

掛川市空家等対策計画
特定空家等「^{ゼロ}0」のまち

〈資料編〉

平成29年8月
掛川市

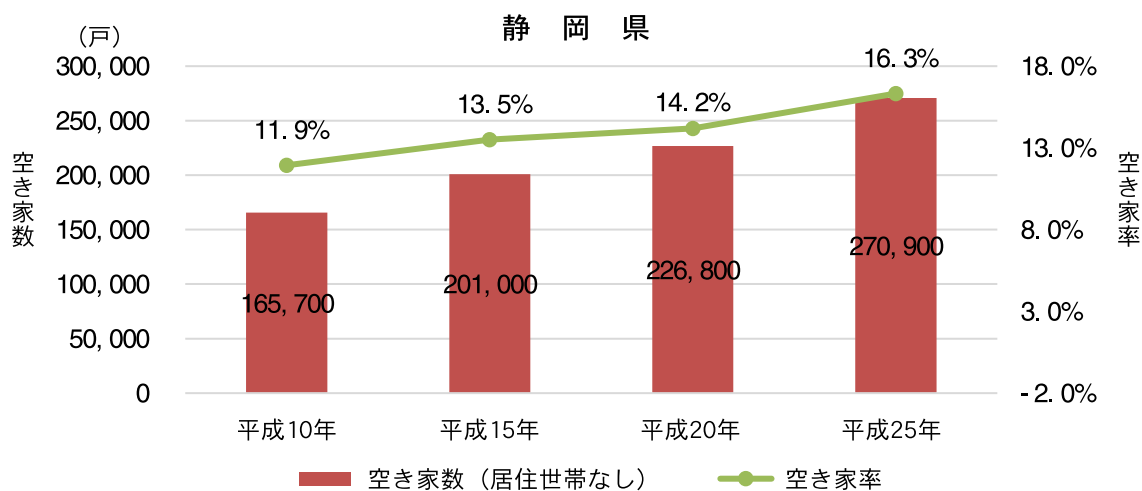
目 次

1. 現状	1
2. 空家等実態調査結果	15
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法	23
4. 掛川市空き家等の適正管理に関する条例	29
5. 掛川市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	32
6. 補助制度の整理	34

1.現状

(1) 静岡県・掛川市の空き家総数及び空き家率の推移

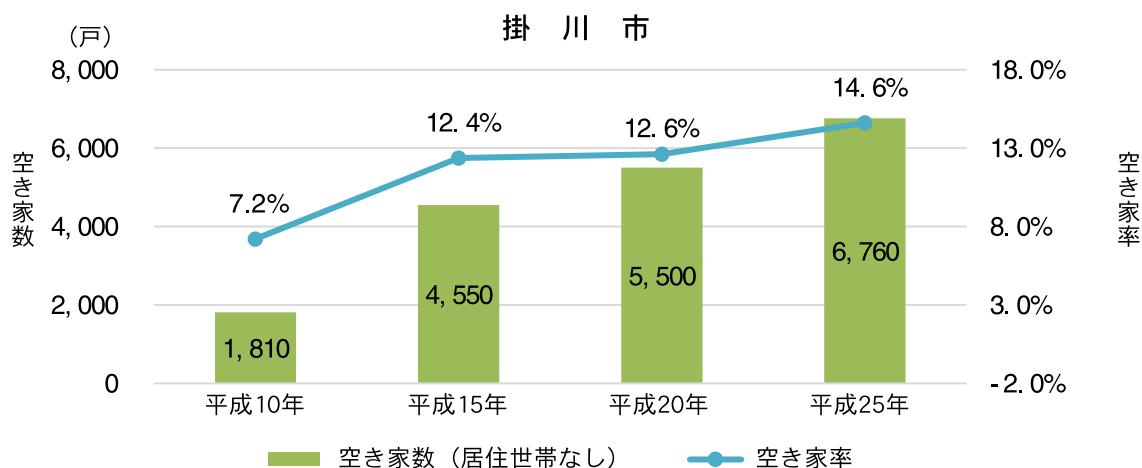
平成25年住宅・土地統計調査によると、静岡県の空き家総数は270,900戸、空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は16.3%で、全国の空き家率13.5%と比べて高い水準になっています。また、空き家総数及び空き家率は、平成10年以降増加傾向が続いています。



出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図1 静岡県：空き家総数及び空き家率の推移

掛川市の空き家の総数は6,760戸、空き家率は14.6%であり、静岡県の16.3%と比べると、やや低いものの、全国と比較するとやや高い水準となっています。



出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図2 掛川市：空き家総数及び空き家率の推移

(2) 掛川市の住宅の所有区分

平成25年住宅・土地統計調査によると、掛川市の住宅の所有関係は、持ち家が28,340戸、住宅総数に占める割合は約72%です。

表1 掛川市：住宅の所有区分

建築の時期(9区分)	総数	持ち家		借家	
昭和35年以前	1,860	1,790	-	70	-
昭和36年～45年	1,410	1,260	-	150	-
昭和46年～55年	5,470	4,940	-	530	-
昭和56年～平成2年	7,750	6,060	-	1,680	-
平成3年～7年	4,710	3,320	-	1,390	-
平成8年～12年	4,840	3,220	-	1,620	-
平成13年～17年	4,540	2,680	-	1,850	-
平成18年～22年	5,670	3,590	-	2,080	-
平成23年～25年9月	2,130	1,380	-	750	-
合計	39,230	28,340	72.2%	10,310	26.3%

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(3) 利用用途別の空き家の内訳

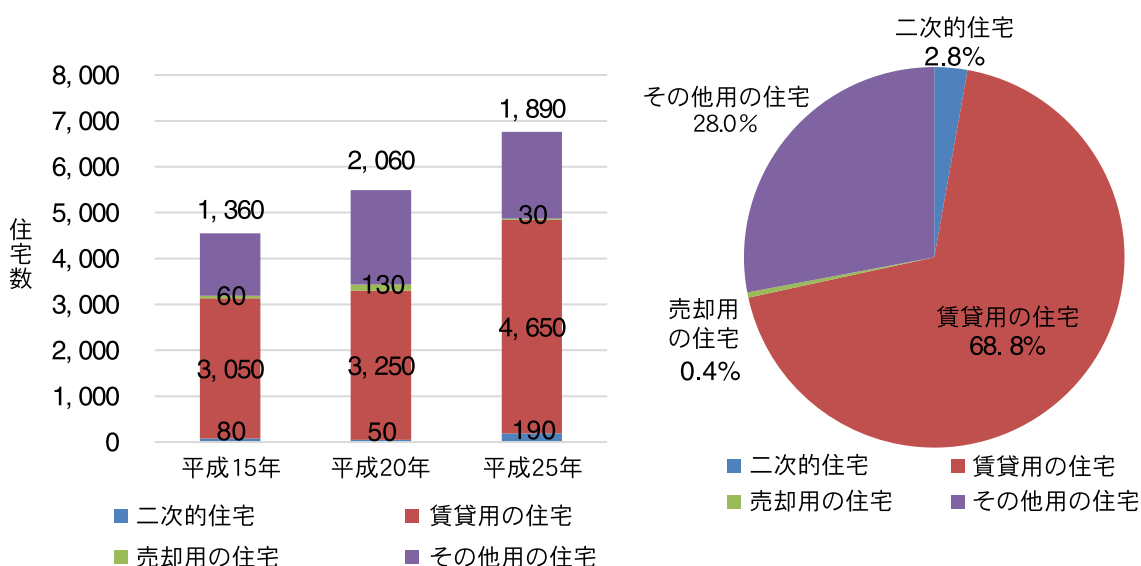
住宅・土地統計調査では、空き家を「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類しています。「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」は、中古・賃貸市場での流通を前提としているため、所有者や管理者による「適正な管理」が期待できます。しかし、「その他の住宅」は必ずしも住宅としての利用を前提としていないことや所有者不明等により、「適正な管理」が難しく、それが問題となっています。

掛川市の「その他の住宅」は、「賃貸用の住宅」に次いで多くなっており、平成20年から平成25年で減少してはいますが、空き家全体の28.0%（1,890戸）を占めています。

表2 住宅・土地統計調査における空き家の分類

種類	内容
二次的住宅	【別荘】週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用された住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	【その他】普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りする等、時々寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）



出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

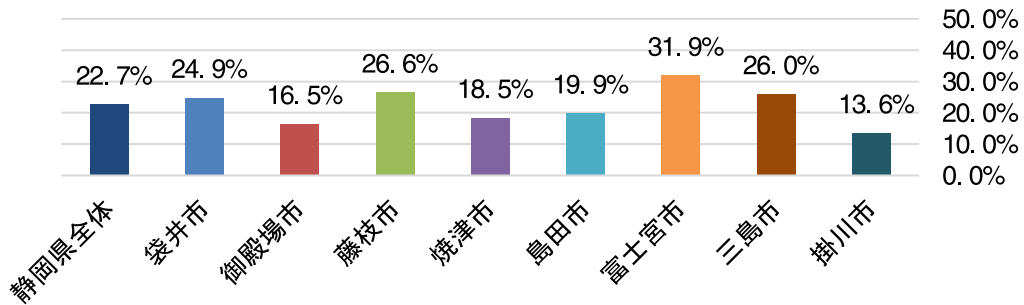
図3 掛川市：空き家の利用用途別内訳

戸建て住宅のうち、「その他の住宅」に分類される1,890戸の維持管理の状態をみると、「腐朽・破損あり」が520戸、「腐朽・破損なし」が1,360戸となっており、空き家総数のうち13.6%に何らかの腐朽や破損がみられる状態となっています。

表3 掛川市：空き家の腐朽・破損のある割合

上段：実数 下段：比率	総数	戸建		長屋建・共同住宅・その他	
		木造	非木造	木造	非木造
空き家総数	6,760 100.0%	1,960 29.0%	150 2.2%	370 5.5%	4,280 63.3%
腐朽・破損あり	920 13.6%	490 53.3%	50 5.4%	190 20.7%	190 20.7%
二次的住宅	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%
賃貸用の住宅	390 6.2%	20 5.0%	- 0.0%	190 47.5%	190 47.5%
売却用の住宅	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%
その他の住宅	520 8.3%	470 90.4%	50 9.6%	- 0.0%	- 0.0%
腐朽・破損なし	5,840 86.4%	1,470 25.2%	100 1.7%	180 3.1%	4,090 70.0%
二次的住宅	190 3.0%	80 42.1%	- 0.0%	- 0.0%	110 57.9%
賃貸用の住宅	4,250 67.5%	110 2.6%	40 0.9%	170 4.0%	3,940 92.5%
売却用の住宅	30 0.5%	30 100.0%	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%
その他の住宅	1,360 21.6%	1,250 91.2%	60 4.4%	20 1.5%	40 2.9%

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）



出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図4 県内：空き家の腐朽・破損のある割合

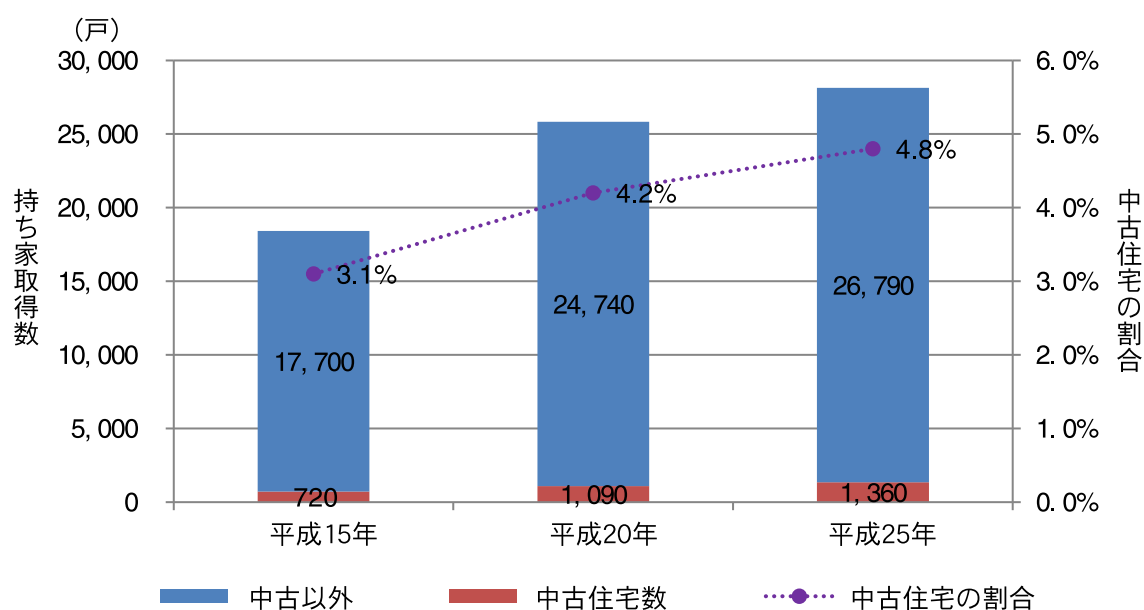
現状では、全空き家の約1割に何らかの腐朽、破損がみられますが、今後、空き家が放置され続けた場合に、腐朽、破損のある空き家数は増加する可能性が高いといえます。

戸建住宅の空き家のほとんどがその他空き家であり、戸建住宅の流通がないことが分かります。一方、共同住宅の空き家は大半が賃貸用住宅となっており、住宅ストックが余っている状態です。

(4) 中古住宅の普及状況

平成25年 住宅・土地統計調査によると、持ち家として取得された戸建て、長屋建ての中古住宅の割合は、4.8%となっています。住宅総数における中古住宅数は増加傾向にありますが、中古以外の住宅は中古住宅の約20倍であることから、中古住宅の流通が促進されているとはいえません。

一方、全国の戸建て、長屋建ての持ち家戸数そのものは増加傾向にあるものの、中古住宅の流通は減少傾向にあります。



「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

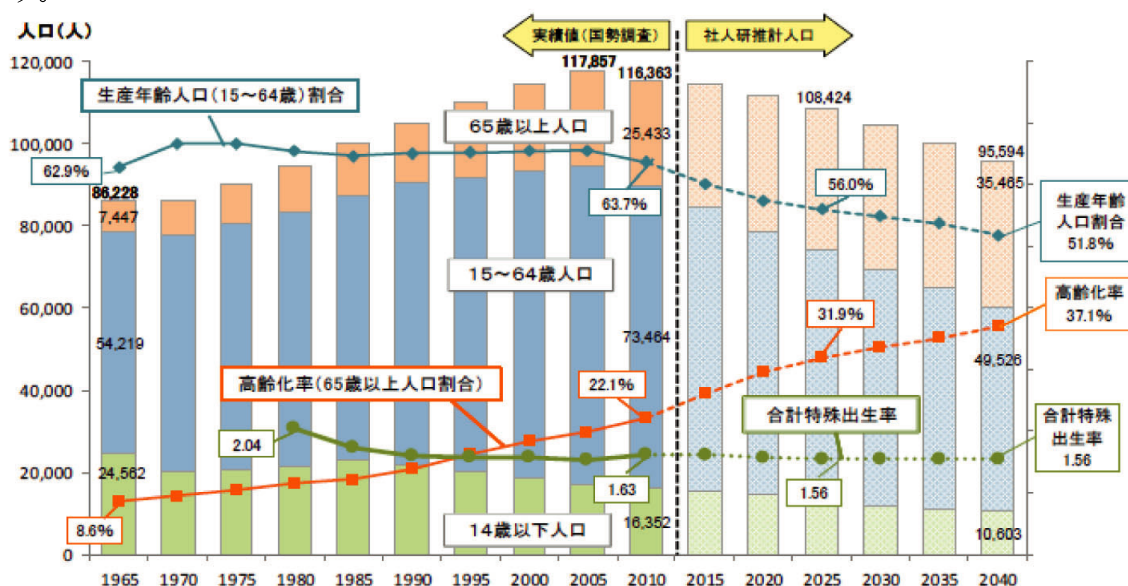
図5 掛川市：持ち家として取得された中古住宅数の推移

今後、さらに中古住宅を流通させ、活用を図るためには、良質な中古住宅(空き家)及び流通経路の確保が必要であると同時に、流通を一層促進していくための体制づくりが必要であると考えられます。

(5) 年齢3区分別人口及び高齢化率、高齢世帯数の推移・推計

掛川市の人口は平成17年をピークに減少へ転じ、平成22年時点で総人口は、約116,400人、高齢化率は、22.1%となっています。

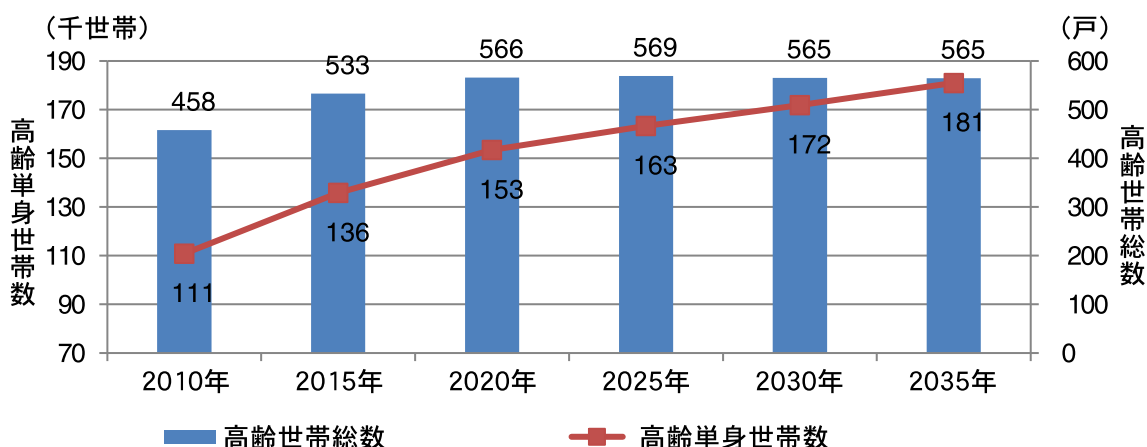
平成22年までの統計を基にした推計によると、30年後（2040年）の総人口は、95,600人、高齢化率37.1%と見込まれ、人口減少と高齢化が進行すると見られています。



出典：第2次掛川市総合計画（掛川市）

図6 掛川市：人口の推移

静岡県全体の高齢世帯総数は、2025年にピークを迎えると見られています。高齢単身世帯は年々増加傾向にあります。高齢化率の上昇が予想される掛川市においても、同様の傾向が想定され、今後、空家等の急増が予想されます。



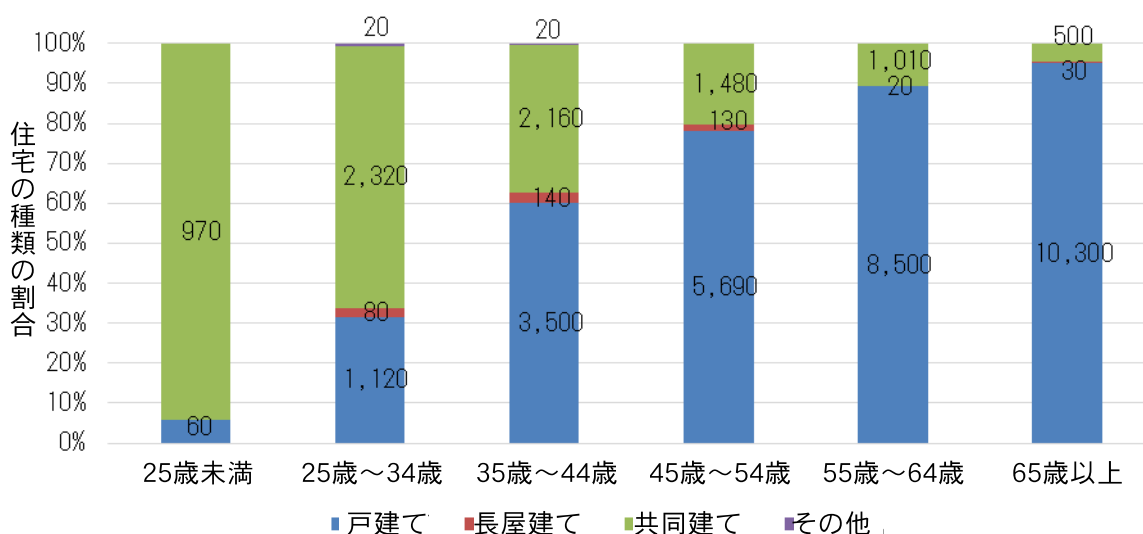
出典：国立社会保障・人口問題研究所

図7 静岡県における高齢世帯総数及び高齢単身世帯数

(6) 年齢別住宅の種類及び高齢世帯の住宅所有状況

平成25年 住宅・土地統計調査によると、高齢世帯主の95%が戸建て住宅に居住しています。戸建て住宅の取得は、結婚・子育て世代の25歳～34歳で約30%、小中学生の家族構成世代の35歳～44歳で約60%、高校生以上の家族構成世代の45歳～54歳で約80%となっています。

世帯年齢別の住宅の種類は、世帯主の年齢が上がるに従い、戸建て住宅の割合が増加しています。25歳未満が世帯主の場合、そのほとんどが共同建て住宅となっています。年齢が上昇し、家族構成及び生活様式の変化に伴い、戸建て住宅の割合が増加しているよう窺えます。



出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図8 掛川市：世帯主の年齢別住宅の種類

今後、空き家予備軍及び空き家は確実に増加すると考えられます。空き家の発生は転居に起因する場合と、世帯分離後の高齢世帯の死亡による場合が多いと考えられます。

掛川市内の高齢者は持家率が高く、その多くは戸建て住宅に居住しており、単身世帯数、高齢単身世帯数は全体増加率より高い増加傾向であるため、今後、現在の傾向が継続すれば掛川市全体で加速的に戸建て空き家が増加していくと考えられます。

これらの空き家予備軍に対して、高齢者の持家を将来的に身内が活用したり、期限付きで若者に賃貸したりするなど、空き家予備軍の発生を抑制する取り組みが求められます。

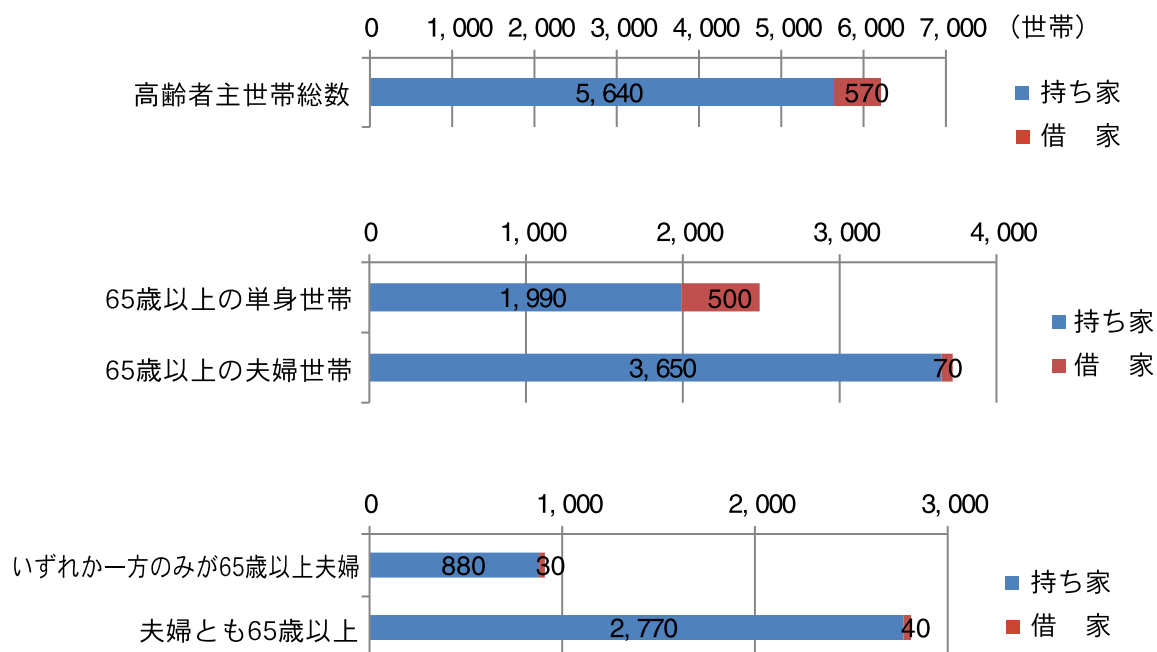
また、親世帯と子世帯が離れて暮らしていることも問題であり、二世帯住宅、三世帯住宅を掛川市として推奨していく必要もあります。

掛川市内には、65歳以上の単身世帯、65歳以上の夫婦世帯は合計で6,270世帯あり、そのうち5,640世帯が持ち家となっています。65歳以上の夫婦世帯では賃貸用の住宅割合は約2%に対し、単身世帯では賃貸用の住宅割合が約20%と高くなっています。

表4 掛川市：高齢者主世帯の住宅所有状況

	総数	持ち家	借家
高齢者主世帯総数	6,270	5,640	570
65歳以上の単身世帯	2,550	1,990	500
65歳以上の夫婦世帯	3,720	3,650	70
いずれか一方のみが65歳以上夫婦	910	880	30
夫婦とも65歳以上	2,810	2,770	40
高齢夫婦世帯	3,520	3,480	40
65歳以上の世帯員のいる世帯	17,610	16,650	880

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）



出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図9 掛川市：高齢者世帯の住宅所有状況

(7) 今後の住宅需要と空き家発生

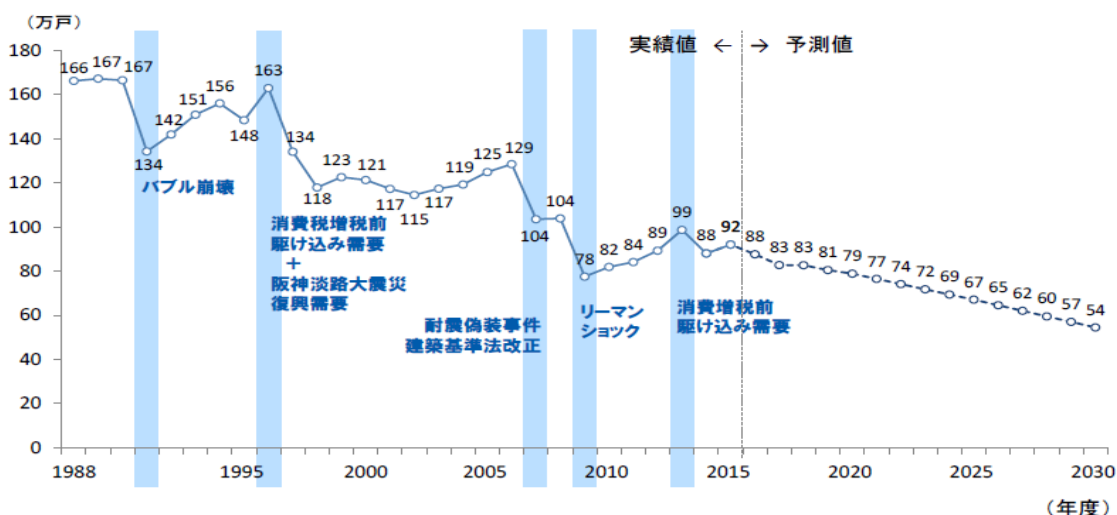
平成26年新設住宅のうち、持家着工戸数は約278,000戸、総数の約32%を占めています。

野村総合研究所によると、人口・世帯数、経済成長、住宅ストックを基に算出した新設住宅着工戸数は、平成42年(2030年)までの各5年間で約15~20%ずつ減少すると見込んでいます。

表5 再建築戸数時系列

	総 計					う ち 持 家				
	新設住宅 着工戸数	対前年 度比	再建築 戸 数	対前年 度比	再建築率	新設住宅 着工戸数	対前年 度比	再建築 戸 数	対前年 度比	再建築率
平成6年度	1,560,620	3.4	338,917	3.4	21.7	580,927	8.2	199,859	8.0	34.4
7	1,484,652	△ 4.9	315,181	△ 7.0	21.2	550,544	△ 5.2	186,608	△ 6.6	33.9
8	1,630,378	9.8	351,328	11.5	21.5	636,306	15.6	222,839	19.4	35.0
9	1,341,347	△ 17.7	260,354	△ 25.9	19.4	451,091	△ 29.1	145,788	△ 34.6	32.3
10	1,179,536	△ 12.1	233,519	△ 10.3	19.8	438,137	△ 2.9	138,675	△ 4.9	31.7
11	1,226,207	4.0	238,845	2.3	19.5	475,632	8.6	143,791	3.7	30.2
12	1,213,157	△ 1.1	217,198	△ 9.1	17.9	437,789	△ 8.0	127,641	△ 11.2	29.2
13	1,173,170	△ 3.3	187,363	△ 13.7	16.0	377,066	△ 13.9	102,650	△ 19.6	27.2
14	1,145,553	△ 2.4	171,522	△ 8.5	15.0	365,507	△ 3.1	90,074	△ 12.3	24.6
15	1,173,649	2.5	164,345	△ 4.2	14.0	373,015	2.1	84,527	△ 6.2	22.7
16	1,193,038	1.7	152,578	△ 7.2	12.8	367,233	△ 1.6	78,942	△ 6.6	21.5
17	1,249,366	4.7	147,207	△ 3.5	11.8	352,577	△ 4.0	74,535	△ 5.6	21.1
18	1,285,246	2.9	141,957	△ 3.6	11.0	355,700	0.9	72,428	△ 2.8	20.4
19	1,035,598	△ 19.4	111,839	△ 21.2	10.8	311,800	△ 12.3	60,117	△ 17.0	19.3
20	1,039,214	0.3	111,734	△ 0.1	10.8	310,670	△ 0.4	57,191	△ 4.9	18.4
21	775,277	△ 25.4	89,753	△ 19.7	11.6	286,993	△ 7.6	46,458	△ 18.8	16.2
22	819,020	5.6	91,353	1.8	11.2	308,517	7.5	47,592	2.4	15.4
23	841,246	2.7	94,524	3.5	11.2	304,822	△ 1.2	48,369	1.6	15.9
24	893,002	6.2	94,668	0.2	10.6	316,532	3.8	47,707	△ 1.4	15.1
25	987,254	10.6	103,406	9.2	10.5	352,841	11.5	53,539	12.2	15.2
26	880,470	△ 10.8	79,701	△ 22.9	9.1	278,221	△ 21.1	37,088	△ 30.7	13.3

出典：建築着工統計（国土交通省）



出典：建築着工統計（国土交通省）、推計（野村総合研究所）

図10 建築着工数

掛川市内の建築時期が平成17年以前（集計時期が同じ）の住宅を比較すると、5年間で4,140戸（総世帯数の約10%；赤枠内）が撤去又は建替（赤枠内）が行われ、平成18年から平成25年9月までの期間で5,140戸（総世帯数の約13%；青枠内）が建設され、5年間で約1,000戸増加しています。

5年間の新設住宅減少率及び撤去・建替え水準が継続した場合、下記の住宅ストック数の変化が想定されます。

住宅需要 増：約4,470世帯 (5,140×0.87) / 5年が建設

減：約4,110世帯 (平成27年世帯数41,050×0.10) / 5年が撤去・建替

表6 掛川市：住宅棟数の推移

建築の時期(9区分)	総数	住宅の種類			構造				その他
		専用住宅	店舗その他の併用住宅	木造防火木造を除く	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他	
住宅総数	39,230	38,530	700	17,280	10,800	4,540	6,600	-	
昭和35年以前	1,860	1,790	80	1,590	270	-	-	-	
昭和36年～45年	1,410	1,370	40	950	430	-	40	-	
昭和46年～55年	5,470	5,270	210	3,360	1,650	320	150	-	
昭和56年～平成2年	7,750	7,660	80	4,200	1,450	1,060	1,040	-	
平成3年～7年	4,710	4,620	90	1,920	1,460	490	840	-	
平成8年～12年	4,840	4,740	100	1,520	1,500	570	1,250	-	
平成13年～17年	4,540	4,520	20	980	1,440	880	1,230	-	
平成18年～22年	5,670	5,640	30	1,640	1,850	710	1,480	-	
平成23年～25年9月	2,130	2,080	50	800	660	400	270	-	
	7,800								
		比H20.9	2.6%						

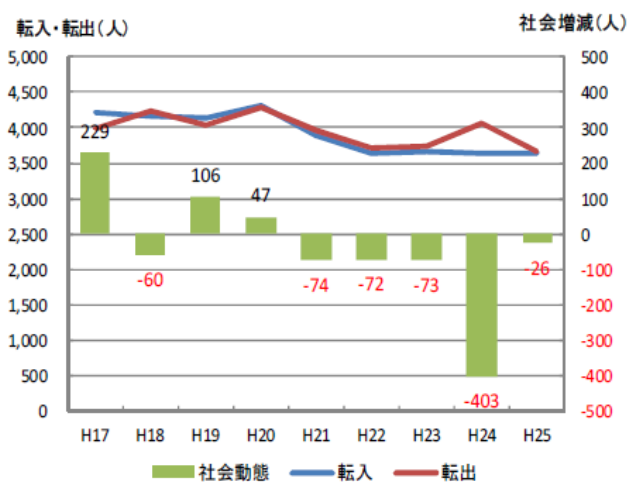
建築の時期(8区分)	総数	住宅の種類	
		専用住宅	店舗その他の併用住宅
住宅総数	37,910	37,060	850
昭和35年以前	2,380	2,250	140
昭和36年～45年	1,620	1,530	90
昭和46年～55年	5,370	5,270	100
昭和56年～平成2年	8,150	7,960	190
平成3年～7年	5,260	5,090	180
平成8年～12年	5,760	5,710	50
平成13年～17年	6,180	6,100	80
平成18年～20年9月	2,660	2,620	40
5年後の増減	▲4,140		
5,140	▲10.1%	34,720	
1,000	▲12.5%	2,660	

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

掛川市の住民移動をみると、近年は転出超過状態です。1世帯当たり人口（2.8人/世帯）から試算すると、平成25年では転入が3,638人（約1,300世帯相当）、転出が3,664人（約1,310世帯相当）です。

住宅需要 増：約1,300世帯 (3,638÷2.8) / 年が転入

減：約1,310世帯 (3,664÷2.8) / 年が転出



出典：第2次掛川市総合計画

図11 掛川市：転入転出数の推移

表7 人口及び世帯数の推移

		(各年3月末現在)							
年	世帯数	人口 (人)				女100人 に対する 男の割合 (%)	1世帯 当たり人口 (人)	人口密度 (人/km ²)	
		総数	増加数	男	女				
平成5	旧掛川市	20,638	75,448	—	37,483	37,965	98.7	3.7	406
	旧大東町	5,000	20,266	—	10,063	10,203	98.6	4.1	441
	旧大須賀町	3,196	12,430	—	6,050	6,380	94.8	3.9	367
10	旧掛川市	23,137	78,765	3,317	39,257	39,508	99.4	3.4	423
	旧大東町	5,332	20,513	247	10,210	10,303	99.1	3.8	446
	旧大須賀町	3,357	12,288	△ 142	6,002	6,286	95.5	3.7	363
15	旧掛川市	25,433	80,563	1,798	40,136	40,427	99.3	3.2	434
	旧大東町	5,725	20,937	424	10,402	10,535	98.7	3.7	455
	旧大須賀町	3,608	12,295	7	6,014	6,281	95.7	3.4	365
17	旧掛川市	26,543	81,547	1,147	40,702	40,845	99.6	3.1	439
	旧大東町	5,854	20,939	△ 64	10,411	10,528	98.9	3.6	454
	旧大須賀町	3,687	12,265	△ 8	6,019	6,246	96.4	3.3	364
20		37,827	115,361	164	57,656	57,705	99.9	3.0	434
21		38,203	115,504	143	57,715	57,789	99.9	3.0	435
22		38,513	115,449	△ 55	57,589	57,860	99.5	3.0	435
23		38,978	115,361	△ 88	57,598	57,763	99.7	3.0	434
24		39,406	115,168	△ 193	57,547	57,621	99.9	2.9	434
25		39,700	114,714	△ 454	57,403	57,311	100.2	2.9	432
26		40,242	114,612	△ 102	57,299	57,313	100.0	2.8	432
27		40,628	114,120	△ 492	57,100	57,020	100.1	2.8	430

出典：第2次掛川市総合計画（掛川市）

掛川市の自然動態をみると、近年は死亡超過状態です。平成25年では出生が1,080人、死亡が1,156人です。

自然動態全体では、「死亡」と「世帯数」の関係を把握できないため、高齢単身世帯に着目します。

表8 自然動態の推移

年度	出生		死亡		増減	増減	
	一日平均	一日平均	一日平均	一日平均			
	733	2.0	480	1.3	253	620	
	199	0.5	134	0.4	65	174	
	97	0.3	114	0.3	△ 17	△ 78	
平成5	旧掛川市	749	2.1	550	1.5	199	359
	旧大東町	146	0.4	169	0.5	△ 23	103
	旧大須賀町	76	0.2	98	0.3	△ 22	△ 33
10	旧掛川市	782	2.1	563	1.5	219	611
	旧大東町	203	0.6	181	0.5	22	5
	旧大須賀町	109	0.3	126	0.3	△ 17	74
15	旧掛川市	780	2.1	635	1.7	145	373
	旧大東町	173	0.5	181	0.5	△ 8	△ 3
	旧大須賀町	98	0.3	115	0.3	△ 17	△ 104
17		1,036	2.8	942	2.6	94	323
20		1,090	3.0	994	2.7	96	143
21		1,040	2.8	1,021	2.8	19	△ 55
22		1,081	3.0	1,132	3.1	△ 51	△ 123
23		1,022	2.8	1,142	3.1	△ 120	△ 193
24		1,079	3.0	1,130	3.1	△ 51	△ 454
25		1,080	3.0	1,156	3.2	△ 76	△ 102
26		925	2.5	1,116	3.1	△ 191	△ 492

出典：第2次掛川市総合計画（掛川市）

平成25年住宅・土地統計調査によれば、掛川市の空き家のほとんどは賃貸用住宅、共同住宅となっています。平成10年から住宅総数は世帯数を上回っており、常に空き家が発生している状態であり、賃貸用住宅が供給過多であると判断できます。

掛川市としては、賃貸用住宅のさらなる増加は空き家発生発端であると認識し、共同住宅の建築抑制を施策として推進していきます。

掛川市は、今後さらに高齢化が見込まれる中、高齢単身世帯数（ピンク枠内）及び高齢者主世帯に占める割合（緑枠内）も増加する見込みです。平成22～27年までの変化が継続すれば、高齢単身世帯数（ピンク破線枠内）はさらに増加する見込みです。

平成22～27年までの変化では、85～89歳以上の5歳階級では減少（＝居住者不在）しており、空き家発生に繋がるものといえます。今後も同様の水準が継続すれば、5年後（平成32年）までに約440世帯、10年後（平成37年）までに約990世帯、20年後（平成47年）までに約2,770世帯（青枠内）が一時的な増加を含めて、空き家が発生する見込みです。

空き家・空き室 減：約 440世帯／5年で居住者不在
 約 990世帯（440+550）／10年で居住者不在
 約2,770世帯（440+550+760+1,020）／20年で居住者不在

表9 掛川市：高齢単身世帯数の現状・今後の推計及び高齢単身世帯に関わる空き家発生見通し

H27国勢調査										H22国勢調査					
うち世帯主	単身世帯									うち世帯主	単身世帯				
総数(男女別)	総数(男女別)									総数(男女別)	総数(男女別)				
総数(配偶関係)	総数(配偶関係)		単独/総数								総数(配偶関係)	総数(配偶関係)			
22213 掛川市			H27	H32	H37	H42	H47	H52	H57	22213 掛川市			H22		
総数(年齢)	30,823	10,170	24.8%								総数(年齢)	30,532	8,911	22.6%	
15歳未満	-	-		5年後の増減率							15歳未満	1	-		
15～19歳	4	184								494.8%	15～19歳	8	135		
20～24歳	126	668								188.0%	20～24歳	172	551		
25～29歳	784	1,036								96.4%	25～29歳	944	805		
30～34歳	1,691	776								91.4%	30～34歳	1,877	745		
35～39歳	2,338	681								108.7%	35～39歳	2,419	702		
40～44歳	2,709	763		740						112.4%	40～44歳	2,328	675		
45～49歳	2,510	759		858	832					113.9%	45～49歳	2,570	657		
50～54歳	2,665	748		864	977	948				112.0%	50～54歳	2,856	624		
55～59歳	2,992	699		838	968	1,094	1,061			107.5%	55～59歳	3,662	745		
60～64歳	3,686	801		752	901	1,041	1,176	1,141		113.8%	60～64歳	4,109	675		
65～69歳	3,959	768	16.2%	911	855	1,025	1,184	1,339	1,298	119.1%	65～69歳	2,875	470	14.1%	
70～74歳	2,674	560	17.3%	915	1,086	1,019	1,221	1,411	1,595	117.2%	70～74歳	2,412	460	16.0%	
75～79歳	2,074	539	20.6%	656	1,072	1,272	1,194	1,431	1,653	104.6%	75～79歳	2,043	413	16.8%	
80～84歳	1,543	432	21.9%	564	686	1,122	1,331	1,249	1,497		80～84歳	1,323	377	22.2%	
85～89歳	796	265	25.0%	304	396	482	788	936	878	70.3%	7割生存	85～89歳	593	201	25.3%
90～94歳	229	99	30.2%	131	150	195	238	388	461	49.3%	5割生存	90～94歳	139	50	26.5%
95～99歳	31	13	29.5%	26	34	39	51	62	101	26.0%	3割生存	95～99歳	29	8	21.6%
100歳以上	3	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0.0%	生存なし	100歳以上	1	1	50.0%
5年後の高齢単身世帯減失数→				444	550	761	1,022	1,195	1,332						
Σ(5歳階級別単身世帯数)×(生存率)															

出典：平成27年国勢調査（総務省）

(8) 中心市街地における空き地及び空き店舗

中心市街地には、空き地や空き店舗が年々増加し、歩行者通行量は減少している現状があります。

商店街の多くは、高度経済成長期に店舗併用住宅として建築され、老朽化が進んでいます。生活様式の変化で所有者の郊外移住と同時に後継者不足が進行、その結果「住宅」「店舗」ともに使用されず空き店舗となっているのが現状です。また、一般的に所有者が第三者への賃貸を望まないケースが多いといわれており、空き店舗を解消するためには、所有者に対する啓発が重要であるといえます。

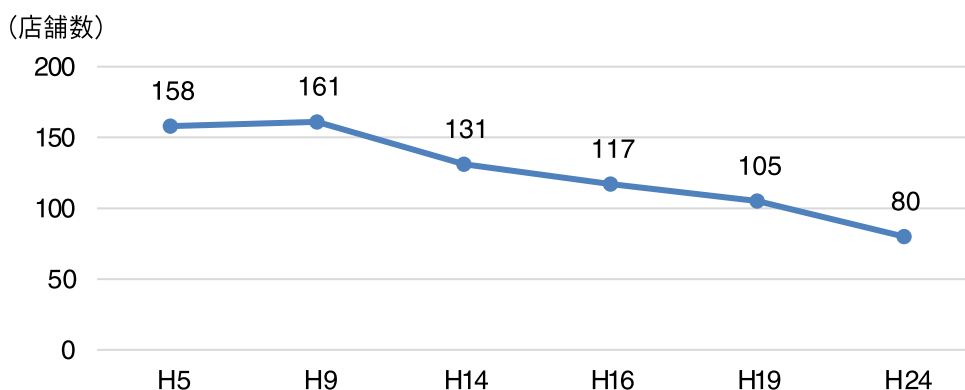
大規模な平面駐車場や空き店舗、空き地の放置は、さらなる中心市街地の衰退を招きかねません。活気ある掛川市の玄関口を形成するためには、それらの土地を有効に活用する必要があり、空き店舗、空き地の抑制とともに、まちなかの賑わい創出、居住推進、交流人口増加に向けた機能集約と空き地、空き店舗所有者への取り組みが求められます。

また、中心市街地の営業店舗は、全体として「飲食料品小売業」は少なく、夜型を中心とした「その他飲食店」が全体に数多く立地しています。したがって、日用品等の購入に訪れる購買者は少なく、中心市街地への求心力が低下しています。最近ではwe+138が平成27年に出店し、新たな動きもみられます。

表10 掛川市：中心市街地における空き店舗数の推移

	平成15年	平成19年	平成26年	増加
空き店舗（戸数）	59	63	72	13

出典：掛川市中心市街地活性化基本計画（平成27年4月）



出典：掛川市中心市街地活性化基本計画（平成27年4月）

図12 掛川市：中心市街地小売店舗数



出典：掛川市中心市街地活性化基本計画（平成27年4月）

図13 空き店舗等の分布

2.空家等実態調査結果

水道使用量³m以下の家屋と平成20年以降の閉栓情報、家屋課税データ、住民基本台帳データを用いたデータ調査により、空き家候補を抽出した結果、候補総数は2,730戸となりました。

昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた空き家候補が1,334戸、平成12年までの新耐震基準で建てられた空き家候補が1,001戸、新耐震基準から木造住宅の基準が厳しくなった平成13年以降に建てられた空き家候補が383戸です。

○空家等実態調査（データ調査結果）

建物総数	空き家候補 総数	空き家候補					空き家率
		建築時期			更地		
		S56.12まで	S57.1月～ H12.12月まで	H13.1月～			
58,127	2,730	1,334 (55)	1,001 (38)	383 (12)	12 (5)	5%	

() 空き家候補の内緊急輸送路沿い

○空家等実態調査：空き家候補の建物用途内訳

調査結果	建築時期			件数
	S56.12まで	HS57.1～ H12.12まで	H13.1～	
住宅(専用・併用)アパート・共同住宅	745	522	236	1,503
工場・店舗・事務所倉庫	288	392	127	807
付属屋	267	62	9	338
その他	4	3	0	7
空き家候補計	1,304	979	372	2,655
利用	31	22	11	63
更地	-	-	-	12

●住宅・土地統計 集計結果

住宅 総数	空き家					空き家率
	空き家 総数	二次的 住宅	賃貸用 住宅	売却用 住宅	その他 住宅	
46,260	6,760	190	4,650	30	1,890	15%

賃貸用住 宅空き家 総数	賃貸用の住宅空き家			
	一戸建	長屋建	共同 住宅	その他
4,650	160	110	4,380	-

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局
（抽出した調査対象地区でアンケート調査、聞き取り調査を実施し、
全体を推計した標本調査）

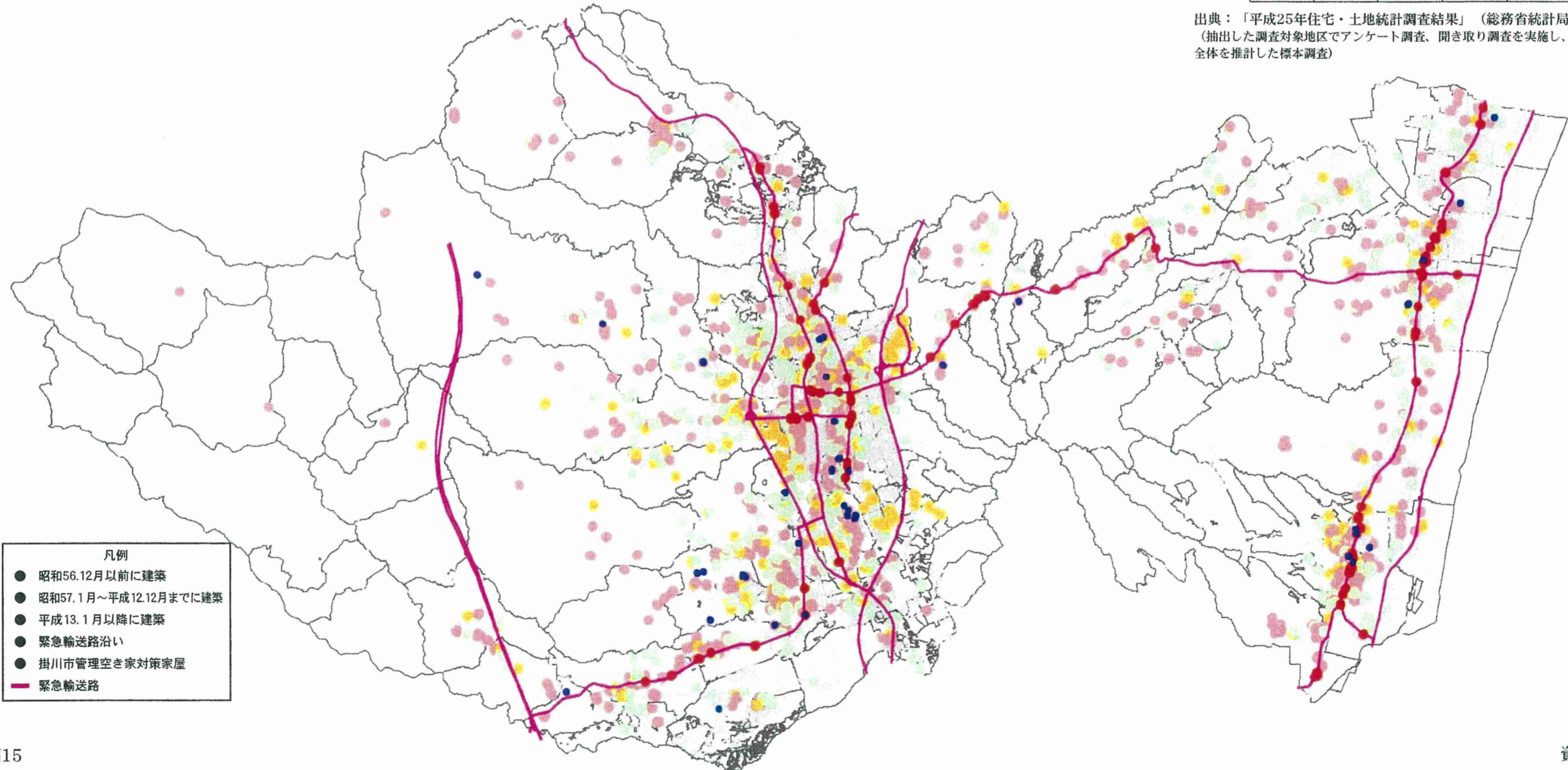


表11 空家候補の建物用途内訳

	行政区域	用途地域内	居住誘導 区域内	都市機能誘導 区域内
机上調査結果	2,730	1,430	1,318	674
住宅（専用・併用）・共同住宅	1,503	836	794	354
S56.12まで	745	394	378	219
S57.1～H12.12まで	522	288	270	97
H13.1～	236	154	146	38
工場・店舗・事務所・倉庫	807	428	373	223
S56.12まで	288	141	127	88
S57.1～H12.12まで	392	212	182	105
H13.1～	127	75	64	30
付属屋	338	108	97	55
S56.12まで	267	83	78	44
S57.1～H12.12まで	62	22	17	11
H13.1～	9	3	2	0
その他	7	4	3	2
S56.12まで	4	2	2	1
S57.1～H12.12まで	3	2	1	1
H13.1～	0	0	0	0
空家候補計	2,655	1,376	1,267	634
利用	63	49	46	36
更地	12	5	5	4

調査番号	空家判定

空家等情報記録簿

所有者等	住所					
	氏名			電話番号		
基本情報	区分	<input type="checkbox"/> 所有者	<input type="checkbox"/> 相続人	<input type="checkbox"/> 管理者	<input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> その他 ()
	備考					
敷地の概要	地名番地					
	都市計画区域	<input type="checkbox"/> 都市区域内	<input type="checkbox"/> 都市区域外			
	用途地域等			防火地域	<input type="checkbox"/> 防火	<input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 指定無
	前面道路	<input type="checkbox"/> 県道	<input type="checkbox"/> 市道	<input type="checkbox"/> 無接道	<input type="checkbox"/> その他 ()	幅員
建物の概要	用途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅	<input type="checkbox"/> 店舗併用住宅	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 倉庫等	建築年
	構造	<input type="checkbox"/> その他 ()				建築面積
	階数	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄骨	<input type="checkbox"/> 鉄筋	<input type="checkbox"/> その他	延べ面積
	利用状況	<input type="checkbox"/> 居住・利用中	<input type="checkbox"/> 空家 (空家となった時期)	<input type="checkbox"/> その他 ()		
備考						

位置(エリア)	位置(敷地)
---------	--------

写真	写真
----	----

※不明な事項は空欄とする。
※付近見取り図(住宅地図等)及び現地の状況が分かる写真を添付すること。

図15 空家カルテ

回覧確認印				
-------	--	--	--	--

現地確認	日時		確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査	<input type="checkbox"/> 写真等					
	現地確認者	所属	氏名							
	備考									
現地調査によるチェック表	日時		確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査	<input type="checkbox"/> 写真等					
	現地確認者	所属	氏名							
	備考									
建物・工作物の危険性	屋根	3	破損箇所3割以上	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	庇・軒妻	3	大半が垂れて、破損箇所3割以上	2	一部垂れて、破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	種	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	外壁	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	窓	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	屋上水槽	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	給湯設備	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	屋外階段	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	バルコニー	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	門扉	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	塀	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	車庫	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	物置	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	看板	3	破損箇所3割以上、敷地外影響危険性有	2	破損箇所1割程度	1	一部破損	0	問題なし	目視不能
	傾き	3	家屋が1/20以上傾いている	2	家屋が1/30以上傾いている	1	傾いている	0	問題なし	目視不能
近隣への危険性	草木	3	樹木の根が道路等に被害を与えている	2	樹木の根が道路へ出ている	1	-	0	問題なし	目視不能
	ゴミ	3	敷地外への影響危険性有	2	敷地内にゴミ山がある	1	敷地内にゴミがある	0	問題なし	目視不能
	投棄物	3	敷地外への影響危険性有	2	敷地内にゴミ等または投棄物がある	1	-	0	問題なし	目視不能
	臭気	3	公道上からも臭気が気になる	2	近隣敷地で臭気が気になる	1	-	0	問題なし	目視不能
	害虫・害獣	3	公道上からも害虫・害獣が気になる	2	敷地内に害虫・害獣が見受けられる	1	-	0	問題なし	目視不能
不法侵入	3	建物内に侵入できる可能性がある	2	-	1	-	0	問題なし	目視不能	
その他	<input type="checkbox"/> 公共施設に隣接している	項目	日付	備考	項目	日付	備考			
	<input type="checkbox"/> 道路、隣家と密接している	任意の助言指導			助言・指導					
	<input type="checkbox"/> その他工作物がある	特定空家等認定申請			助告					
	<input type="checkbox"/>	立入調査			命令					
<input type="checkbox"/>	特定空家認定			代執行						
その他、特異な性質について										

特定空家等情報記録簿

現地確認	調査1日時		確認方法	<input type="checkbox"/>	現地調査	<input type="checkbox"/>	現地調査
	現地確認者	所属	氏名				
	備考						
	調査2日時		確認方法	<input type="checkbox"/>	現地調査	<input type="checkbox"/>	現地調査
	現地確認者	所属	氏名				
	備考						

位置(エリア)	位置(敷地)
---------	--------

写真	写真
----	----

※不明な事項は空欄とする。
 ※付近見取り図(住宅地図等)及び現地の状況が分かる写真を添付すること。

備考

図16 特定空家等基準

回覧 確認印				
-----------	--	--	--	--

特定項目		調査2 建築物の危険度判定評価 判定(点数)	調査1 近隣への危険度影響評価 判定(3段階評価)
別紙1 保安上危険	0.詳細調査不要(一見して危険)		
	1.建築物が保安上著しく危険となるおそれがある		
	(1)建築物が倒壊等するおそれがある		
	イ 建築物の著しい傾斜	木造 鉄骨造	
	ロ 建築物の構造体力上主要な部分の損傷等		
	(イ) 基礎及び土台	基礎 土台	
	(ロ) 柱、はり、筋違、柱とはりの接合等	接合部 柱等	
	(2)屋根、外壁等が離脱、飛散等するおそれがある		
	(イ) 屋根、ふき材、ひさし又は軒	屋根 ひさし	
	(ロ) 外壁	湿式工法 乾式工法	
(ハ) 看板、給油設備、屋上水槽等			
(ニ) 屋外階段バルコニー			
(ホ) 門又は塀			
2.擁壁が老朽化し危険となるおそれがある			
別紙2 衛生上有害	(1)建築物又は設備等の破損に起因するもの		
	・吹付石綿等		
	・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生		
	・排水等の流出による臭気の発生		
(2)ゴミ等の放置、不法投棄に起因するもの			
・ゴミ等の放置、不法投棄による臭気の発生			
・ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生			
別紙3 著しく景観を損なう	(1)既存の景観に関するルールへの適合性		
	・景観計画		
	・景観地区		
	・地域で定められた景観保全に係るルール		
	(2)周囲の景観と著しく不調和な状態		
	・屋根、外壁等		
・窓ガラス			
・看板			
・立木等			
・敷地内			
別紙4 生活環境の保全を図るため不適切	(1)立木に起因するもの		
	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等		
	・立木の枝等		
	(2)空き家等にすみ着いた動物等に起因するもの		
	・動物の鳴き声等の発生		
	・動物のふん尿等汚物の放置		
	・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散		
	・多数のネズミ、ハエ、蚊、ノミ等の発生		
	・動物のすみつき		
	・シロアリの発生		
(3)建築物等の不適切な管理等に起因する物			
・建築に不特定の者が容易に侵入できる状態			
・土砂等の流出			