

令和7年度現地状況調査

【 調査結果 】



桑 名 市

(令和7年12月)

- ・調査期間：令和7年6月16日～令和7年8月25日取りまとめ
- ・調査対象：令和6年度桑名市空家等実態調査により得られた 2,577 件の空家等と思われる建築物及びその敷地を対象としています。

※敷地外からの目視による調査であるため、空家法第2条第1項の規定に基づく「空家等」と断定するものではありません。

1. 目的

市内全域の「令和6年度桑名市空家等実態調査」で得られた2,577件の空家等と思われる建築物及びその敷地（以下、「建築物等」という。）について、外観目視により建築物等の利用状況や維持管理状況などを把握することを目的に、敷地外からの現地状況調査（以下、「調査」という。）を実施しました。

2. 調査の実施

(1) 調査期間

- 調査期間：令和7年6月16日～令和7年8月25日取りまとめ

(2) 調査対象

- 令和6年度桑名市空家等実態調査により得られた2,577件の建築物等のうち、重複2件を除く2,575件。

(3) 調査内容

- 建築物等の概要（用途地域・建物用途・前面道路・構造・階数・利用状況・エネルギーの使用状況）及び空家等の判定（表札・売り出し看板・郵便物・雨戸・敷地内ごみ・草木の繁茂・車・出入り・その他）について巻末資料を用いて外観目視により、空家等の可能性を判定。
- 空家等の可能性が「高い(空家等と位置付ける)」または「判断できない」と判定された建築物等は、維持管理状態及び利活用について判定。
- 巻末資料P.10：外観目視調査票（以下、「調査票」という。）
参照：桑名市空家等指導要綱5条「様式第2号」を基に桑名市空家等対策協議会（令和7年6月23日開催）により決定。

(4) 調査状況（令和7年8月25日取りまとめ）

- 調査における状況は、次の通りです。

地区（連合自治会数）	桑名(21)	多度(5)	長島(3)	合計(29)
実施件数	2,087	224	264	2,575
空家等でない件数	188	11	8	207
更地件数	90	11	12	113
空家等件数	1,809	202	244	2,255
適正管理な状態	1,451	91	126	1,668
不適正管理な状態	326	99	110	535
放置された危険な状態	32	12	8	52
危険性（低）	10	5	6	21
危険性（高）	22	7	2	31

※空家等件数：空家等の可能性が「高い(空家等と位置付ける)」または「判断できない」と判定された建築物等

※管理状態：調査票の不適正度判定項目において、外壁の延焼に関する項目以外の合計点数により判定（0点：適正管理、10点～100点未満：不適正管理、100点以上：放置された危険な状態）

3. 調査結果について

3-1. 調査票により調査を実施した件数

ここでは調査票により調査を実施した件数（以下、「実施件数」という。）とその割合を示します。全地区での実施件数は2,575件であり、そのうち桑名地区は2,087件、多度地区は224件、長島地区は264件という結果になりました。

表1：実施件数及び割合

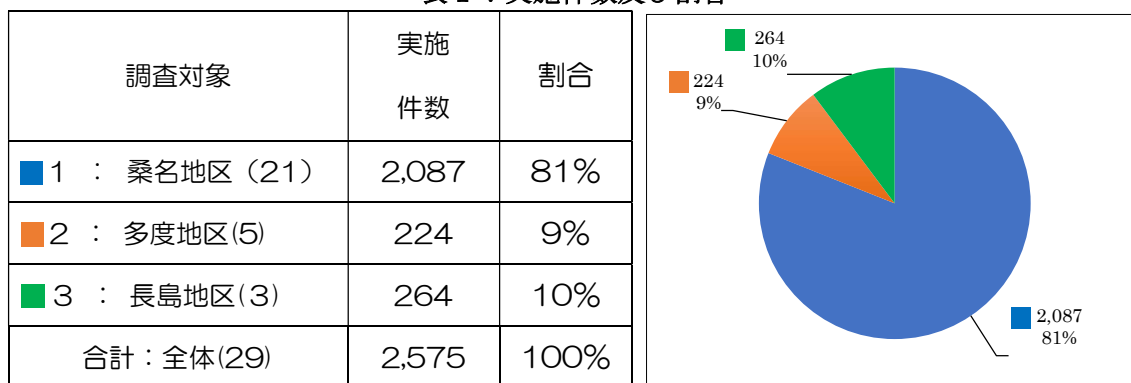
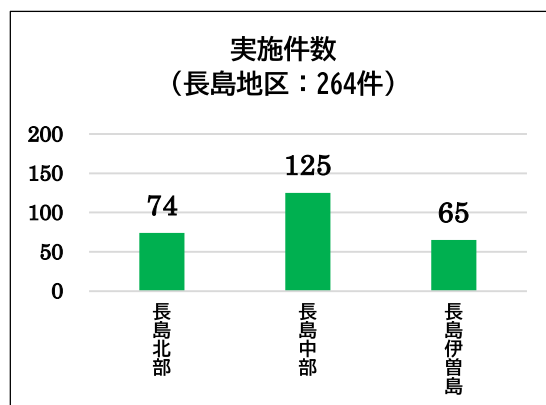
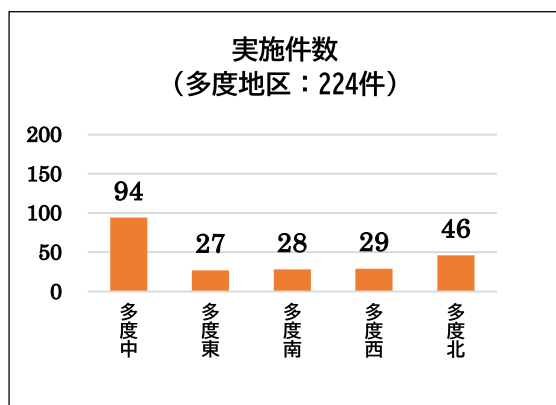
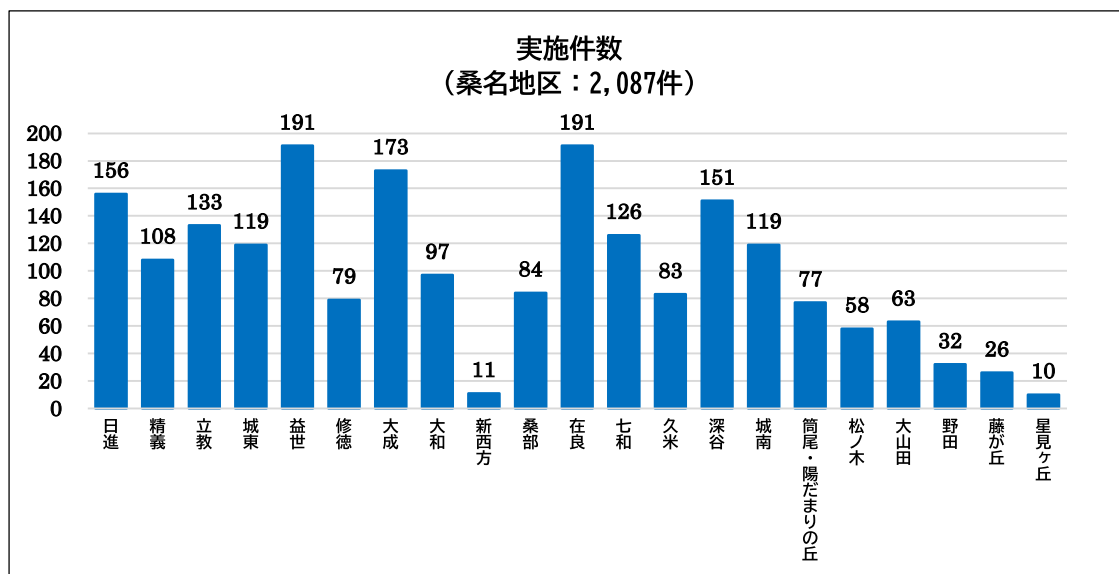


図1：連合自治会別実施件数



3-2. 利用状況

ここでは3-1.の実施件数のうち、調査で把握した利用について、件数とその割合を示します。実施件数2,575件のうち、2,255件が「空家等」、207件が「空家等ではない」、113件が「更地」という結果になりました。

表2：件数及び割合

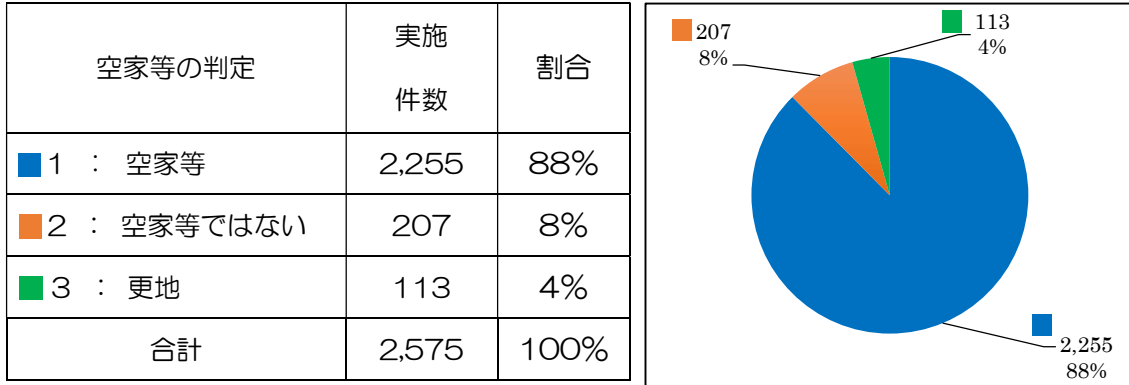
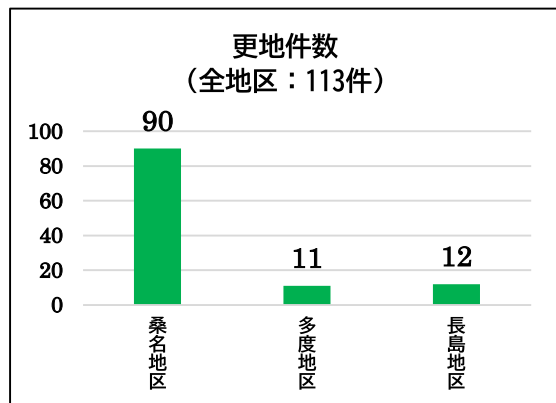
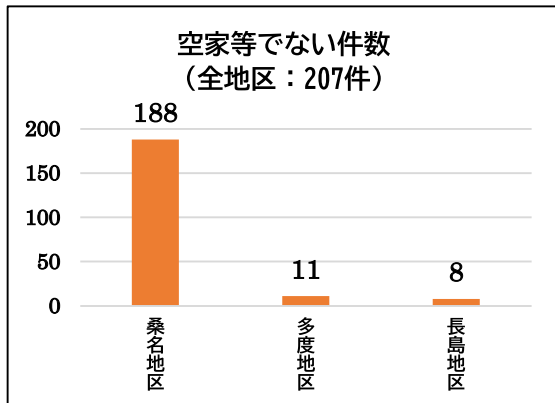
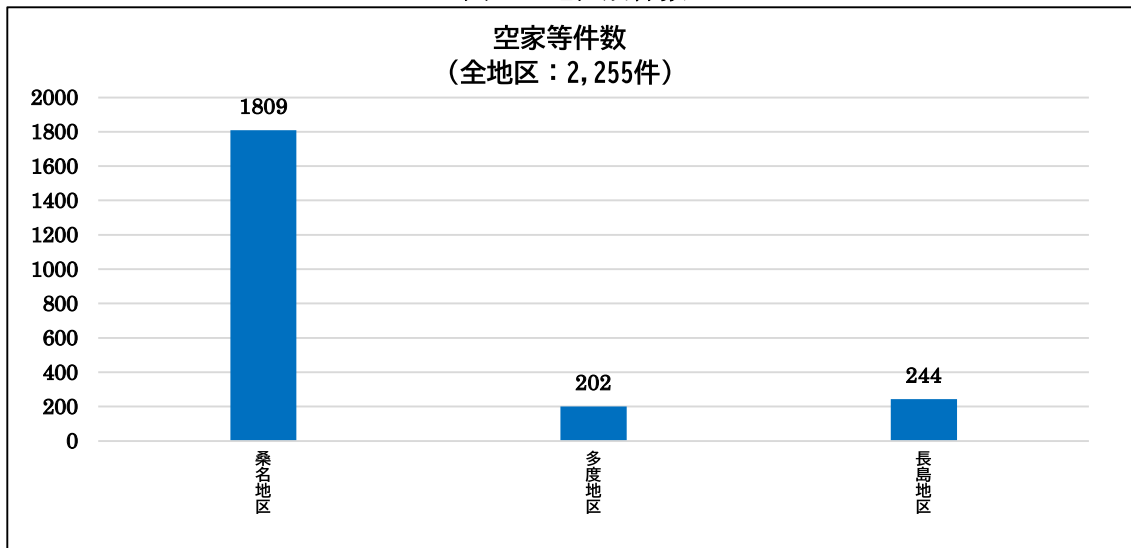


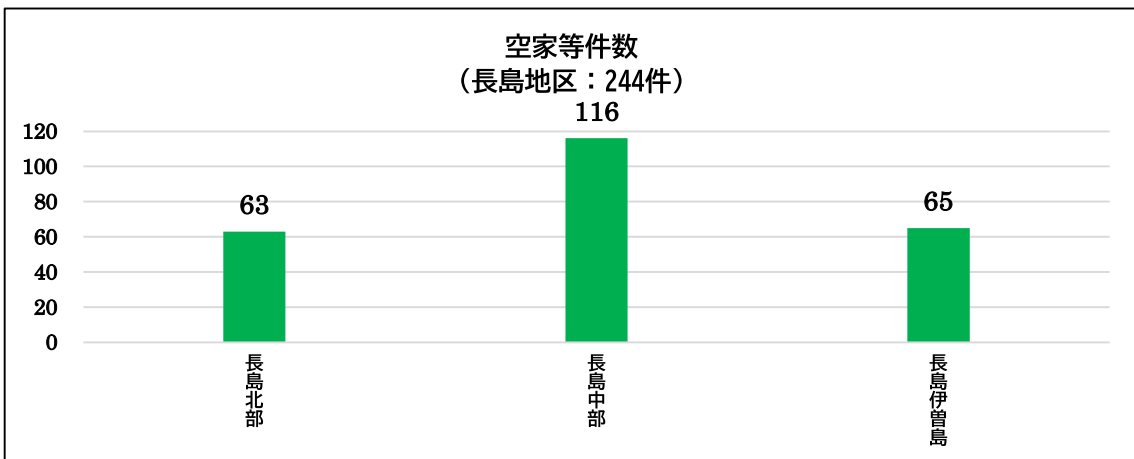
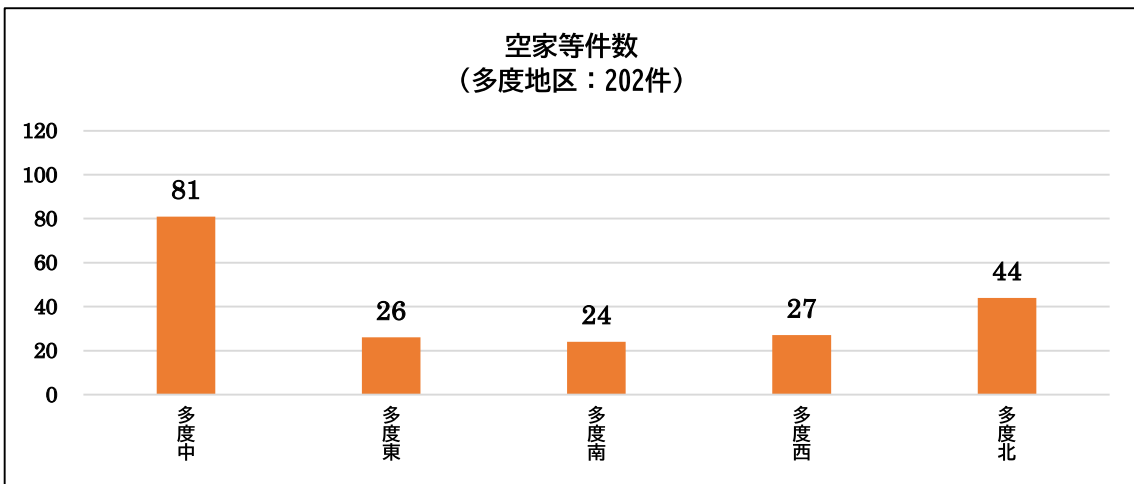
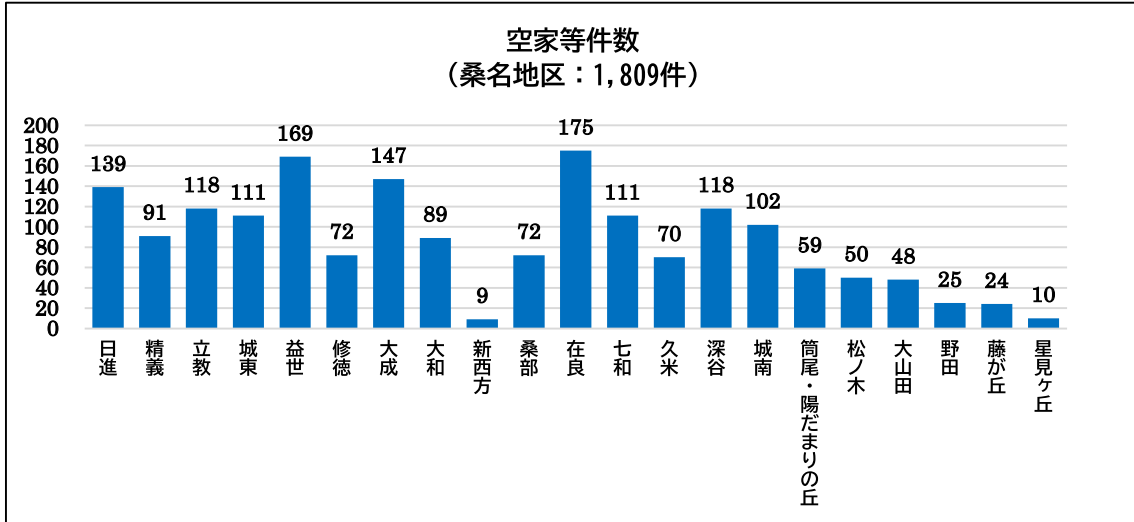
図2：地区別件数



3-3. 各地区毎の空家等の割合

ここでは3-2. で把握した利用状況のうち空家等について、桑名地区・多度地区・長島地区それぞれの連合自治会別の割合を示します。

図3：空家等の連合自治会別件数



3-4. 空家等の維持管理状況

ここでは3-3. で把握した「空家等」と判定されたもののうち、維持管理状況について件数とその割合を示します。全地区の空家等数 2,255 件のうち、1,668 件が「適正管理な状態」であり、535 件が「不適正管理な状態」、52 件が「放置された危険な状態」という結果になりました。

表 3. 件数及び割合

全地区（29 地区）の空家件数	件数	割合
■ 1 : 適正管理な状態	1,668	74%
■ 2 : 不適正管理な状態	535	24%
■ 3 : 放置された危険な状態 危険性（低い）	21	1%
■ 4 : 放置された危険な状態 危険性（高い）	31	1%
合計	2,255	100%

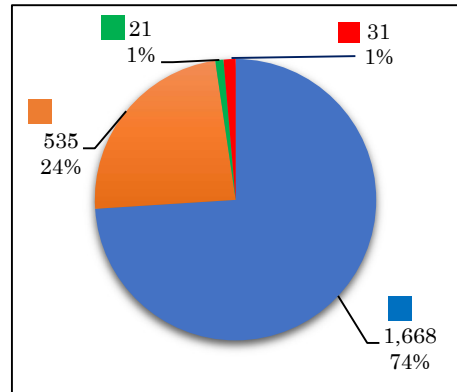
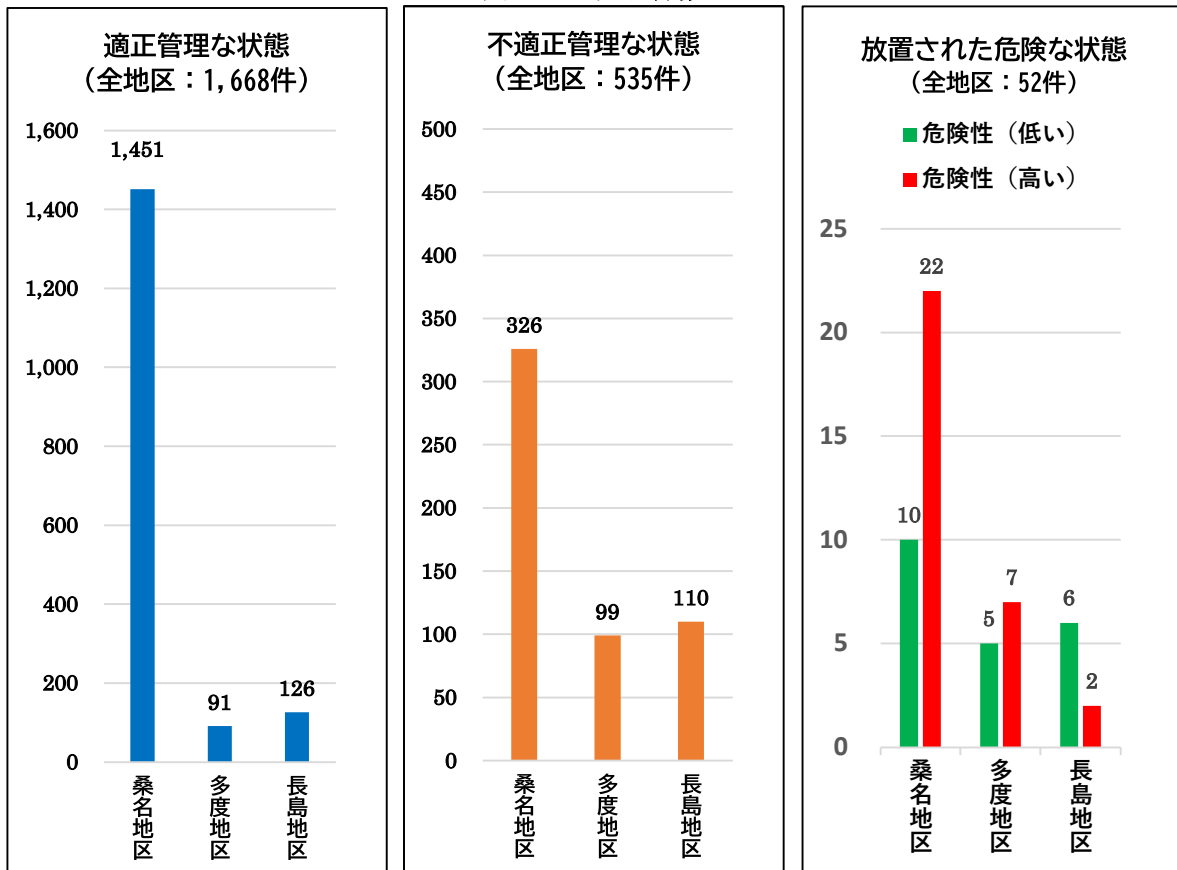


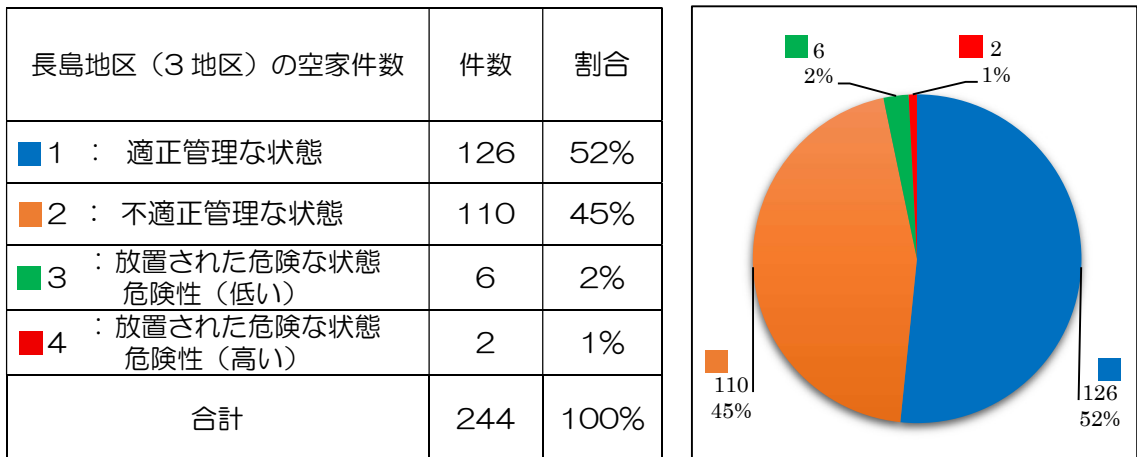
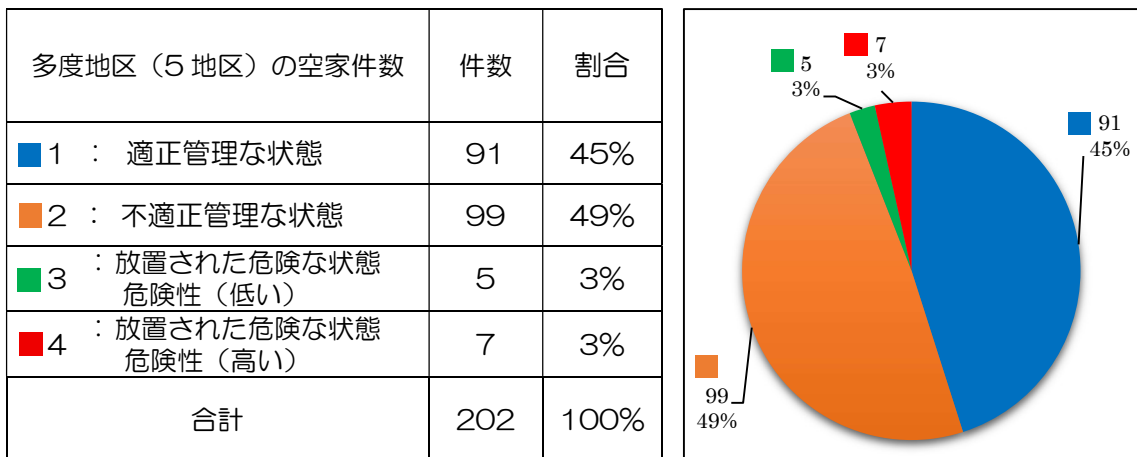
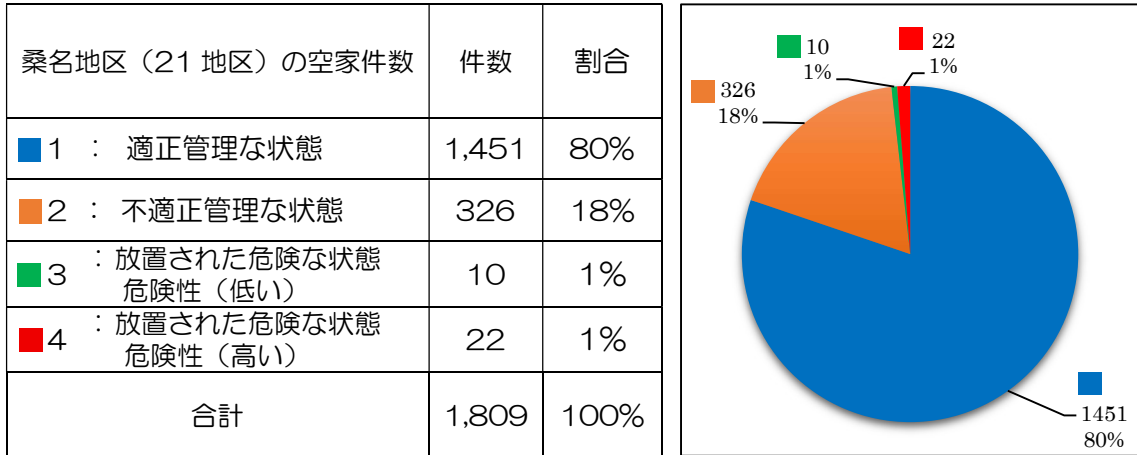
図 4. 地区別件数



3-5. 地区別の空家等の維持管理状況

ここでは3-4. で把握した空家等の維持管理状況について、各地区別に件数とその割合を示します。

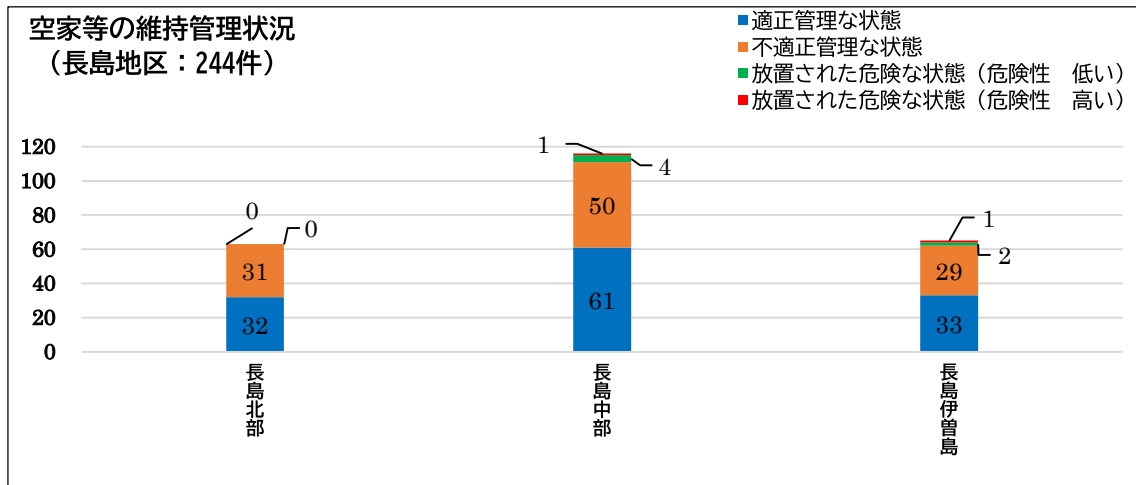
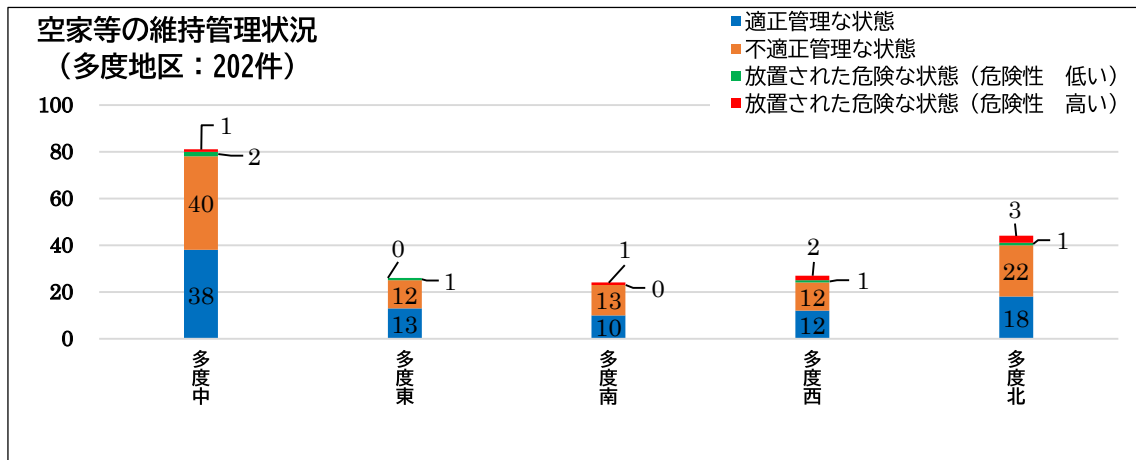
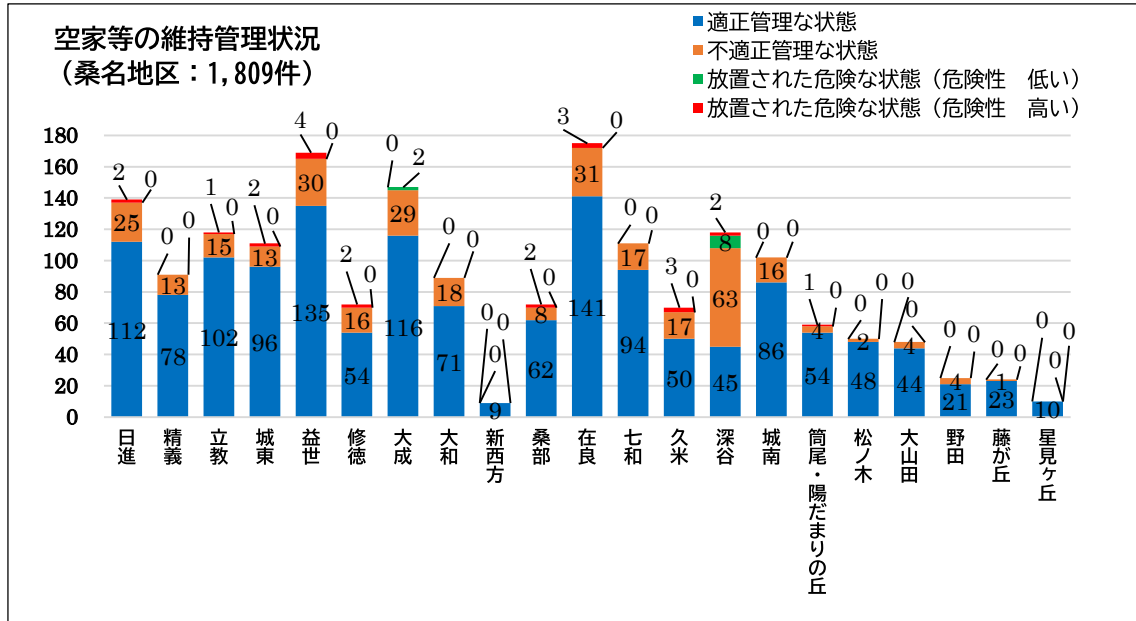
表4. 件数及び割合



3-6. 連合自治会別の空家等の維持管理状況

ここでは3-5. で把握した各地区の空家等の維持管理状況について、各連合自治会別に件数とその割合を示します。

図5. 連合自治会別件数



3-7. 空家等の利活用判定（活用）

（1）空家等の利活用判定（活用）

ここでは3-2. で把握した「空家等」と判定されたもののうち、利活用判定（活用）について件数を示します。判定結果としてA判定は活用に大いに期待できる（86.5%）、B判定は活用に期待できる（7.6%）、C判定は活用に期待できない（5.9%）となりました。

表5. 地区別利活用（活用）件数

利活用判定（活用） 判定基準			判定結果	件数				割合
※線引き前：～S44(1669)年（不詳・空欄含む） 線引き後：S45(1670)年～				桑名地区	多度地区	長島地区	合計	全地区
市街化区域		建築基準法道路接道	A1	1,483	81	121	1,685	86.5%
市街化調整区域	線引前	建築基準法道路接道	A2	123	41	70	234	
都市計画区域外			A3		31		31	
市街化調整区域	線引後	建築基準法道路接道	B4	95	37	40	172	7.6%
A及びB以外			C5	108	12	13	133	5.9%
			合計	1,809	202	244	2,255	100.0%

（2）空家等の利活用判定（流通）

ここでは3-2. で把握した「空家等」と判定されたもののうち、利活用判定（流通）について件数を示します。全地区及び地区別の判定結果は下表のとおりです。判定結果として、A判定は流通に大いに期待できる（0.9%）、B判定は流通に期待できる（25.8%）、C判定は流通に期待できない（73.3%）となりました。

表6. 地区別利活用（流通）件数

利活用判定（流通） 判定基準				判定結果	件数				割合			
※線引き前：～S44(1669)年（不詳・空欄含む） 線引き後：S45(1670)年～					桑名地区	多度地区	長島地区	合計	A判定	B判定	C判定	
市街化区域	建築基準法道路接道	維持管理 A 判定		新耐震	A1	8	0	1	9	0.4%	—	—
		維持管理 A 判定		旧耐震	B2	33	1	0	34	—	1.5%	—
		維持管理 B 判定		新耐震	B3	208	21	44	273	—	12.1%	—
		維持管理 B 判定		旧耐震	C4	1,208	56	73	1,337	—	—	59.3%
市街化調整区域	建築基準法道路接道	維持管理 A 判定		線引前	A5	6	1	5	12	0.5%	—	—
		維持管理 A 判定		線引後 新耐震	B6	1	2	3	6	—	0.3%	—
		維持管理 A 判定		線引後 旧耐震	C7	6	3	4	13	—	—	0.6%
		維持管理 B 判定		線引前	B8	110	35	62	207	—	9.2%	—
		維持管理 B 判定		線引後 新耐震	B9	33	8	14	55	—	2.4%	—
		維持管理 B 判定		線引後 旧耐震	C10	55	22	19	96	—	—	4.3%
都市計画区域外	維持管理 A 判定		新耐震	A11	0	0	0	0	0.0%	—	—	
	維持管理 A 判定		旧耐震	B11	0	0	0	0	—	0.0%	—	
	維持管理 B 判定		新耐震	B12	0	7	0	7	—	0.3%	—	
	維持管理 B 判定		旧耐震	C12	0	21	0	21	—	—	0.9%	
維持管理 C 判定				C13	141	25	19	185	—	—	8.2%	
※線引き前：～S44(1669)年（不詳・空欄含む） 線引き後：S45(1670)年～				合計	1,809	202	244	2,255	0.9%	25.8%	73.3%	

※旧耐震：～S55(1980)年（不詳・空欄含む）
新耐震：S56(1981)年～

3-8. 前回調査（令和2年度）との比較・検討

ここでは前回（令和2年度）に実施した現地状況調査と今年度（令和7年度）実施した現地状況調査の空家等の状況を比較・検討します。

市内全域での空家等の件数が前回調査結果 1,784 件から今回調査結果 2,255 件と増加（約 26.4%）している。

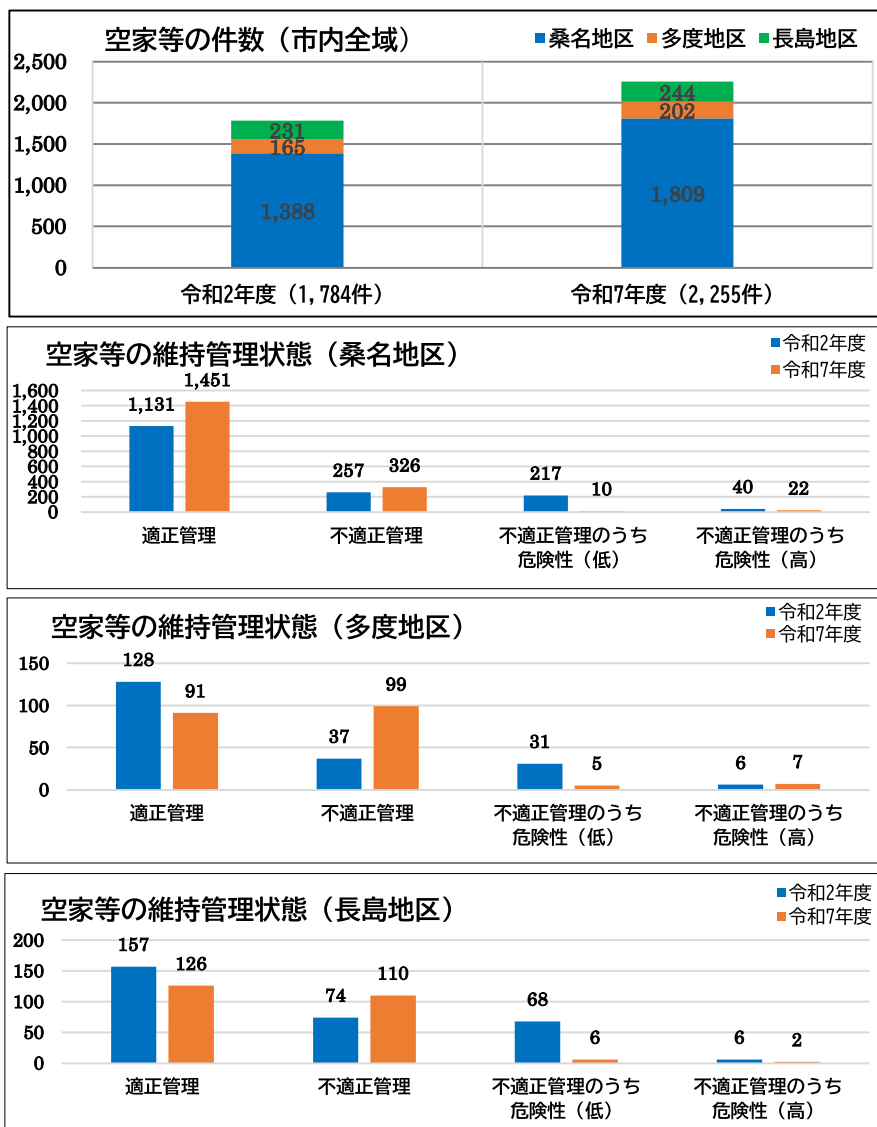
また、適正管理な状態の空家等の件数は前回調査結果 1,416 件から今回調査結果 1,668 件と増加（約 17.8%）傾向にある。

不適正管理な状態の空家等の件数は前回調査結果 368 件から今回調査結果 535 件と増加（約 45.4%）傾向にある。

管理不全（放置され危険性が低い状態）の空家等の件数は前回調査結果 316 件から今回調査結果 21 件と大幅に減少（約 93.4%）し、管理不全（放置され危険性の高い状態）の空家等の件数は前回調査結果 52 件から今回調査結果 31 件と減少（約 40.3%）傾向にある。

今後も建築物の老朽化が進み、空家等の件数及び管理不全の空家等が増加することが予想されるため、空家等対策計画の見直し・更新において、更なる空家等維持管理や流通活用への意識強化等の対策を講じる必要があります。

図6. 令和2年度調査と令和7年度調査の比較



4. 巻末資料

外観目視調査票

調査場所	地区		空家等No	自治会名	自治会No			
	桑名市							
現地確認	調査日							
	現地確認者	所属:		氏名:				
		所属:		氏名:				
所属:			氏名:					
概要	用途地域	1.一低層 7.準倉庫	2.二低層 8.近郊	3.一中高 9.商業	4.二中高 10.準工業	5.一居住 11.工業	6.二居住 12.調整	13.都計外
	用途	1.専用住宅	2.長屋住宅	3.共同住宅	4.併用住宅	8.その他 ()		
	前面道路	1.42条1項一号 5.42条1項五号	2.42条1項二号 6.42条2項	3.42条1項三号	7.非道路	4.42条1項四号		
	構造	1.木造 5.その他 ()	2.鉄骨造	3.鉄筋コンクリート造	4.CB造 ()			
	階数	地上 階						
	利用状況	1.居住中	2.解体済	3.その他 ()				
	エネルギーの使用状況	電気	1.開栓	2.メーターが動いていない	3.設備器具なし	4.不明	5.その他 ()	
空家等の判定	表札	1.有	2.無	備考:				
	売り出し看板	1.有	2.無	備考:				
	郵便物	1.有	2.無	備考:				
	雨戸	1.開	2.閉	備考:				
	敷地内ごみ	1.有	2.無	備考:				
	草木の繁茂	1.有	2.無	備考:				
	車	1.有	2.無	備考:				
	出入り	1.可	2.不	備考:				
	その他							
	空家等の可能性	1.高い(空家等と位置付ける)		2.判断できない		3.空家等ではない		判定結果

備考：空家等でない判定結果となった場合は、不適正度の判定は実施しない。

不適正度の判定	評定区分	評定項目	評定内容	調査不可	点数	評点
建物	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	<input type="checkbox"/>	25		
		基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	<input type="checkbox"/>	25 50 100	
	外壁	イ 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により下地の露出しているもの ロ 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴等があるもの	<input type="checkbox"/>	15 25		
		屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥離又はずれがあり、雨漏りもあるもの ロ 屋根葺き材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したものの又は軒のたれ下がっているもの ハ 屋根が著しく変形したものの	<input type="checkbox"/>	15 25 50	
	外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	<input type="checkbox"/>	10 20		
		屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	<input type="checkbox"/>	10	
	雨水	雨樋がないもの	<input type="checkbox"/>	10		
		開口部	窓ガラスが割れたまま放置されているもの	<input type="checkbox"/>	30	
	附属	工作物	看板・門・塀に傾きや破損があるもの	<input type="checkbox"/>	20	
			擁壁に傾きや破損があるもの	<input type="checkbox"/>	30	
衛生	敷地内	浄化槽が設置されている	<input type="checkbox"/>	10		
		石綿等の飛散が見受けられる	<input type="checkbox"/>	20		
		臭気が発生している	<input type="checkbox"/>	30		
環境	敷地内	ごみ放置、不法投棄などが見受けられるもの	<input type="checkbox"/>	10		
		立木の腐朽、繁茂、動物の住みつきなどが見受けられるもの	<input type="checkbox"/>	20		
		看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されているもの	<input type="checkbox"/>	10 20		
合計						
維持管理の状態	適正管理な状態	0点	A	判定結果		
不適正管理な状態	10点以上100点未満	B				
放置され危険な状態	100点以上	C				

備考：一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

利活用判定 (活用)	市街化区域		建築基準法道路接道		判定結果		
	市街化調整区域	線引前建物	建築基準法道路接道	A1			
利活用判定 (流通)	市街化区域	建築基準法道路接道	維持管理A判定	新耐震	A1	判定結果	
			維持管理A判定	旧耐震	B2		
			維持管理B判定	新耐震	B3		
			維持管理B判定	旧耐震	C4		
			維持管理A判定	線引前建物	A5		
	市街化調整区域	建築基準法道路接道	維持管理A判定	線引後建物	新耐震		B6
			維持管理A判定	線引後建物	旧耐震		C7
			維持管理B判定	線引前建物	B8		
			維持管理B判定	線引後建物	新耐震		B9
			維持管理B判定	線引後建物	旧耐震		C10
	都市計画区域外	維持管理A判定		A11			
		維持管理B判定		B12			
		維持管理C判定		C13			