

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。

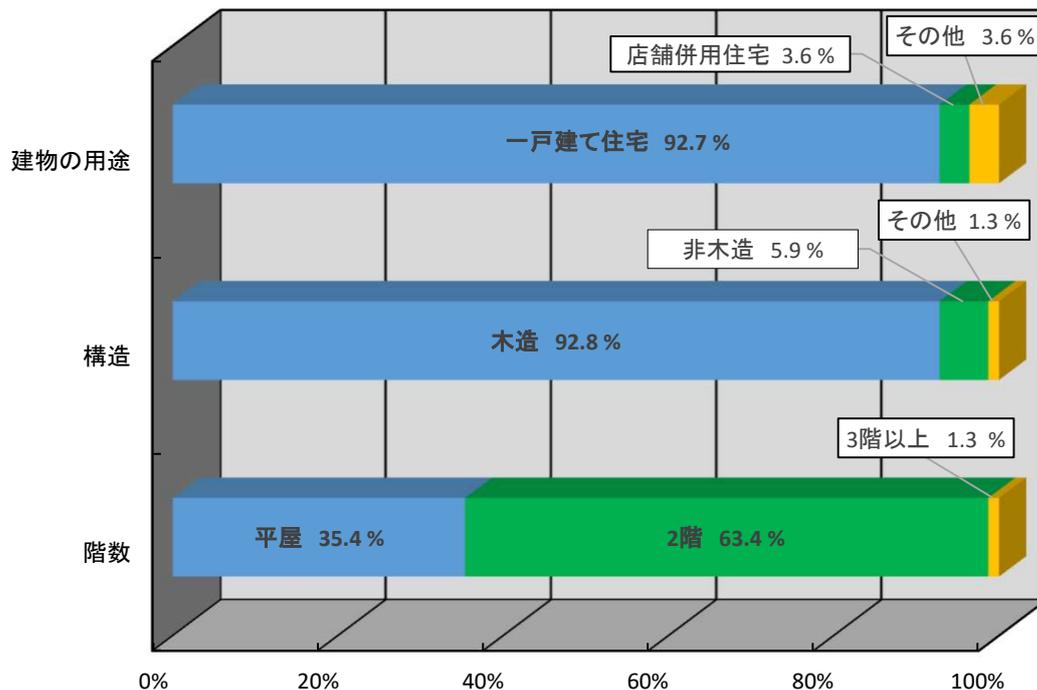


図2-2 建物の用途、構造、階数

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、周辺的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。

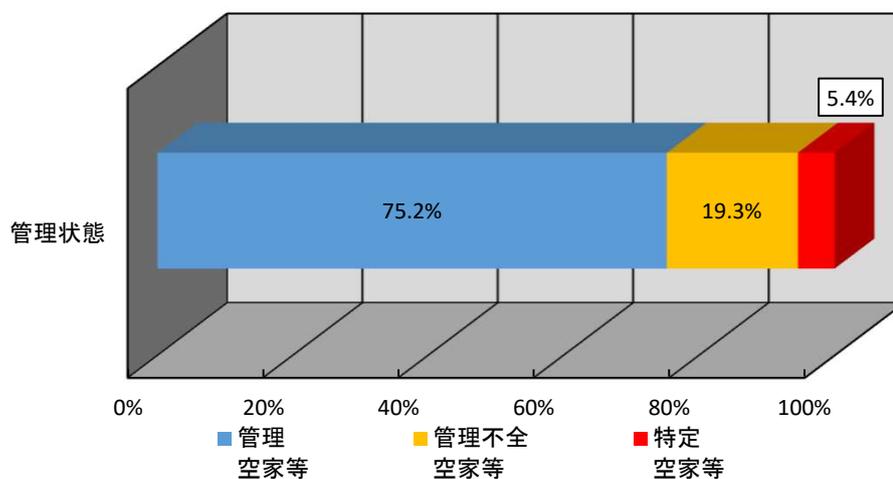


図2-3 管理状態に関する判定

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

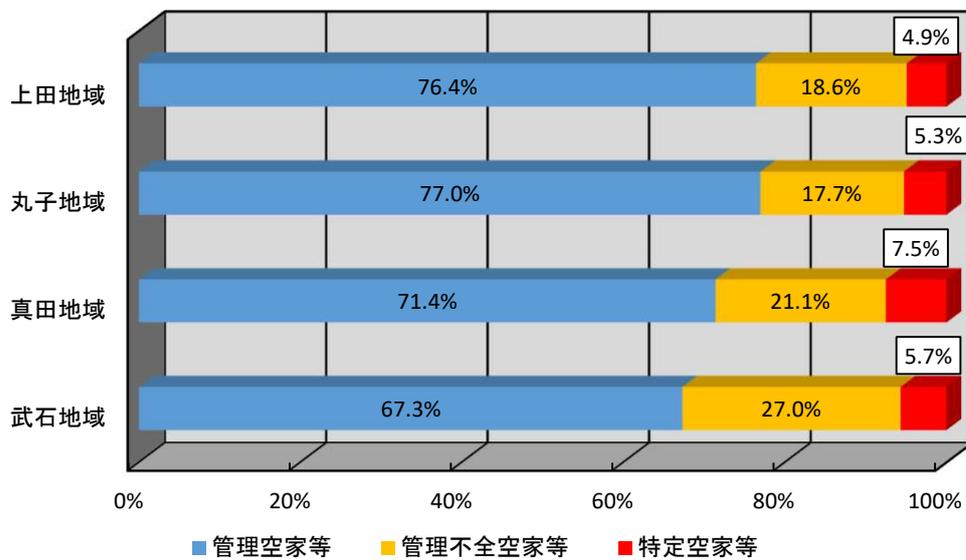


図2-4 管理状態に関する判定(地域別)

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。

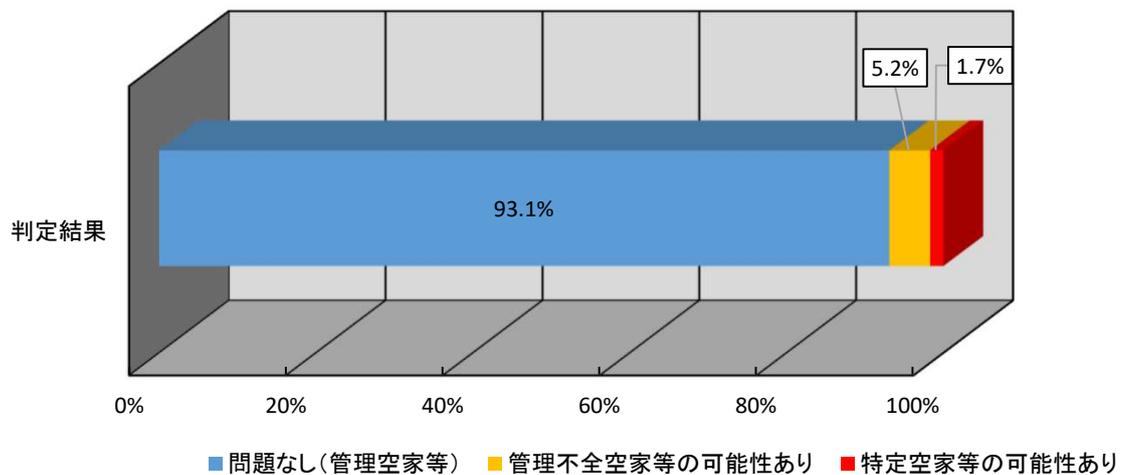


図3-1 建築物等の倒壊に関する判定1 集計

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

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

単位:棟

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。

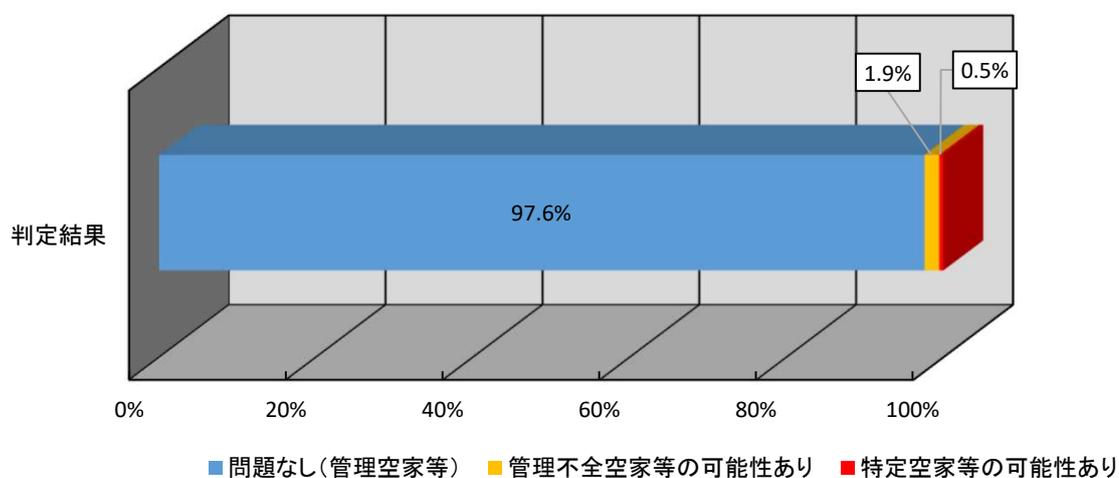


図3-2 建築物等の倒壊に関する判定2 集計

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。

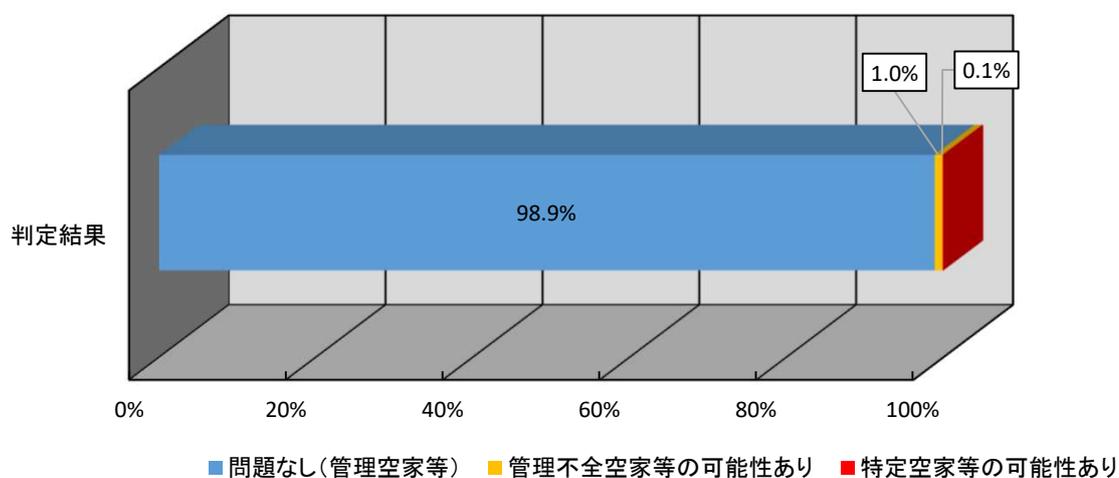


図3-3 擁壁の崩壊に関する判定 集計

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集計を表3-4に示

表3-4 部材等の落下に関する判定1 集計表

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

単位:棟

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。

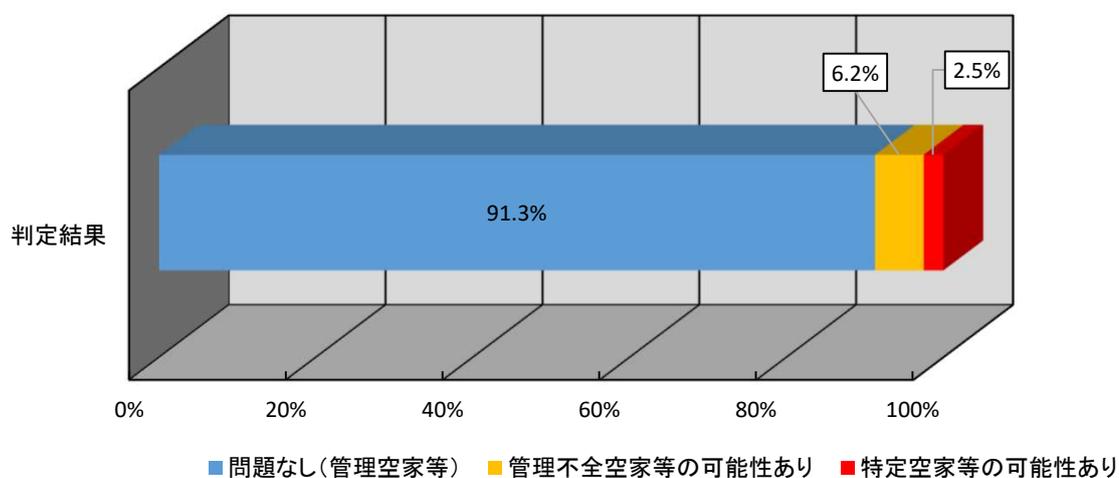


図3-4 部材等の落下に関する判定1 集計

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。

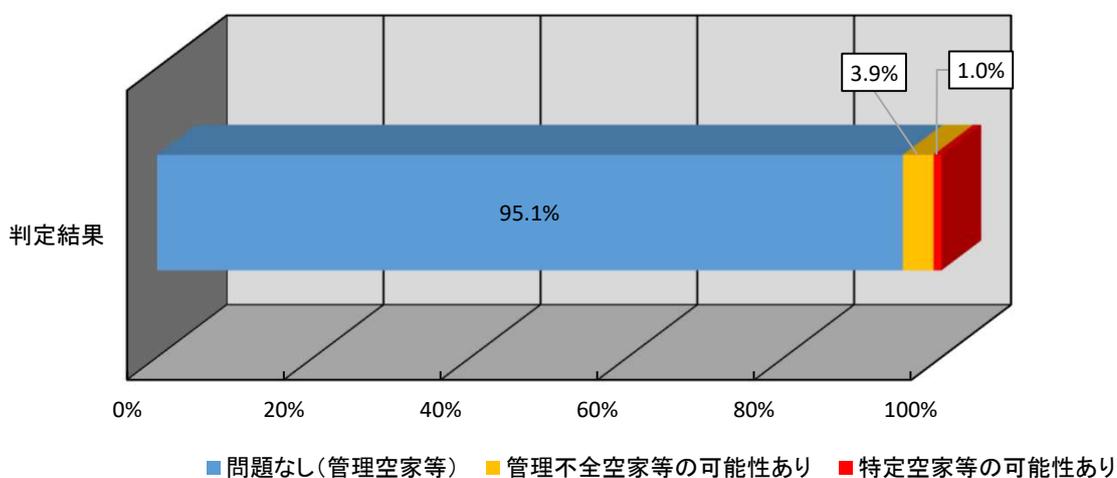


図3-5 部材等の落下に関する判定2 集計

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。

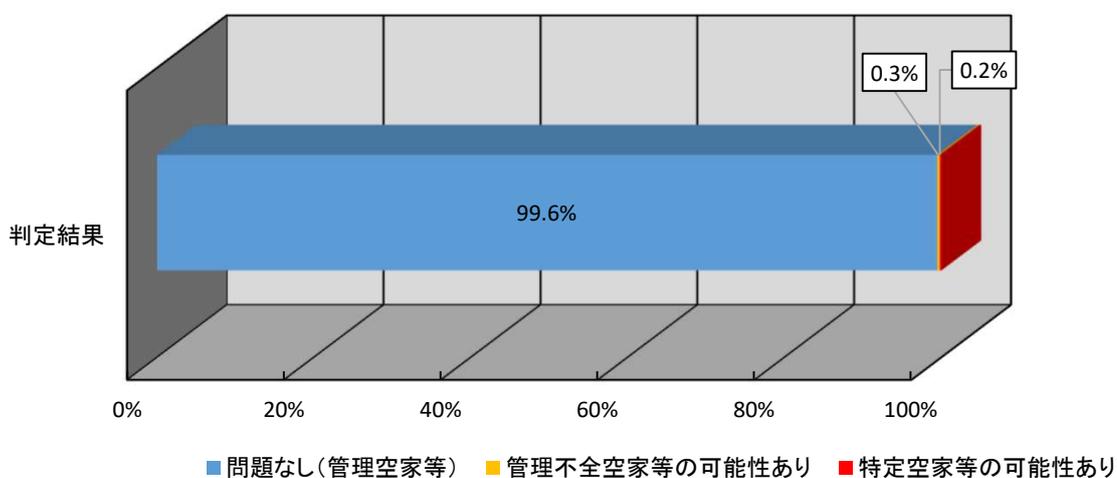


図3-6 部材等の落下に関する判定3 集計

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。

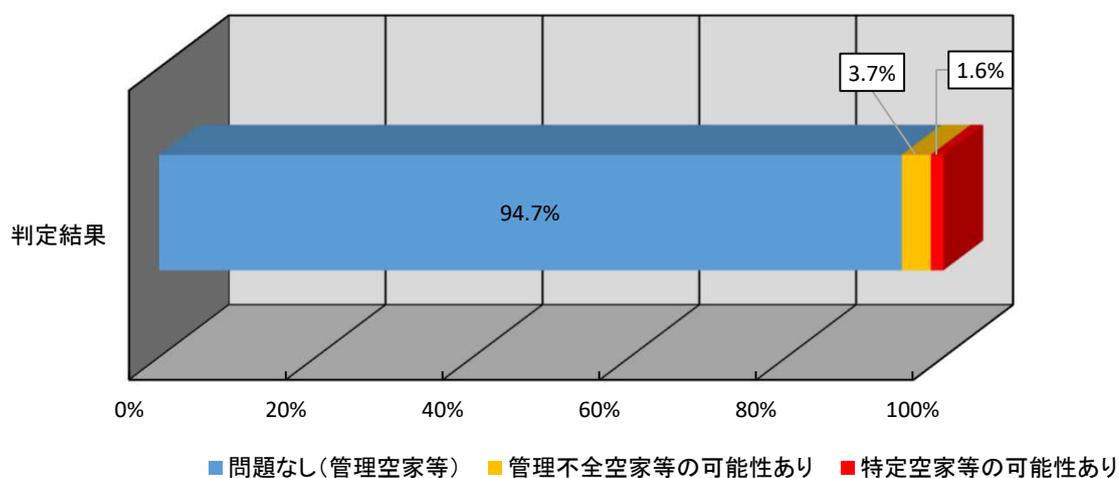


図3-7 部材等の飛散に関する判定1 集計

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

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

単位:棟

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。

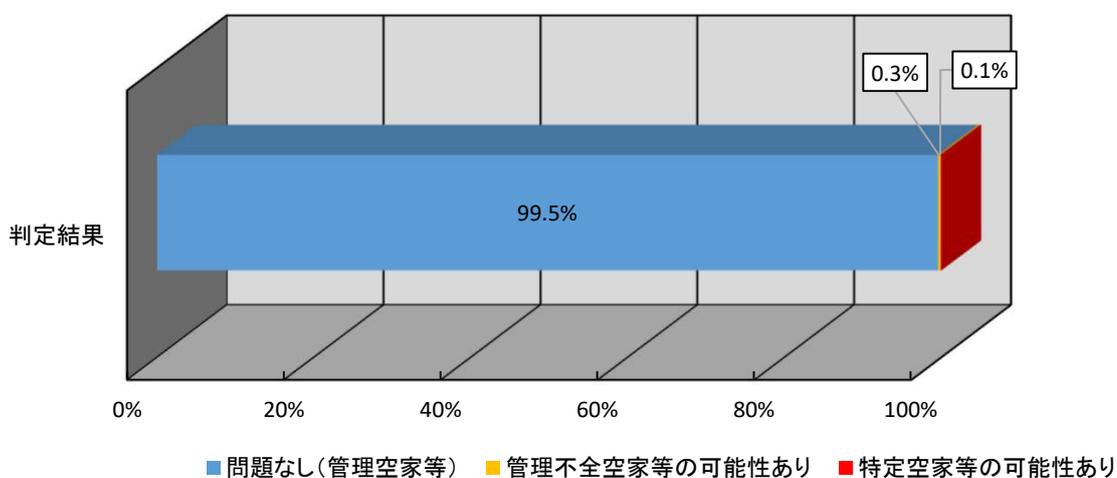


図3-8 部材等の飛散に関する判定2 集計

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

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

単位:棟

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。

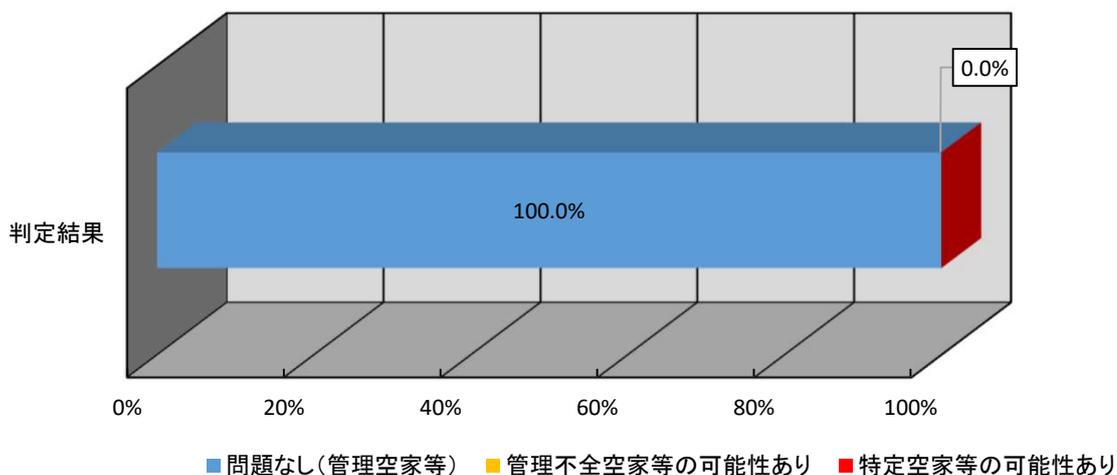


図4-1 建築物等の倒壊に関する判定 集計

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

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

単位:棟

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。

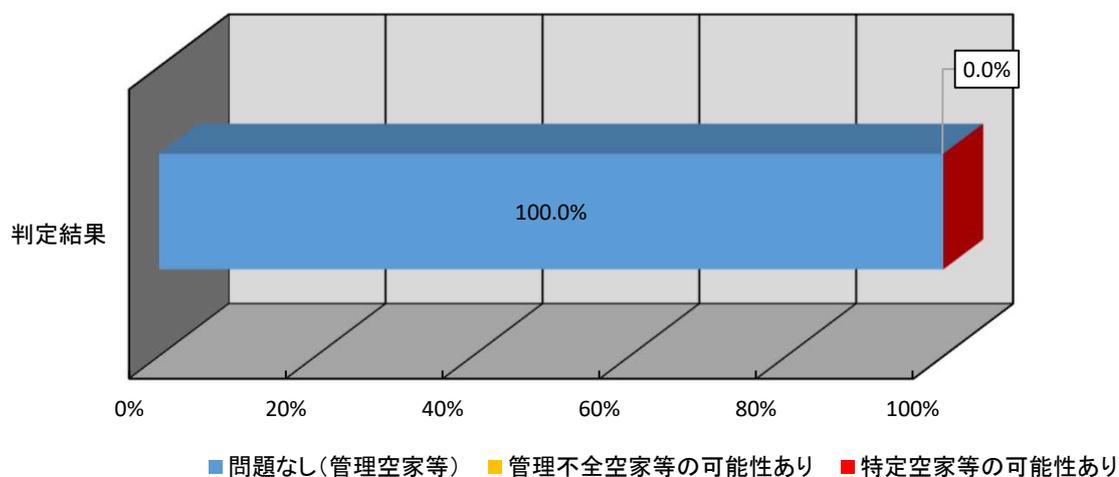


図4-2 健康被害の誘発に関する判定1 集計

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。

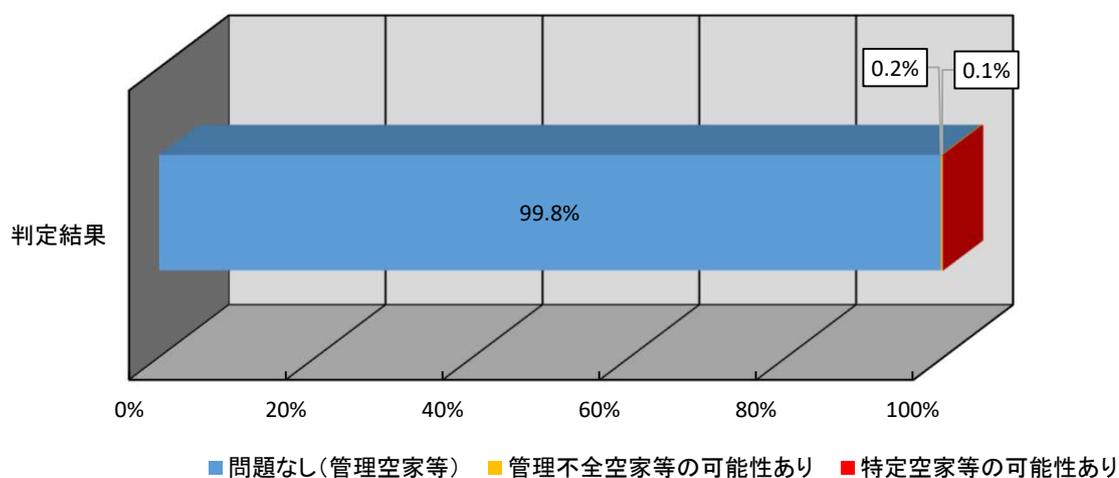


図4-3 健康被害の誘発に関する判定2 集計

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

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

単位:棟

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。

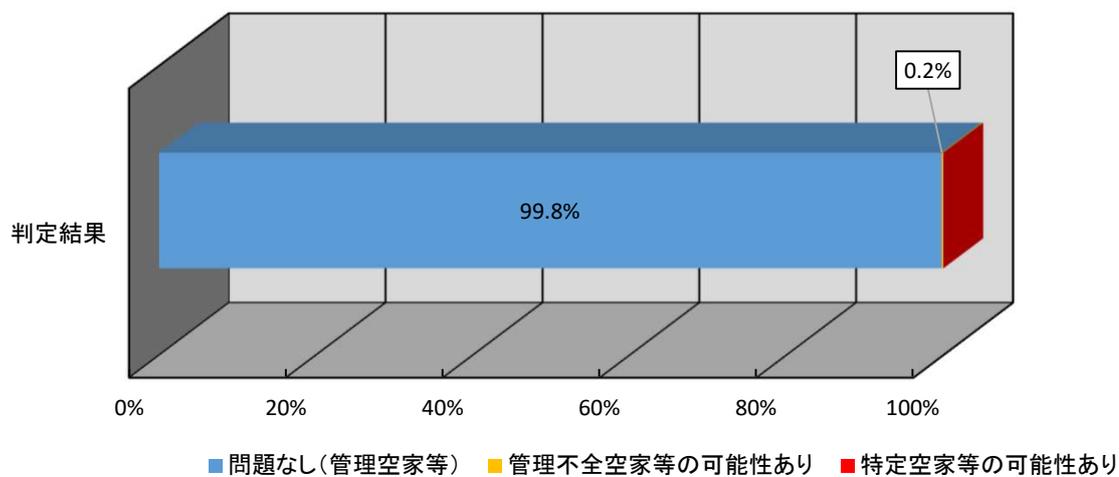


図4-4 健康被害の誘発に関する判定3 集計

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

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

単位:棟

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。

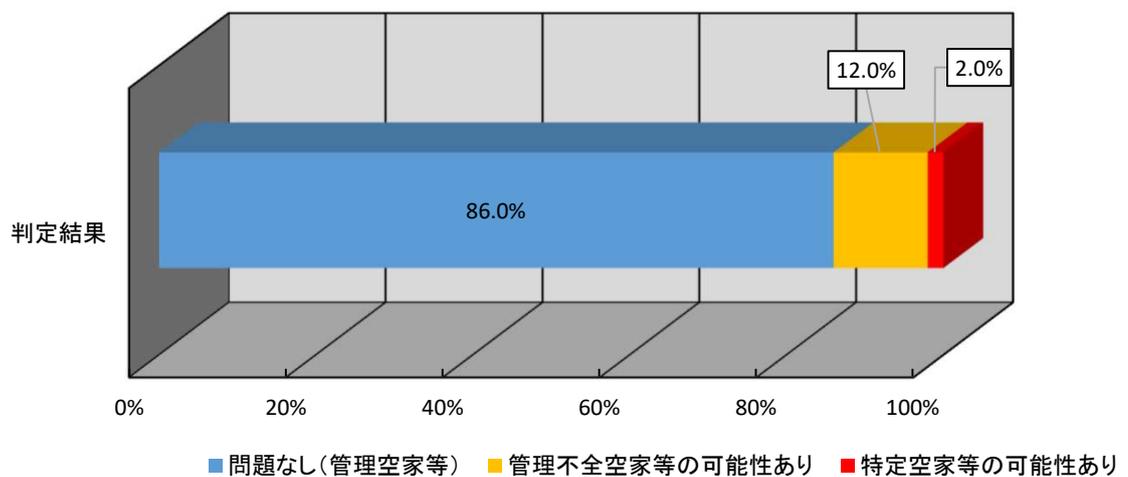


図5-1 景観に関する判定 集計

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

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

単位:棟

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。

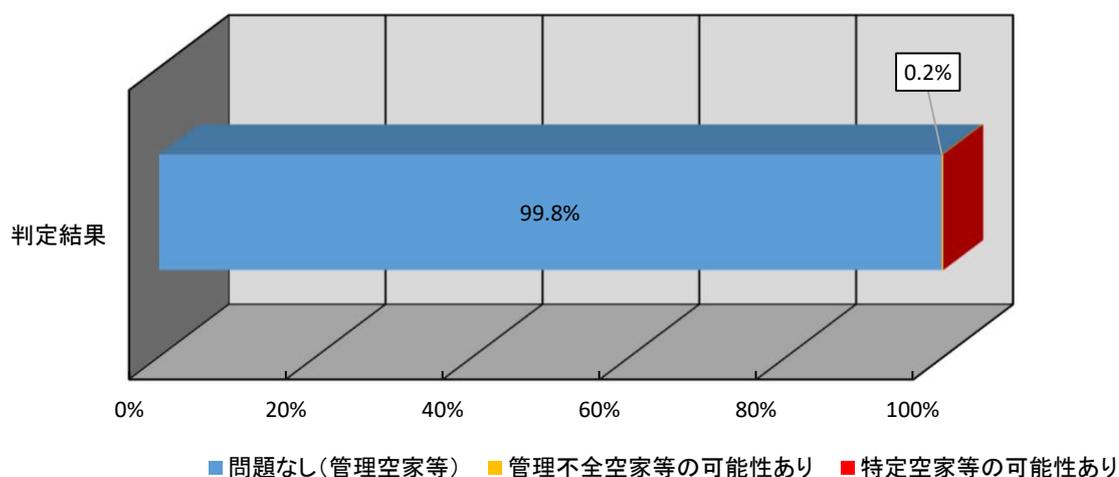


図6-1 汚水等による悪臭の発生に関する判定 集計

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。

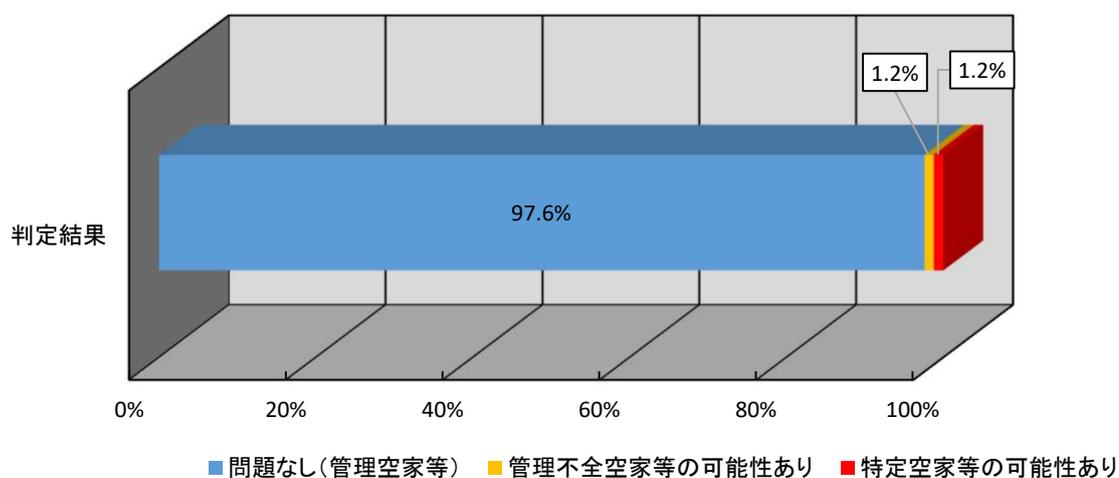


図6-2 不法侵入の発生に関する判定 集計

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。

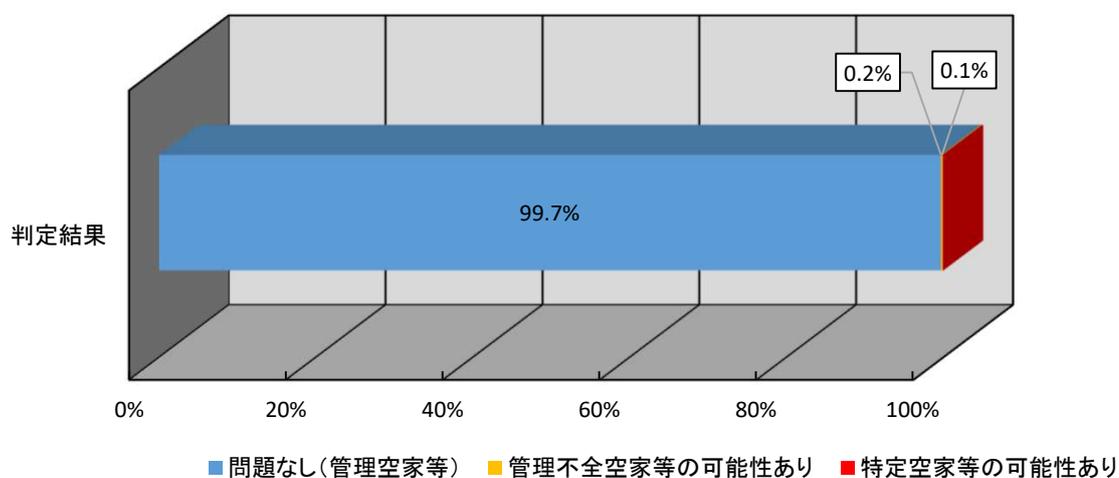


図6-3 落雪による通行障害等の発生に関する判定 集計

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

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

単位:棟

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。

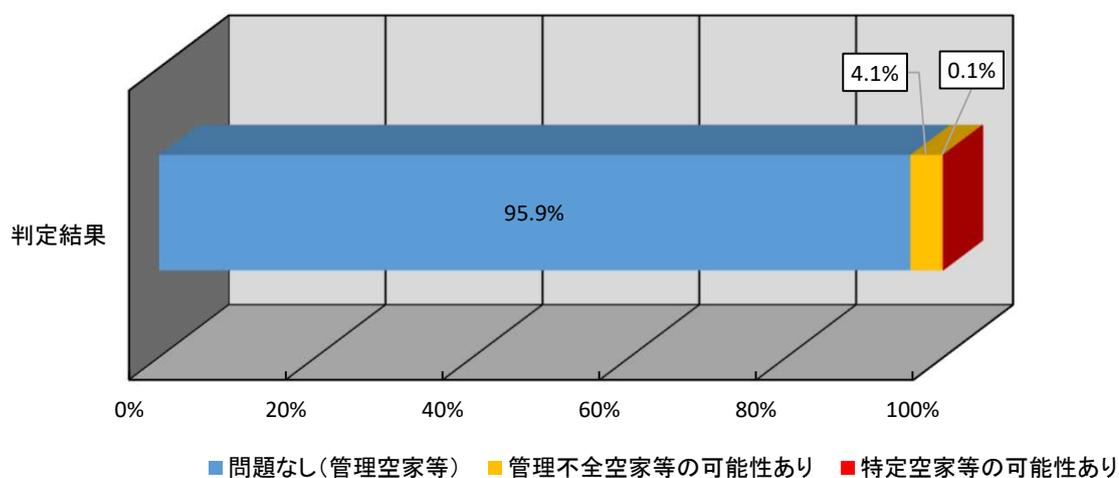


図6-4 立木等による破損・通行障害等の発生に関する判定 集計

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

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

単位:棟

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。

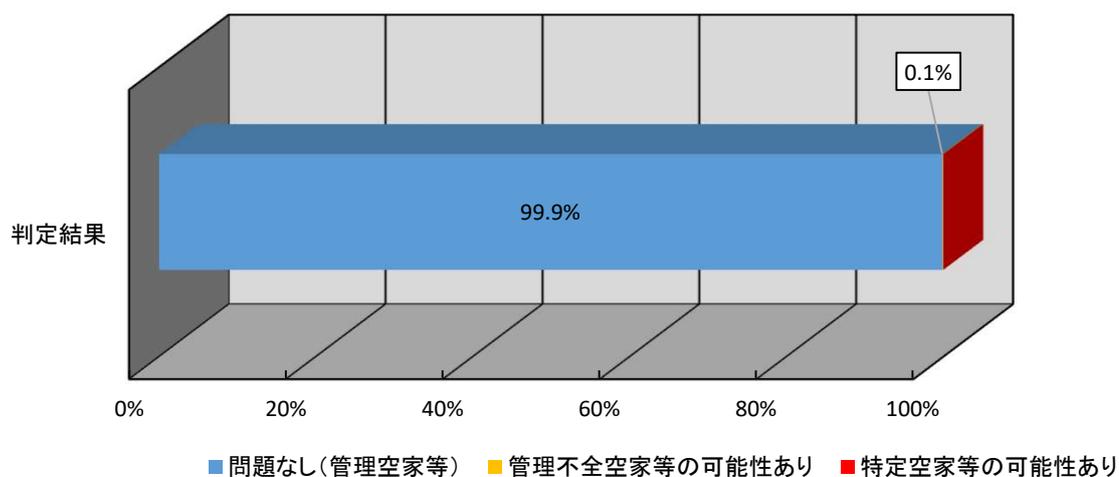


図6-5 動物等による騒音の発生に関する判定 集計

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

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

単位:棟

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。

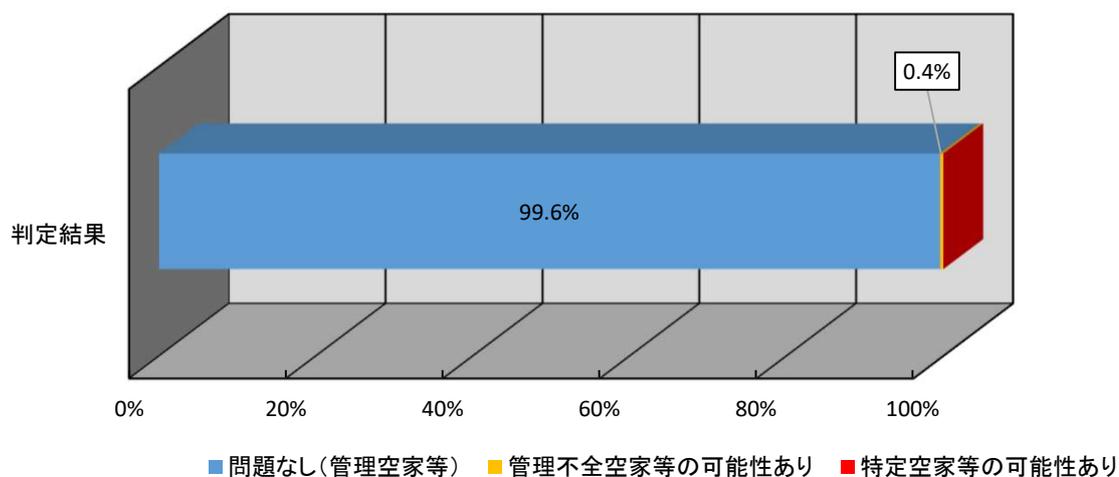


図6-6 動物等の侵入等の発生に関する判定 集計