除く)

有効回答人数 1,633人 (回答率 51.2%)

2.意向調査項目の詳細

2-1 建物所有者の年齢

調査対象建物の所有者の年齢集計表を表2-1に示す。

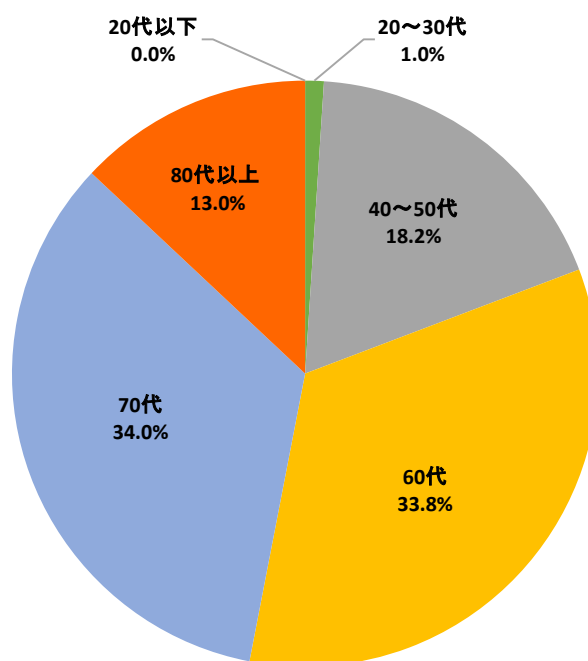
表2-1 建物所有者の年齢集計表

n=1,575

居住実態	建物所有者本人(人)	建物所有者本人ではない(人)
20代以下	0	0
20～30代	13	5
40～50代	231	103
60代	429	122
70代	431	56
80代以上	165	20
計	1,269	306

調査対象建物の建物所有者本人と回答した方の年齢について分析した結果、「70代」が431人(34.0%)でもっと多く、次いで「60代」が429人(33.8%)で、60代、70代で全体の7割近くを占めている。

図2-1 建物所有者の年齢



2-2 建物の所有

空家等を所有していることを把握しているか調査した結果を集計表を表2-2に示す。

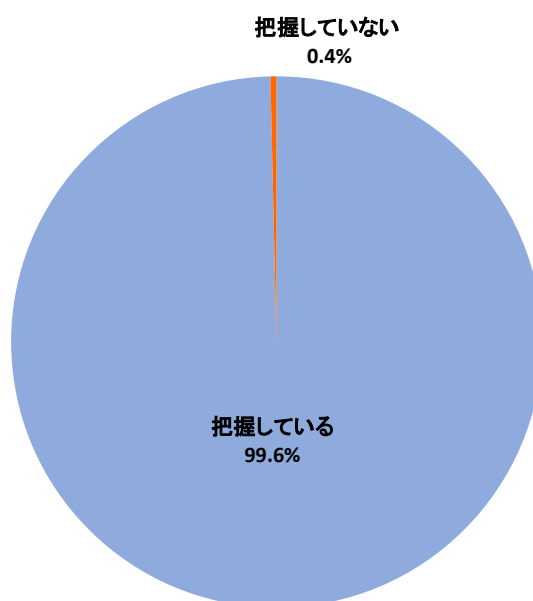
表2-2 建物の所有

n=1, 604

建物の所有	回答数(人)
把握している	1,598
把握していない	6
計	1,604

空家等を所有していることを把握しているか調査した結果、「把握している」が1,598人(99.6%)で所有者自身が空家を所有していることを把握していることが分かった。

図2-2 建物の所有



2-3 維持管理と所有者の年齢

調査対象建物の維持管理と所有者の年齢集計表を表2-3に示す。

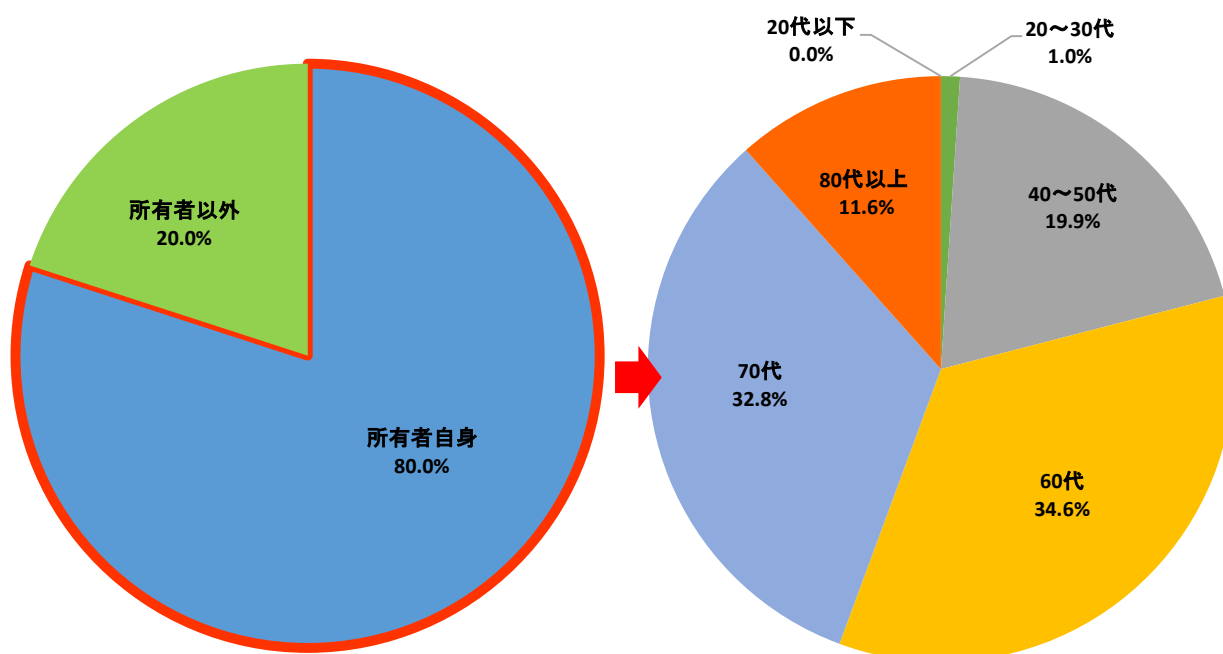
表2-3 維持管理と所有者の年齢集計表

n=1,555

居住実態	維持管理を行っている人(人)	
	所有者自身	所有者以外
20代以下	0	0
20～30代	13	5
40～50代	248	80
60代	431	116
70代	408	70
80代以上	144	40
計	1244	311

調査対象建物の維持管理を行っている方とその年齢について分析した結果、維持管理は8割が所有者自身で行っており、そのうち「60代」が431人(34.6%)、「70代」が408人(32.8%)となっている。所有者以外の管理者は「家族・親族」が多い。

図2-3 維持管理と所有者の年齢



2-4 アドバイスの必要性

担当職員からのアドバイスが必要か調査した結果を集計表を表2-4に示す。

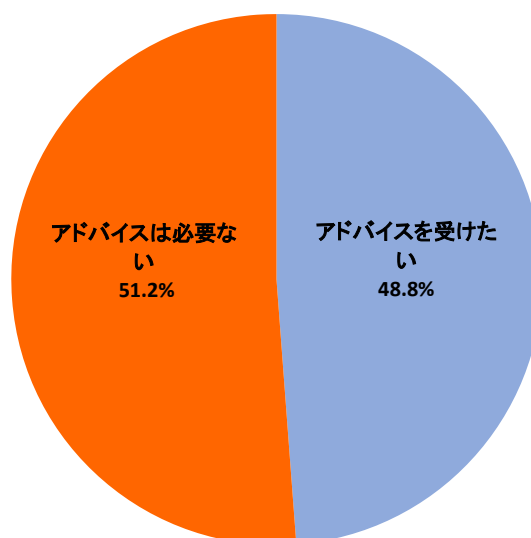
表2-4 アドバイスの必要性

n=1,477

アドバイスの必要性	回答数(人)
アドバイスを受けたい	721
アドバイスは必要ない	756
計	1,477

担当職員からのアドバイスが必要か調査した結果、「アドバイスを受けたい」回答した方が721人(48.8%)となっている。

図2-4 アドバイスの必要性



2-5 今後の意向

調査対象建物の今後の意向について集計表を表2-5に示す。

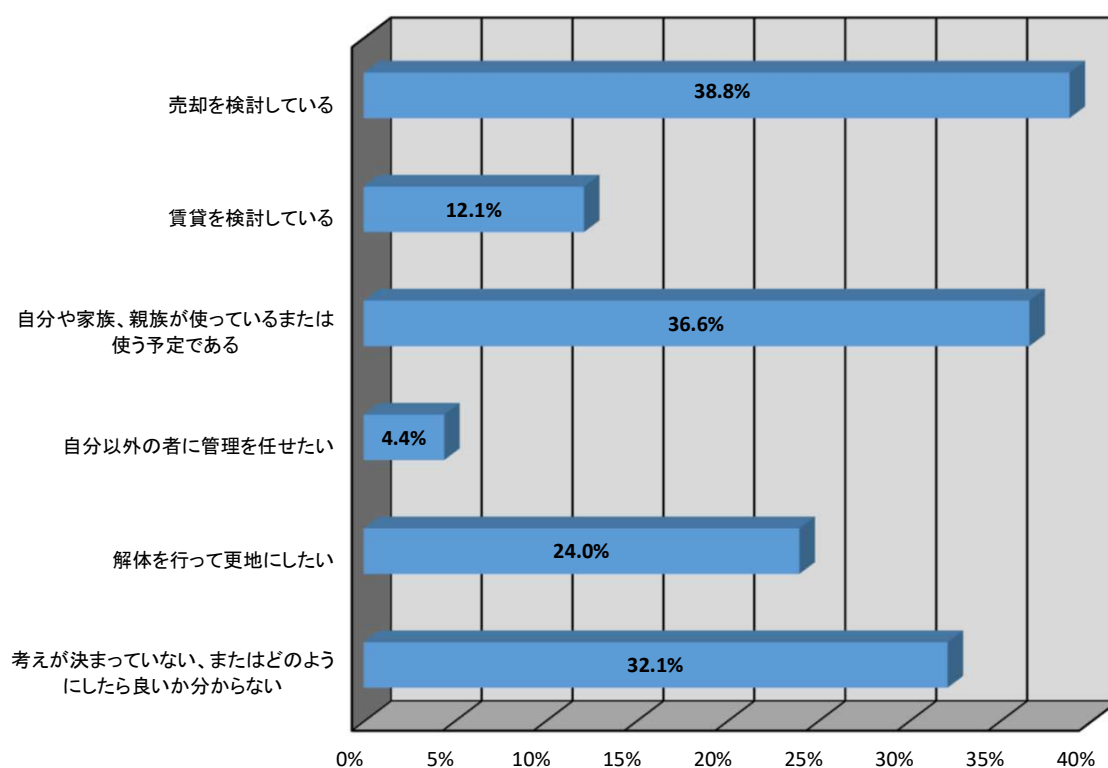
表2-5 今後の意向集計表

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分からない		493

n=1,535

今後の意向について分析した結果、複数回答した方が多く、その中でも「売却を検討している」が596件(38.8%)や「自分や家族、親族が使っているまたは使う予定である」が562件(36.6%)、「考えが決まっていない、またはどのようにしたら良いか分からない」が493件(32.1%)が多い。

図2-5 今後の意向



2-6 必要な支援

必要な支援集計表を表2-6に示す。

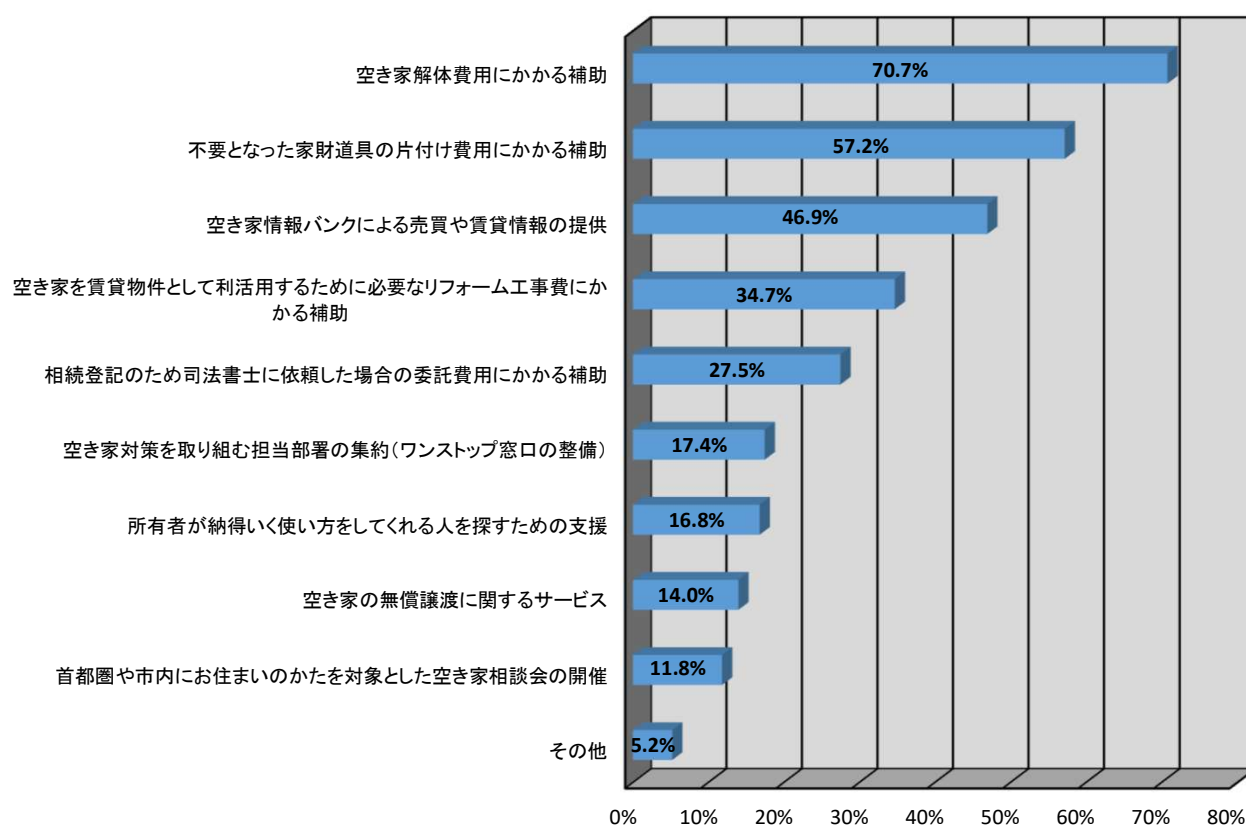
表2-6 必要な支援集計表

n=1,347

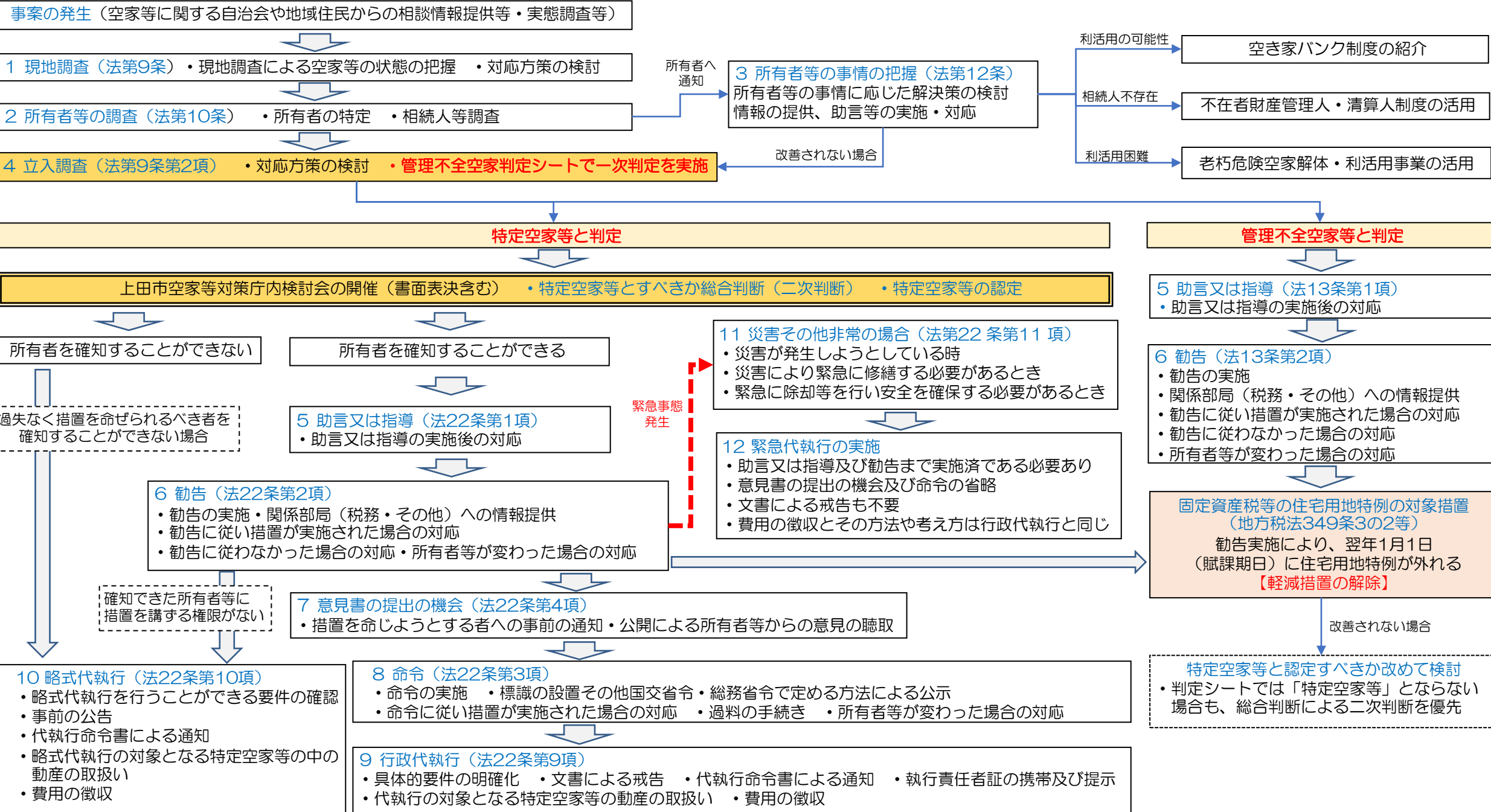
必要な支援	回答数(件)
空き家解体費用にかかる補助	953
不要となった家財道具の片付け費用にかかる補助	770
空き家情報バンクによる売買や賃貸情報の提供	632
空き家を賃貸物件として利活用するために必要なリフォーム工事費にかかる補助	467
相続登記のため司法書士に依頼した場合の委託費用にかかる補助	370
空き家対策に取り組む担当部署の集約(ワンストップ窓口の整備)	235
所有者が納得いく使い方をしてくれる人を探すための支援	226
空き家の無償譲渡に関するサービス	188
首都圏や市内にお住まいのかたを対象とした空き家相談会の開催	159
その他	70

空家等の所有者が必要な支援について分析した結果、複数回答した方が多く、その中でも「空き家解体費用にかかる補助」と回答した方が953件(70.7%)で最も多く、次いで「不要となった家財道具の片付け費用にかかる補助」が770件(57.2%)で多い、必要な支援全体を見ても費用の補助が必要だと回答している方が多い。

図2-6 必要な支援



【管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー図】



特定空家等と管理不全空家等の判断シート

調査対象空家			
台帳番号（管理番号）	所有者等	所在地（上田市）	備考（近況等）

特定空家等と管理不全空家等の判断シート【管理不全空家等及び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）を基に作成】

出典	基準大分類	No.	中分類	No.	小分類	特定空家等と判断される	管理不全空家等と判断される	判定結果
別紙1	保安上危険に関して参考となる基準	1	建築物等の倒壊	(1)	建築物	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡	
				(2)	門、塀、屋外階段等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
				(3)	立木	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
		2	擁壁の崩壊	-	-	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	
		3	部材等の落下	(1)	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
				(2)	軒、バルコニーその他の突出物	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
				(3)	立木の枝	・立木の太枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽	・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
		4	部材等の飛散	(1)	屋根ふき材、外装材、看板等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
				(2)	立木の枝	・立木の太枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽	・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
別紙2	衛生上有害に関して参考となる基準	1	石綿の飛散	-	-	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	

特定空家等と管理不全空家等の判断シート

調査対象空家			
台帳番号（管理番号）	所有者等	所在地（上田市）	備考（近況等）

特定空家等と管理不全空家等の判断シート【管理不全空家等及び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）を基に作成】

[illegible]

第二次

上田市

概要版

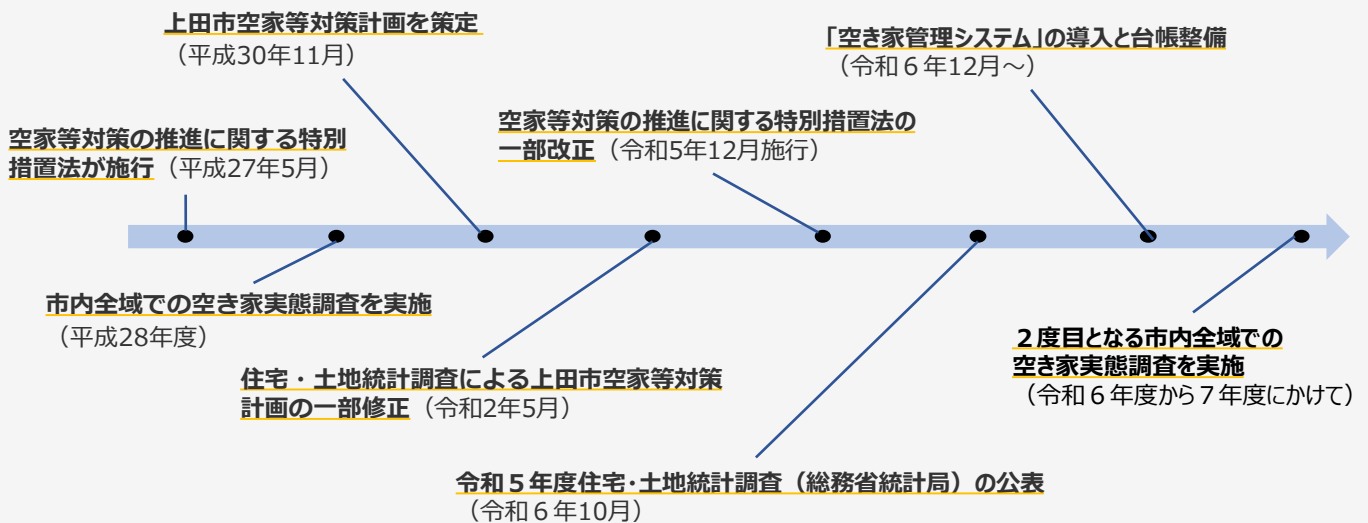
空家等対策計画

UEDA

「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。



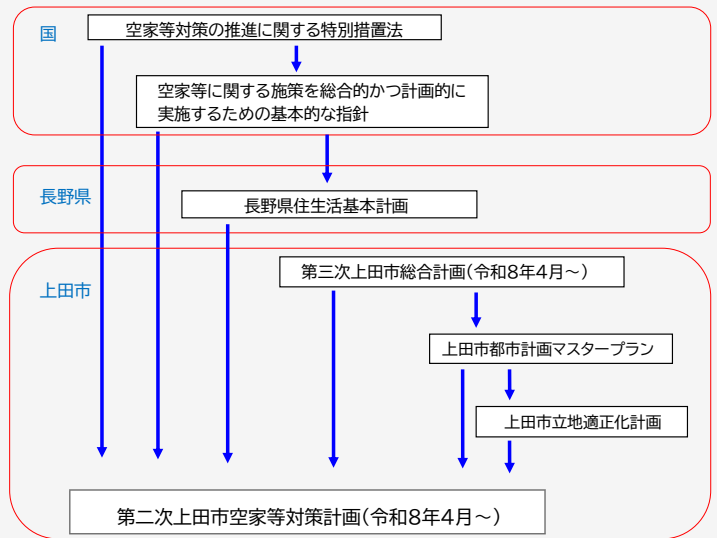
その後6年が経過し、これまでの社会情勢の変化や新たな課題等に対応した、より実効性のある空き家対策を展開するため、令和6年度から再度実施した空き家実態調査の結果に加え、これまでの施策の成果や課題を反映させ、「第二次上田市空家等対策計画」を策定しました。

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)



管理不全空家等
(法第13条第1項)



特定空家等
(法第2条第2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。

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、特定空き家等とならぬよう、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、特定空き家等への認定切り替えも視野に対応します。

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。

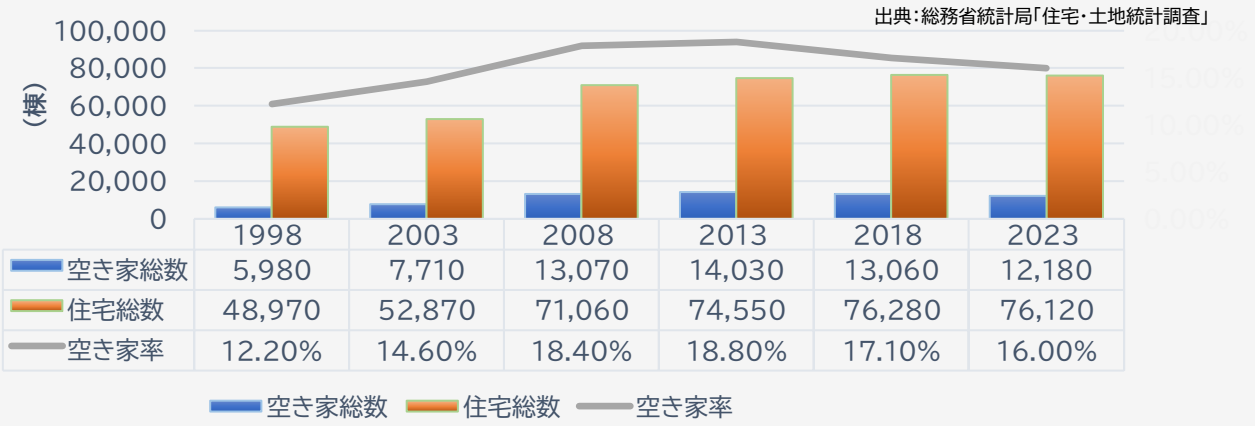


空き家の現状と課題

◆ 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。

上田市内の空き家の推移

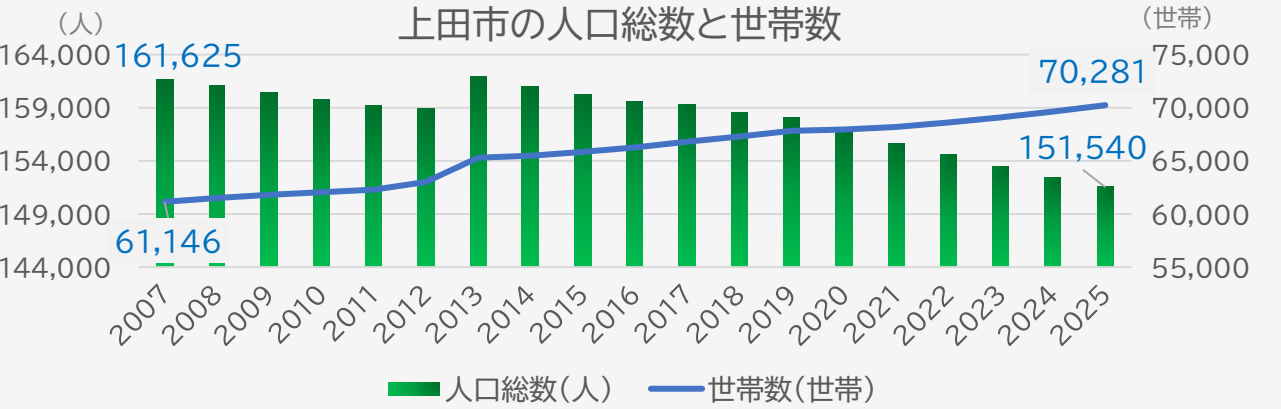


◆ 上田市の人口の推移

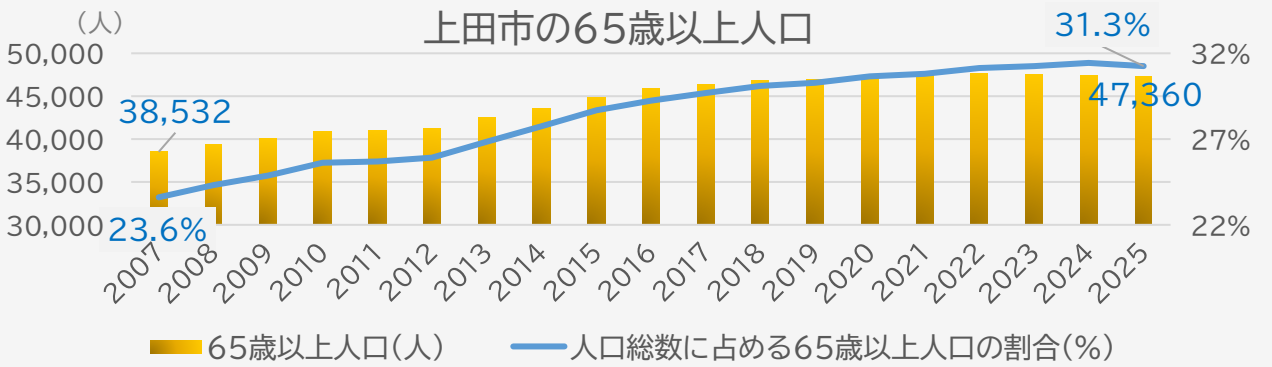
上田市の人口は、平成19年(2007年)と比べ令和7年(2025年)においては11,674人減と、減少傾向にあります。一方では、世帯数は、同年で比較すると、61,146世帯から70,281世帯へと、8305世帯の増加となっています。また、65歳以上の高齢者人口は、上田市の人口と同様に比較すると38,532人から47,360人へと、8,828人の増加しており、また、高齢者が人口全体に占める割合は23.6%から31.3%へと、7.7%の増加傾向にあります。

出典:住民基本台帳

上田市の人口総数と世帯数

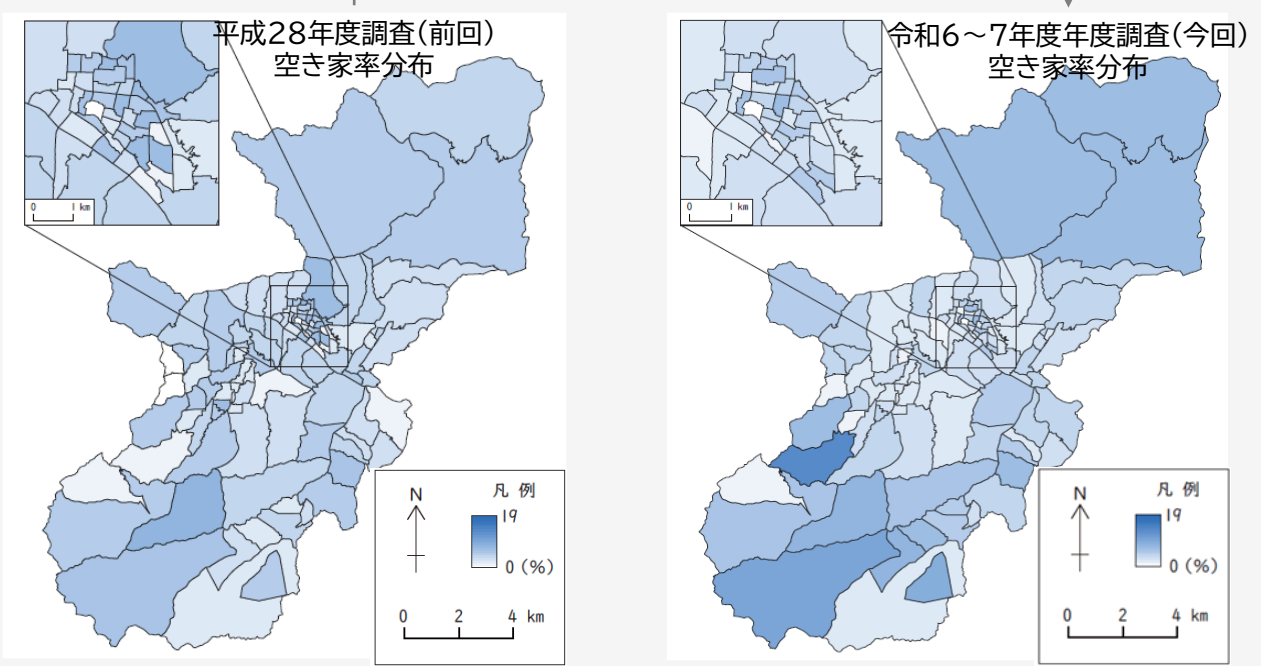


上田市の65歳以上人口



◆ [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、業者にて追加・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。

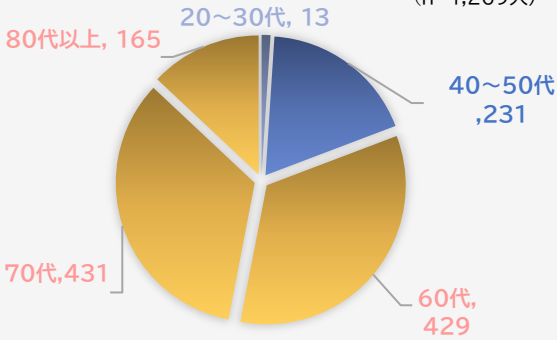


地区別の空き家実態調査結果の比較							(単位:戸)
地区	平成28年度調査(前回)		令和6～7年度調査(今回)		平成28年度との比較		
	家屋数	空き家数	家屋数	空き家数	家屋数	空き家数	
上田	64,999	2,125	86,115	2,028	21,116増	97減	
丸子	18,723	706	15,912	665	2,811減	41減	
真田	11,483	422	9,058	507	2,425減	85増	
武石	5,118	162	4,179	211	939減	49増	
合計	100,323	3,415	115,264	3,411	14,941増	4減	

◆ 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	空家等の分類・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	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
	管理不全空家等 660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
	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	
	隣接道路への影響あり80戸 隣接建物への影響あり77戸	

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



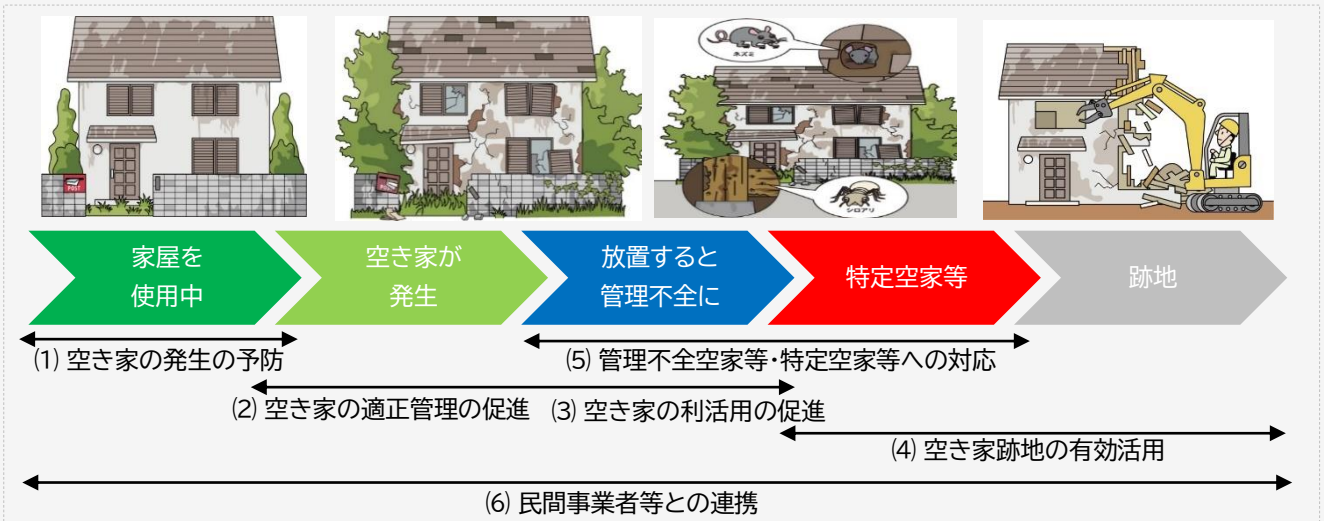
空き家対策の基本方針

◆ 目標

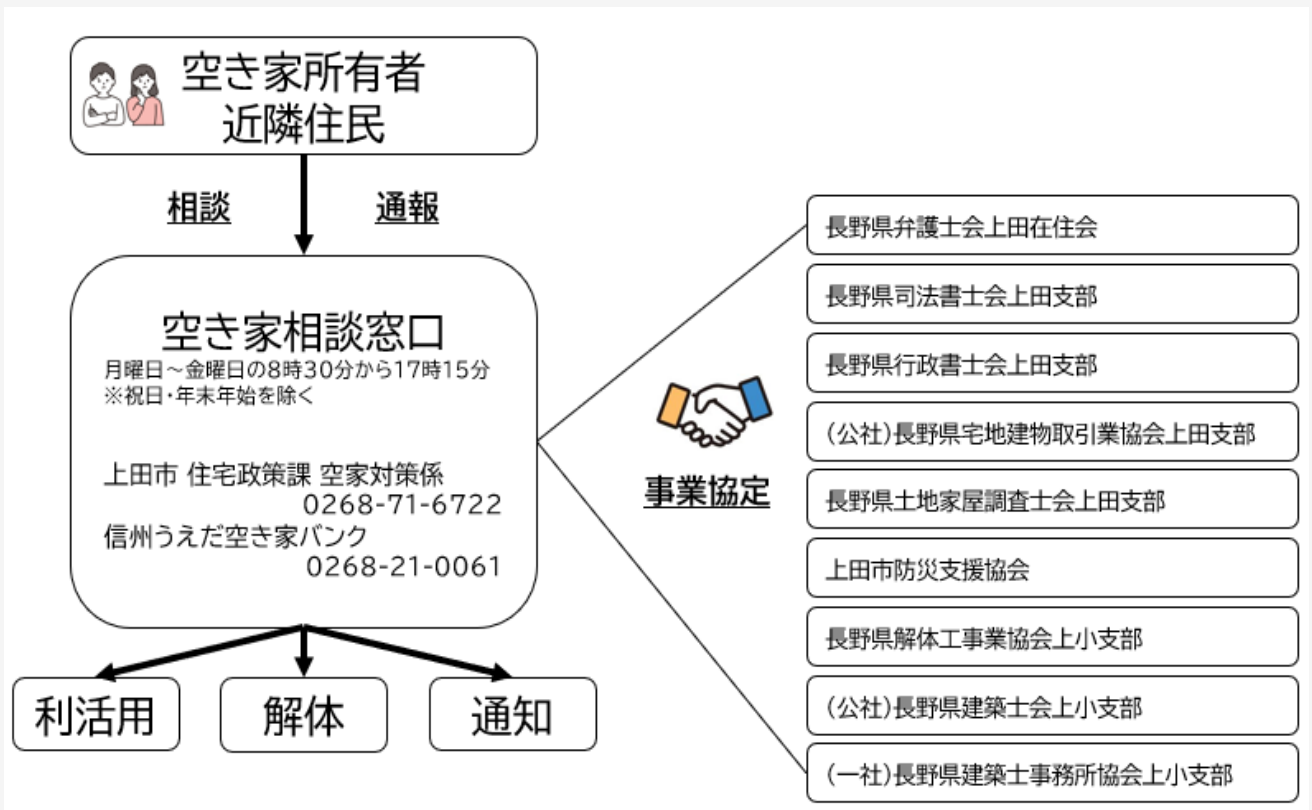
「安全・安心に暮らせる環境の整備」

◆ 基本方針

以下の(1)～(6)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・空き家相談窓口



◆ 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		
空き家情報バンクの運営	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	
空き地情報バンク(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)