



1 調査目的

- ・ 掛川市内の空き家について、全体の実態の把握と要因を分析するとともに、個々の空き家の情報をまとめ、今後の空き家活用や空き家対策につなげる。
- ・ 令和8年度に策定する第2期空家等対策計画の基礎資料とする。

2 調査期間

- ・ 7年度 7～8月 空き家候補の抽出
 9～10月 現地調査
 11月 アンケート調査
 12月～2月 調査結果まとめ

空き家候補の現地調査



市や地図会社の所有する空き家情報、水道の閉栓状況、自治会の情報から空き家候補を抽出

空き家候補 3, 111件

- ・ 7年秋にすべての空き家候補の現地調査を実施
- ・ 使用実態、空き家の場合は建物状況などを調査



空き家候補（3,111件）の使用実態



空き家として判定 建物へ到達し詳細調査を実施 建物へ到達するが繁茂等で詳細未確認	1,869件 (1,825件) (44件)
居住中、又は建物使用を確認	1,009件
建物が解体され更地	220件
山中等で建物まで到達できず	13件

現地調査の結果・・・
約60%の「1,869件」を
空き家と判定



空き家数の比較



総戸数	空き家数	空き家率
40,017件	1,869件	4.7%

近隣の類似市と比べて掛川市の
空き家数はやや多い結果に

市名	空き家数
焼津市	1,128件
藤枝市	811件
島田市	944件
袋井市	714件
磐田市	実態調査なし

※空き家の調査対象は市ごとに異なる



【参考】



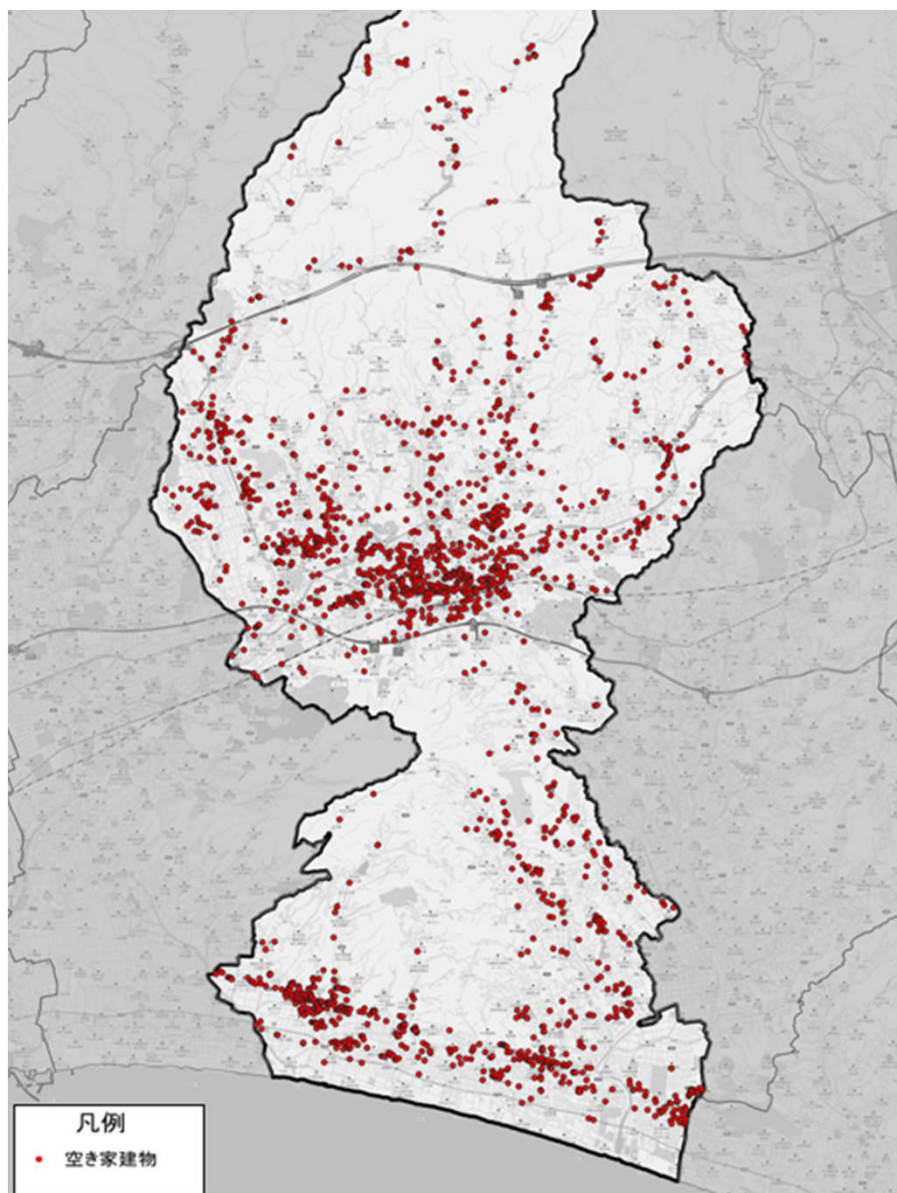
空き家実態調査

調査年度	総戸数	空き家数	空き家率	
静岡市	実態調査なし			
焼津市	H28	—	1,128	—
藤枝市	R6	—	811	—
島田市	R6	36,654	944	2.6
菊川市	R6	22,221	340	1.5
掛川市	R7	40,017	1,869	4.7
袋井市	R2	—	714	—
磐田市	実態調査なし			
浜松市	実態調査なし			

住宅・土地統計調査（抽出調査）

	総戸数	空き家数 (賃貸除く)	空き家率
静岡市	346,100	17,500	5.1
焼津市	60,500	3,300	5.5
藤枝市	60,250	3,610	6.0
島田市	40,540	2,760	6.8
菊川市	21,070	1,740	8.3
掛川市	53,030	3,120	5.9
袋井市	39,400	1,830	4.6
磐田市	73,360	2,710	3.7
浜松市	371,400	17,700	4.8

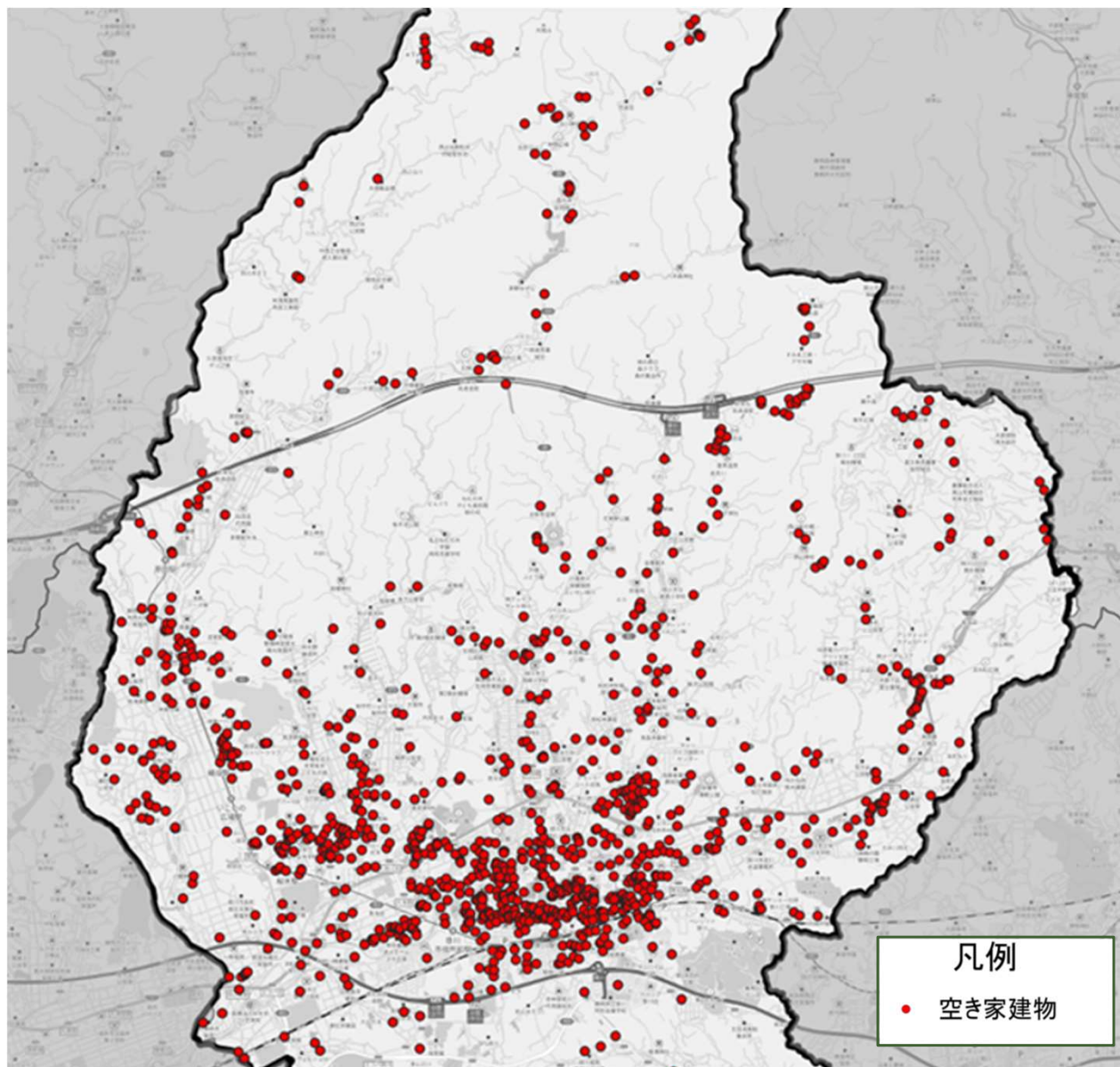
空き家の分布図（全域）



- 1, 869件の空き家は、市内全域に分布。
- 住宅が集まる地域に集中するほか中山間地にも点在。

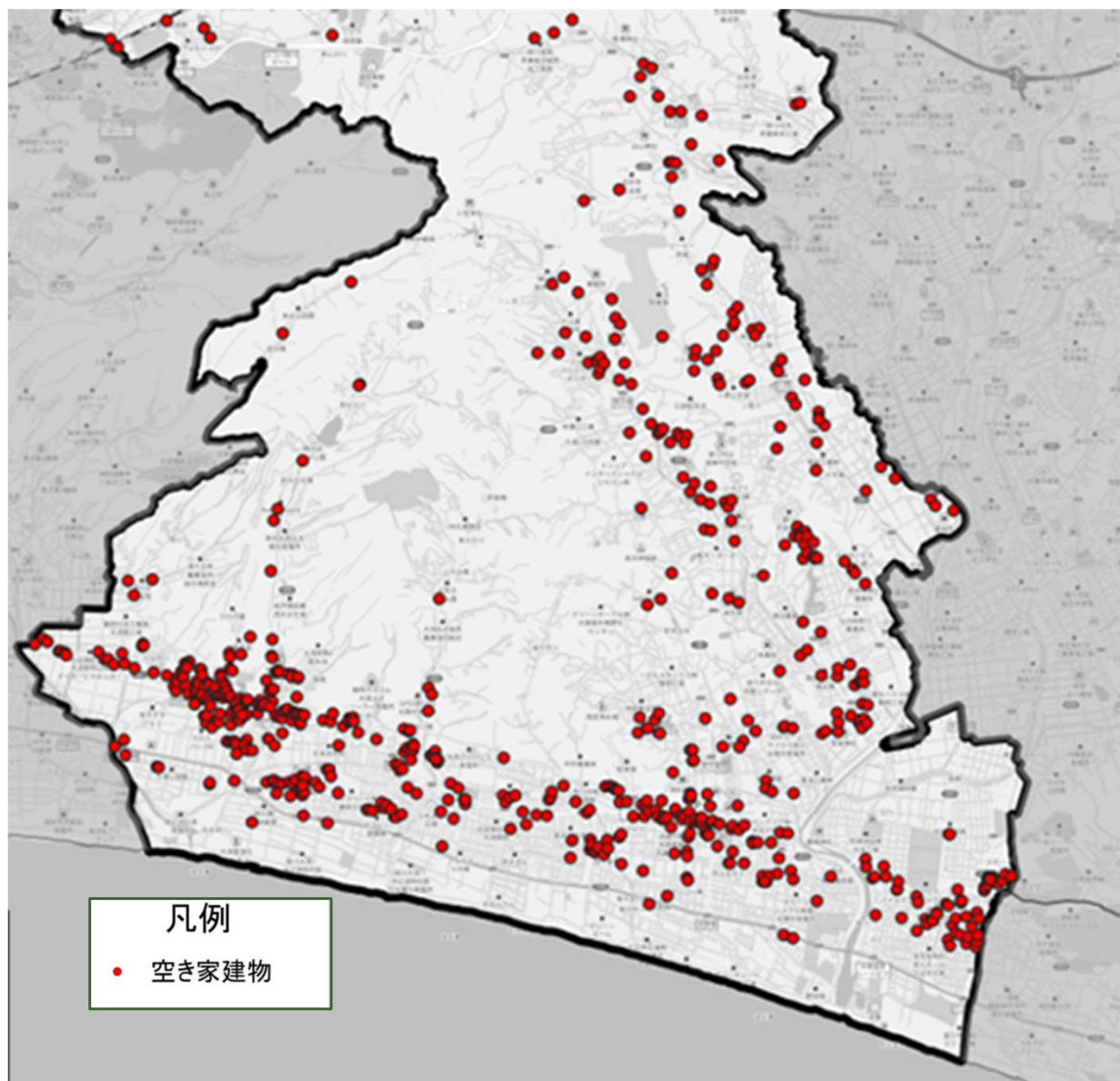


空き家の分布図（北部）



- ・ 掛川区域では、住宅や商店が密集する中心市街地に多数存在。
- ・ 旧東海道や森街道などの街道沿い、葛ヶ丘などの住宅地にも多い。
- ・ 中山間地の集落にも点在。

空き家の分布図（南部）



- ・大東区域では、人口が密集している大坂地区や千浜地区に多数存在。城東地区は地区全体に点在。
- ・大須賀区域では、横須賀街道周辺に多数存在。大湊地区や沖之須地区にも点在。

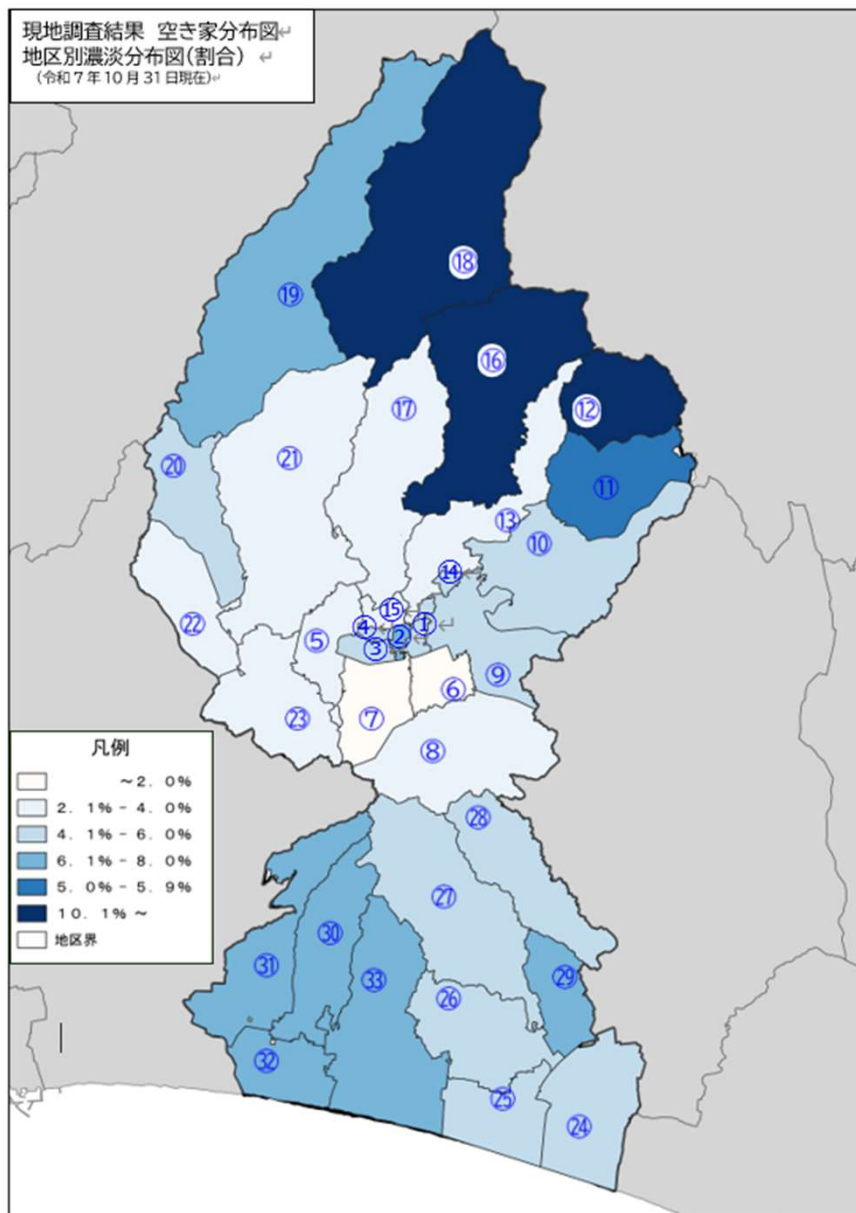
地区別の戸数、空き家数、空き家率



No.	地区名	戸数	空き家数	空き家率
①	掛川第一地区	1,298	65	5.0%
②	掛川第二地区	530	34	6.4%
③	掛川第三地区	1,472	67	4.6%
④	掛川第四地区	462	19	4.1%
⑤	掛川第五地区	2,439	92	3.8%
⑥	南郷地区	1,890	26	1.4%
⑦	西南郷地区	1,566	26	1.7%
⑧	上内田地区	798	22	2.8%
⑨	西山口地区	2,828	119	4.2%
⑩	東山口地区	977	49	5.0%
⑪	日坂地区	418	38	9.1%
⑫	東山地区	158	20	12.7%
⑬	粟本地区	1,436	51	3.6%
⑭	葛ヶ丘地区	664	32	4.8%
⑮	城北地区	1,412	51	3.6%
⑯	倉真地区	591	65	11.0%
⑰	西郷地区	2,030	65	3.2%

No.	地区名	戸数	空き家数	空き家率
⑱	原泉地区	233	39	16.7%
⑲	原田地区	591	42	7.1%
⑳	原谷地区	1,366	77	5.6%
㉑	桜木地区	3,831	143	3.7%
㉒	和田岡地区	967	37	3.8%
㉓	曾我地区	1,160	41	3.5%
㉔	千浜地区	1,319	67	5.1%
㉕	睦浜地区	966	48	5.0%
㉖	大坂地区	1,795	82	4.6%
㉗	土方地区	1,046	57	5.4%
㉘	佐束地区	971	46	4.7%
㉙	中地区	757	51	6.7%
㉚	大須賀第一地区	1,187	88	7.4%
㉛	大須賀第二地区	915	72	7.9%
㉜	大須賀第三地区	775	55	7.1%
㉝	大淵地区	1,169	83	7.1%
合計		40,017	1,869	4.7%

地区別の空き家率濃淡図



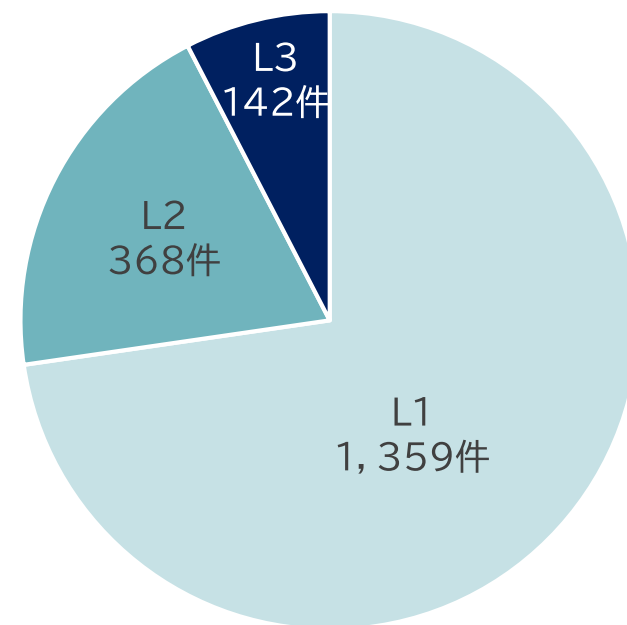
- ・ 掛川駅周辺は、基本的に空き家率が低い。
- ・ 北部の中山間地域は、空き家率がかなり高い。
- ・ 南部は、大須賀区域や中地区がやや高め。



空き家の不良度判定の結果

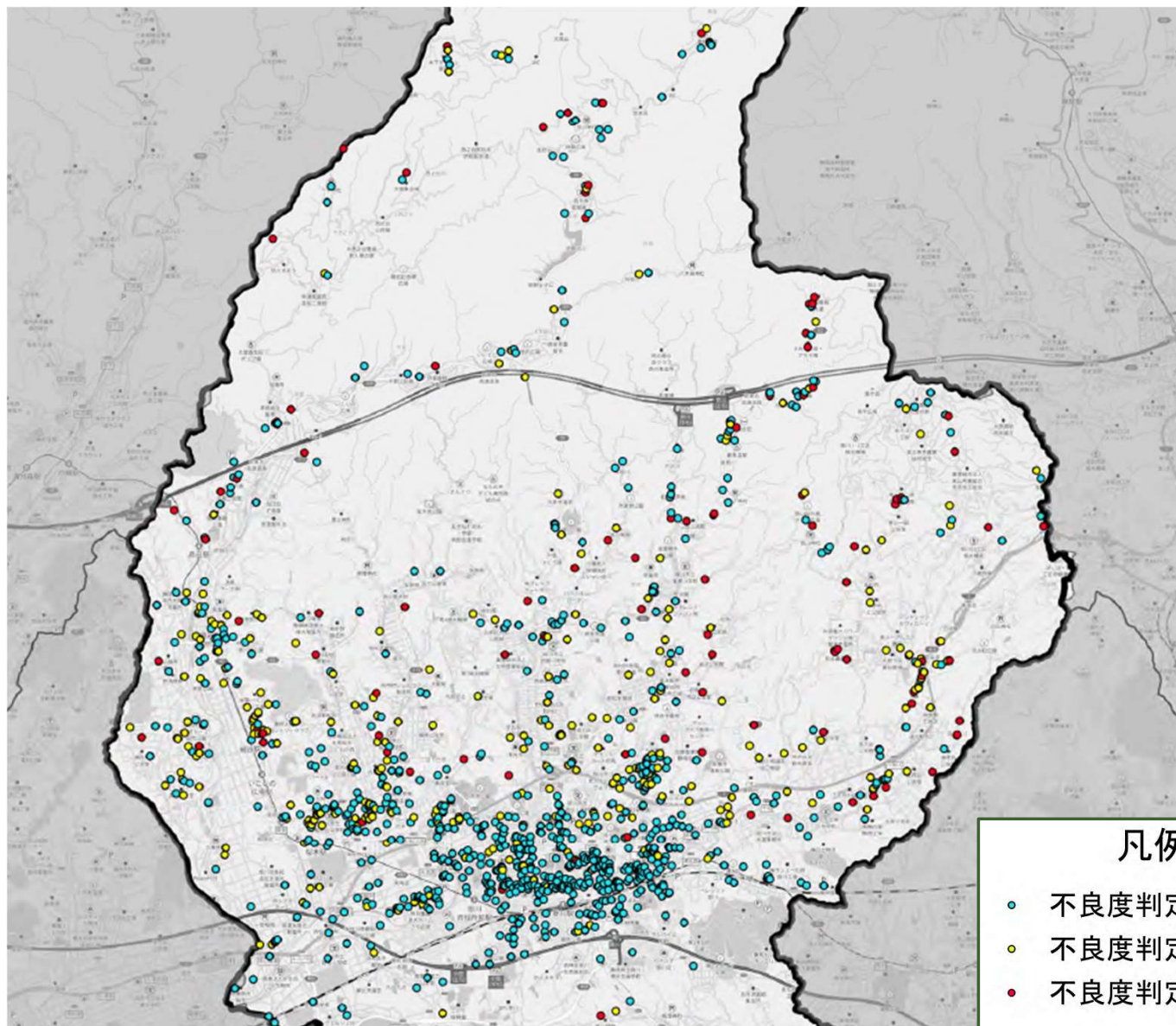


判定内容	判定区分	空き家数	割合
小規模の修繕により再利用が可能	L1	1,359件	72.7%
中～大規模な修繕が必要	L2	368件	19.7%
大規模な修繕や除却が必要	L3	142件	7.6%
合計		1,869件	100%



- ・約7割の1,359件は再利用可能な空き家
- ・約500件の空き家は修繕や除却が必要

空き家の不良度判定の分布図（北部）

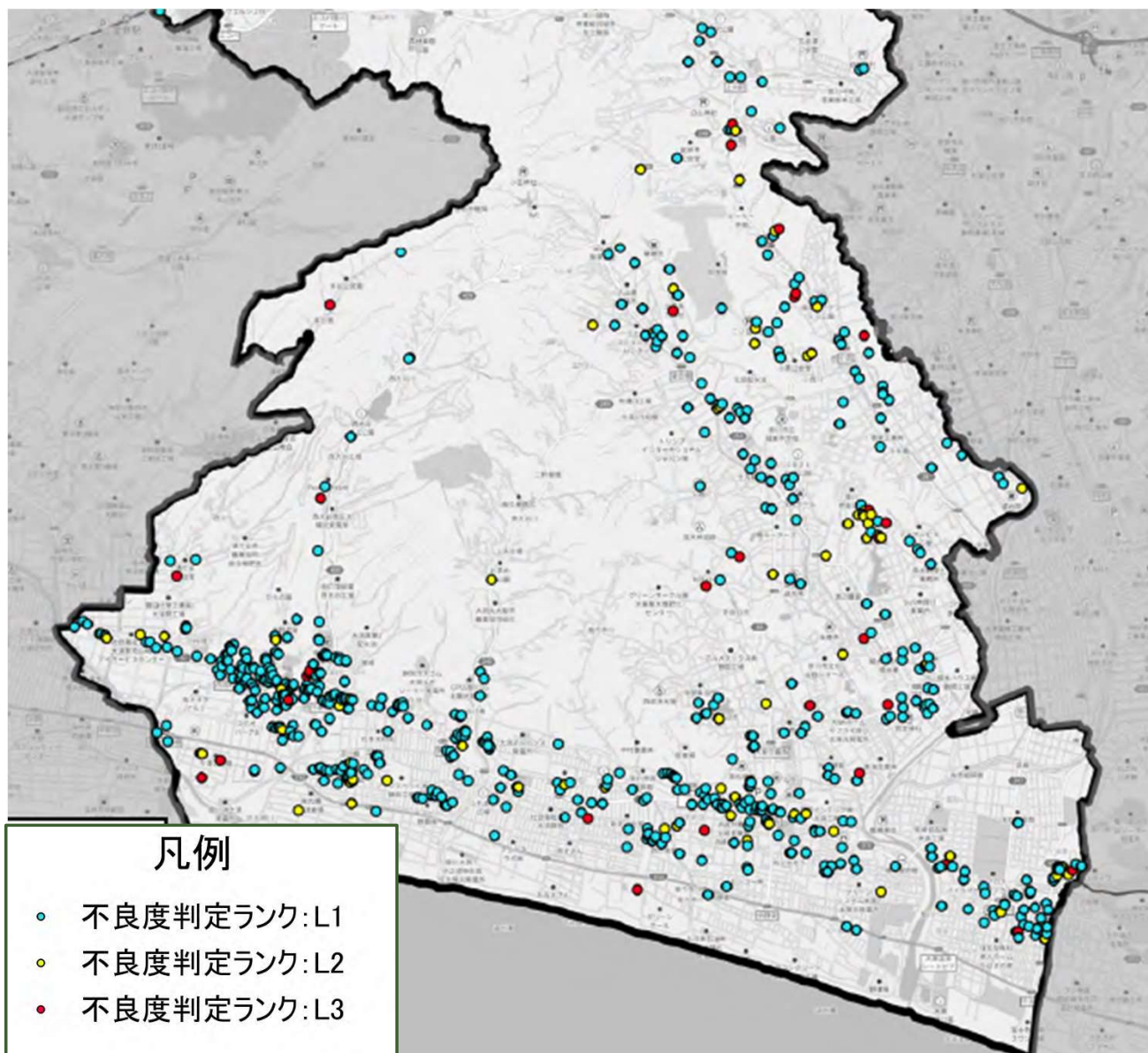


- 掛川駅周辺は状態が良い空き家の割合が比較的に高い。
- 郊外を中心に老朽化した空き家が存在。

凡例

- 不良度判定ランク:L1
- 不良度判定ランク:L2
- 不良度判定ランク:L3

空き家の不良度判定の分布図（南部）

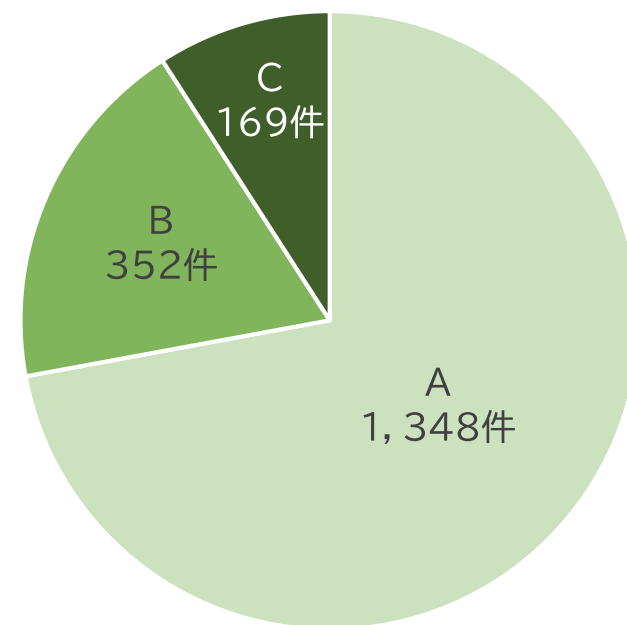


- ・ 大半の空き家は状態が良い。
- ・ 老朽化した空き家は各地に存在。

空き家の周辺影響度判定の結果



判定内容	判定区分	空き家数	割合
ほとんど影響がない	A	1,348件	72.1%
影響がある	B	352件	18.8%
相当の影響がある	C	169件	9.1%
合計		1,869件	100%

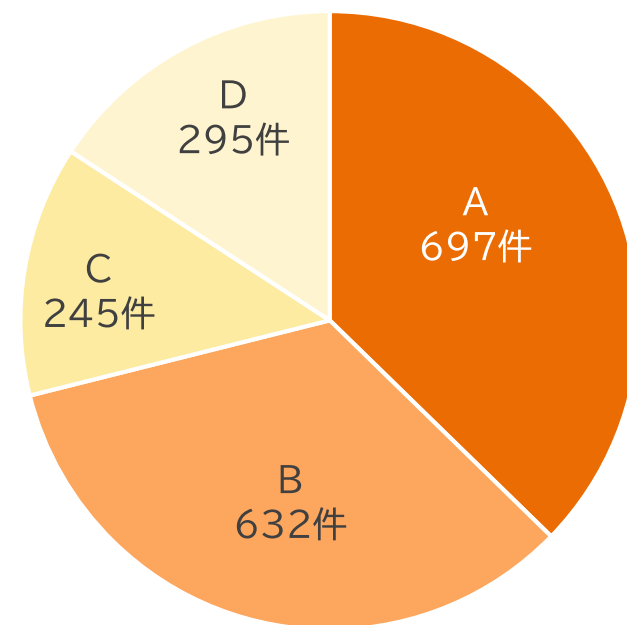


- ・ 周辺に影響している空き家が約500件
- ・ 放置空き家の所有者に適正な管理を指導

土地の利活用判定の結果



判定内容	判定区分	空き家数	割合
売却・賃貸の期待が高い	A	697件	37.3%
売却・賃貸の期待あり	B	632件	33.8%
売却・賃貸の期待が低い	C	245件	13.1%
売却・賃貸の期待が著しく低い	D	295件	15.8%
合計		1,869件	100%



- ・この利活用判定は、土地の立地や形状等による
- ・利活用できそうな立地や土地形状は7割にのぼる

クロス集計の結果



		土地の利活用判定			
		A	B	C	D
不良度判定	L1	608	483	137	131
	L2	82	127	80	79
	L3	7	22	28	85

活用が望まれる

可能であれば
活用が望まれる

基本的に除却が
望まれる

- ・ 空き家の状態が良く、土地の立地等も良い
1, 091件は空き家の活用が望まれる
- ・ 除却せざる得ない空き家も多い

アンケート調査



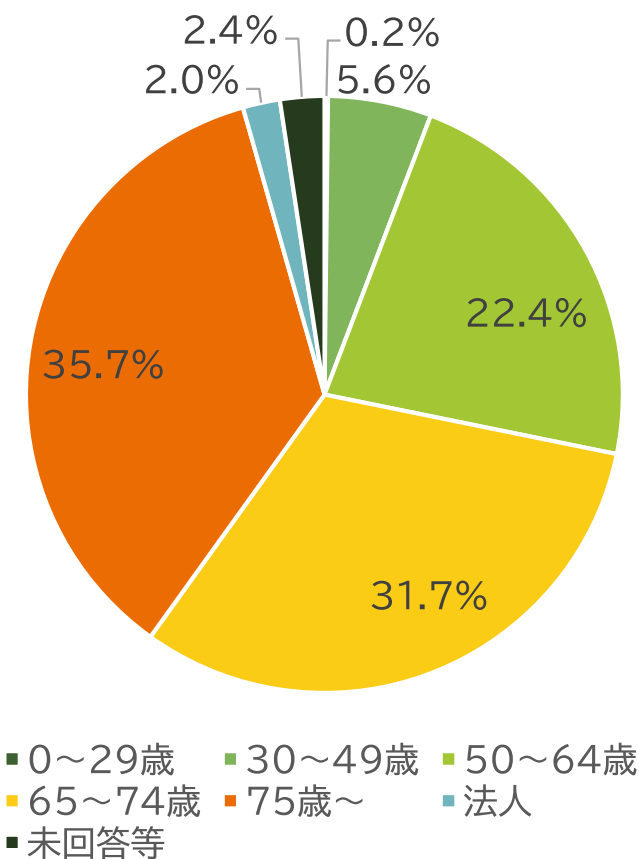
調査期間	令和7年11月1日～11月30日
調査対象	1,860人 ※空き家として判定し送付先が確認できたもの
調査方法	郵送による配付・回収及びwebによる回答
回収状況	配付数 1,860人 回収数 1,041人 回収率 56.0%
連絡先記載者	477人

- ・ アンケート調査では1,041人から回答を得る
- ・ 連絡先記載者も477人に上る

所有者の年齢 (N=1,041)



選択肢	件数	割合
0~29歳	2	0.2%
30~49歳	58	5.6%
50~64歳	233	22.4%
65~74歳	330	31.7%
75歳~	372	35.7%
法人	21	2.0%
未回答等	25	2.4%

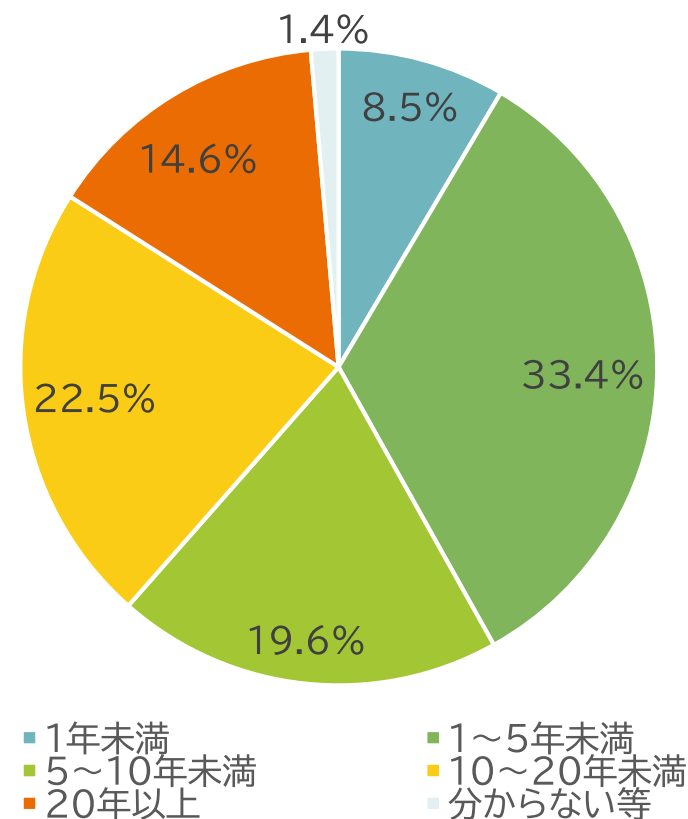


- ・ 空き家の所有者の約9割は50代以上
- ・ 空き家の所有者の3分の2は高齢者

空き家になっている期間 (N=601)



選択肢	件数	割合
1年未満	51	8.5%
1～5年未満	201	33.4%
5～10年未満	118	19.6%
10～20年未満	135	22.5%
20年以上	88	14.6%
分からない等	8	1.4%



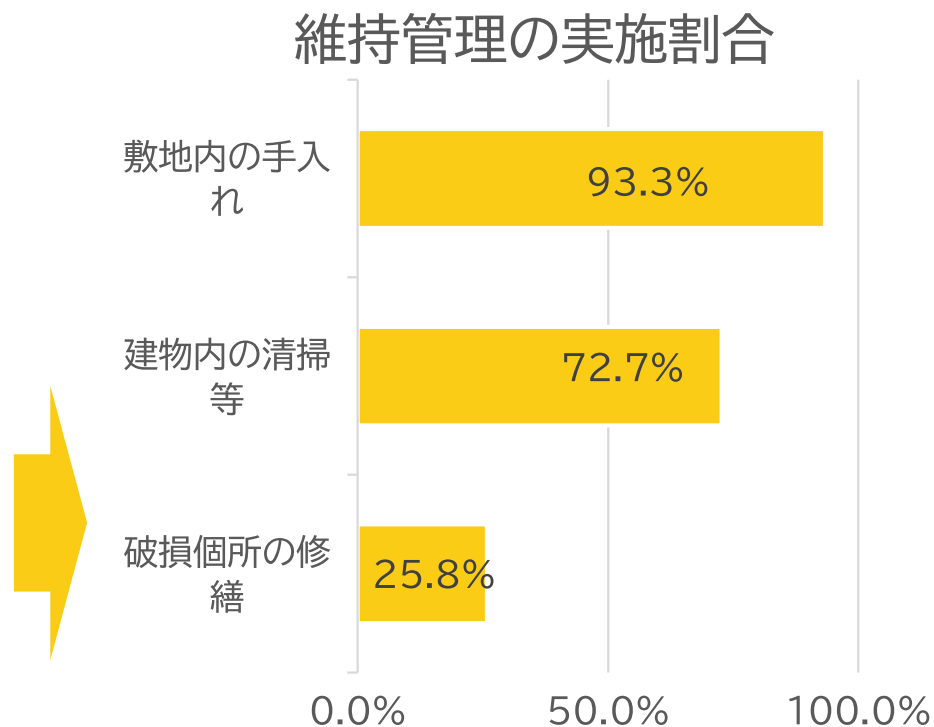
- ・ 42%は空き家になってから5年未満
- ・ 10年以上も空き家となっている物件が37%にのぼる

維持管理 (N=622)



選択肢	件数	割合
行っている	461	74.1%
行っていない	160	25.7%
無効回答	1	0.2%

選択肢	件数	実施割合
敷地内の手入れ、草刈り	430	93.3%
建物内の清掃や空気の入替え	335	72.7%
破損個所の修繕	119	25.8%

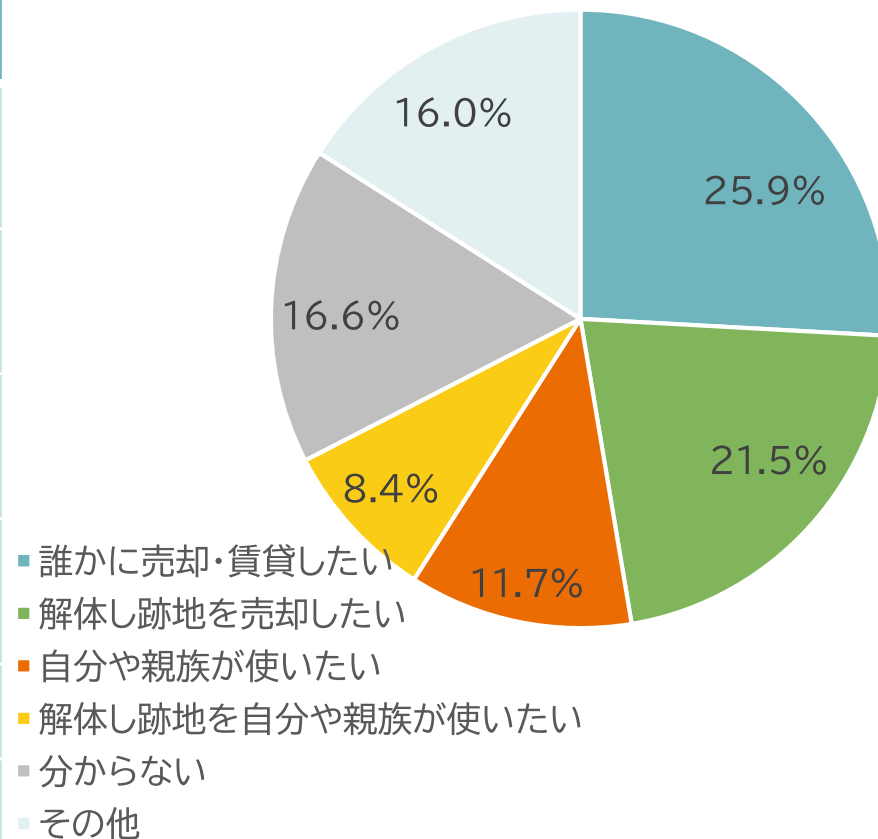


- ・所有者の4分の3が維持管理を行っている
- ・敷地内の手入れや建物内の清掃は行っている割合が高いが、修繕まで行っている所有者は少ない

空き家の今後の予定 (N=669)



選択肢	件数	割合
誰かに売却・賃貸したい	173	25.9%
解体し跡地を売却したい	144	21.5%
自分や親族が使いたい	78	11.7%
解体し跡地を自分や親族が使いたい	56	8.4%
分からない	111	16.6%
その他	107	16.0%



- ・ 空き家や敷地を手放したい方が47%
- ・ 自分や親族が空き家や敷地を使いたい方が20%いるが、分からない方（未定の方）も16%にのぼる

空き家実態調査の活用



- 第2期空き家等対策計画策定の基礎資料
 - ・令和8年度に策定
- 地区別対応
 - ・空き家率が高い地区等での勉強会の開催
- 個別対応
 - ・空き家実態に合わせた案内
 - ・所有者の活用や除却等の相談対応
 - ・放置空き家所有者への行政指導
- その他
 - ・庁内他部署との情報共有
 - ・消防本部との情報共有
 - ・警察との情報共有





今後の周知予定

- 市議会全員協議会（4/16）
- 広報かけがわ5月号
 - ・ 空き家関係特集4ページ
- 市長記者会見（5/12）
 - ・ 市長話題提供
- 中央集会後の区長研修（5/23）
- 地区集会（7月～）

