

# 調査報告書

令和8年2月

掛川市空家等実態調査業務委託

## 目 次

---

I. 空家等実態調査の基本的事項	1
1. 調査目的	1
2. 業務内容	1
3. 用語の定義	2
4. 調査対象	2
5. 実施体制	3
6. 業務期間	3
7. 調査の手順	4
II. 空家等調査の準備	5
1. 空家等を特定する判断基準の明確化	5
2. 空家等候補リストの作成	5
3. 既存情報との突合による現地調査リストの作成	5
4. 空家等調査マニュアル等の作成	6
III. 調査の実施	12
1. 現地調査	12
IV. 空家等の対策類型の検討	13
1. 空家等のランク分けの実施	13
2. 空家等データベースの作成	13
3. 調査報告書の作成	13
V. 現地調査結果のとりまとめ	14
1. 市内における総戸数、空き家数、空き家率	14
2. 市内における空き家の分布図	14
3. 地区別の戸数、空き家数、空き家率	16
4. 自治区別の空き家数	20
5. 不良度判定基準による評価	24
6. 周辺影響度結果による市内空き家の状況	28
7. 利活用判定結果による市内空き家の状況	30
8. 各判定結果との組み合わせから見る市内空き家等の状況	32
9. 居住誘導区域別の不良度判定・利活用判定結果の状況	36
10. 都市計画用途地域における空き家数	40
11. 掛川駅周辺における空き家の現状	42
12. 土砂災害警戒区域及び津波区域内の空き家数	43
VI. 空家等所有者へのアンケート調査	44
1. 空家等所有者へのアンケートの実施	44
2. 調査結果	45

<付属資料> 現地調査結果集計

## I. 空家等実態調査の基本的事項

---

### 1. 調査目的

本委託業務は、掛川市内の空家等について、その実態の把握と要因を分析し、空家等カルテを整備することを目的とする。

### 2. 業務内容

本業務は、掛川市内全域の建物棟数を把握し、所定の判断基準に基づき空家等と思われる候補を抽出・リスト化したうえで、空家等と思われる戸建て住宅、店舗等について、水道の使用状況や前回の実態調査結果などの既存情報の突合により調査対象を特定した。

その後、空家等調査マニュアルを策定し、基本的に調査対象の全てについて、現地にて目視調査と写真撮影を行い、空家等として判定した空家等の所有者には郵送アンケートによる意向調査を実施した。

調査内容やアンケート結果等は空家等カルテおよび空家等データベースとしてとりまとめ、最終的に地区別や自治区別の集計や位置図等を含む業務報告書を作成した。

### 3. 用語の定義

本調査において使用する用語の定義は次に定めるとおりとする。

特定空家等	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、その他周辺的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き家等をいう。(空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)第2条第2項)
管理不全空家等	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をいう。(空家法第13条第1項)
空家等	建築物又はこれに付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。(空家法第2条第1項) なお、「使用がなされていないことが常態であるもの」とは、「おおむね年間を通して建築物などの使用実績がないこと」をいう。(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)
空き家	今回の調査で判明した空家等の数や分布、割合等、とりまとめ結果については、市民にわかりやすい表現とするため「空き家」と表記する。

### 4. 調査対象

本調査に係る調査対象は、次のとおりとする。

#### (1) 対象区域

本調査の区域は、掛川市内全域とする。

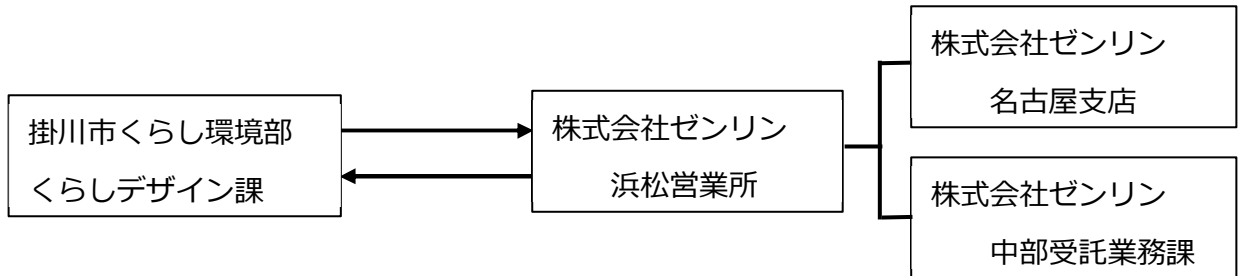
#### (2) 対象建築物

掛川市内に所在する戸建て住宅、店舗併用住宅、外壁又は屋根が一体である平屋建ての集合住宅(以下、「長屋」という)、共同住宅、工場、店舗及び事務所・倉庫等(国又は地方公共団体が所有又は管理するものを除く)を調査対象とする。ただし、集合住宅、共同住宅、店舗ビルについては、全室居住者又は使用者がみられない場合には、空家等として見做し、調査対象に含めるものとする。

また、居住や使用者の有無は一体的な敷地単位で判断することとする。

## 5. 実施体制

本調査は、掛川市の委託により、(株)ゼンリンが主体となり業務を実施した。



## 6. 業務期間

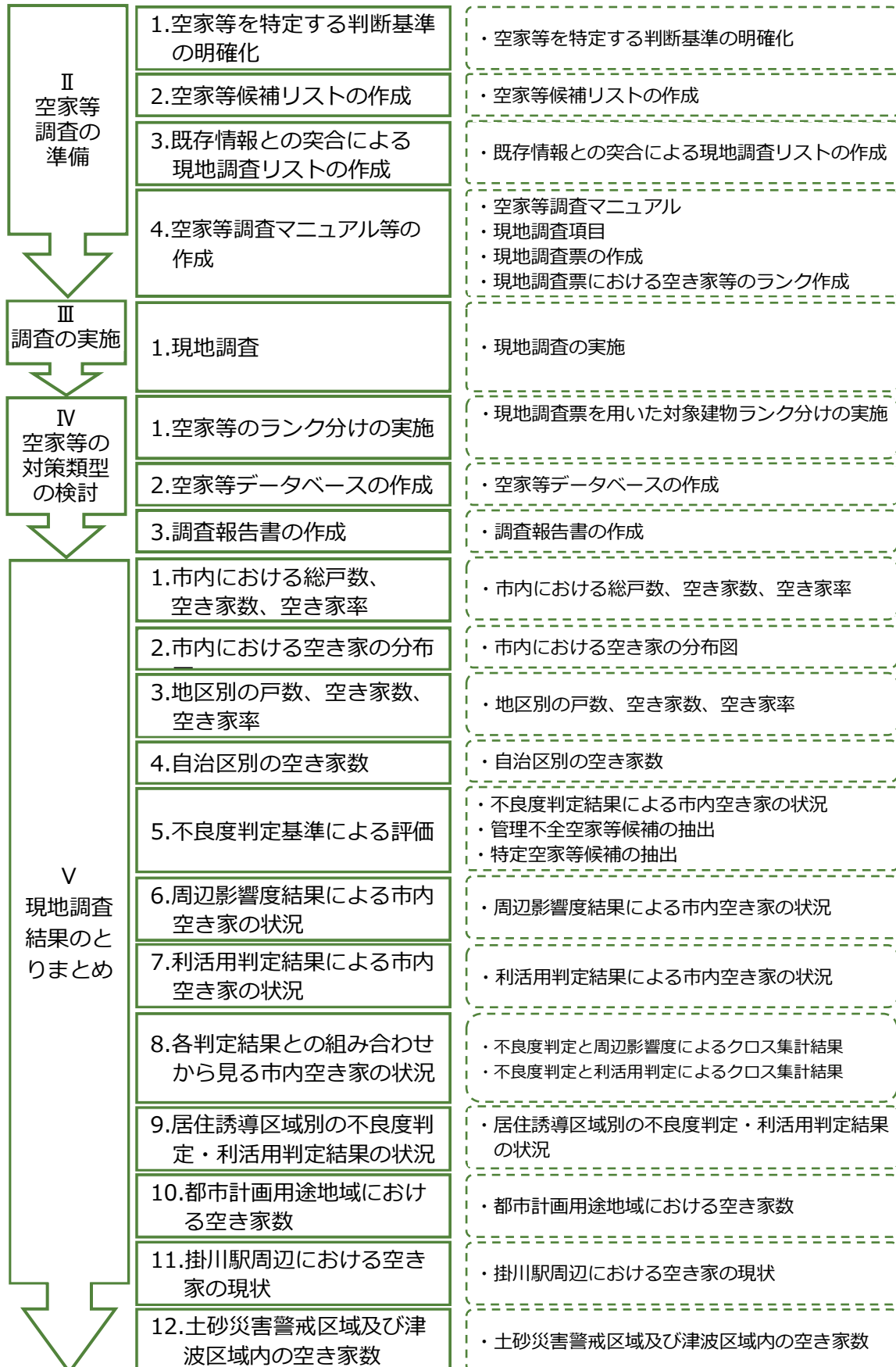
本業務は、以下の計画に基づき業務を実施した。なお、履行期間及び最終成果報告はそれぞれ以下に示すとおりである。

◇履行期間 : 令和7年6月27日～令和8年2月27日

◇最終成果報告 : 令和8年2月27日

	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1. 市内全域の建物状況の確認	■							
2. 空家等候補リストの作成	■							
3. 既存情報との突合による調査対象リストの作成		■						
4. 空家等調査マニュアルの作成		■						
5. 現地調査			■					
6. 空家等所有者へのアンケートの実施				■				
7. 空家等カルテの作成					■			
8. 空家等データベースの作成						■		
9. 業務報告書の作成							■	

## 7. 調査の手順



## II. 空家等調査の準備

### 1. 空家等を特定する判断基準の明確化

現地踏査を実施するにあたり、空家等の判定及び特定空家等への該当の可能性等について判断するため、以下4項目の判断基準を設定した。

【判定基準】

- A. 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- B. 窓ガラスの破損やカーテン・家具の未設置など生活感がない
- C. 門から玄関まで雑草が繁茂し、出入りの様子がない
- D. その他（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

<判断基準例>



※設定した4項目の判断の基準となる状況を写真に示す。

### 2. 空家等候補リストの作成

受託者である(株)ゼンリンが保有する空き家情報から空家等候補の住所や緯度経度座標等の情報を収集し、「空家等候補リスト」として整理した。

### 3. 既存情報との突合による現地調査リストの作成

受託者である(株)ゼンリンが保有する空家等情報や掛川市が把握する空家等情報よりまとめた「空家等候補リスト」について、以下①から⑤の情報を照合・突合し、重複や新規物件等を精査することで、現地調査の対象となる空家等の「現地調

査リスト」を作成した。

- ①給水台帳（廃止）
- ②給水台帳（使用量 3 m<sup>3</sup>未満）
- ③市内空家等管理簿
- ④前回実施分実態調査結果（平成 28 年）
- ⑤町内会等からの提供された情報

上記の台帳等データをGISへ取り込みデータ突合を実行し、データ上で重複する建物や、最新の住宅地図DB及び過去の住宅地図DBによる紐づけを行い、既に取り壊された建物などを選別し現存する建物を特定する作業を進め、これらの作業により総数約 6,500 件の情報から 3,111 件を抽出した。

#### 4. 空家等調査マニュアル等の作成

##### （1）空家等調査マニュアル

掛川市と協議し、対象建物の詳細調査を行う調査員が対応するための「空家等実態調査 現地調査マニュアル」を作成した。これらは「地方公共団体における空家調査の手引き Ver.1（※）」（平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局、以下「空家調査の手引き」という。）を基準とし、現地調査時の注意点や調査の流れ、個別のケースにおける対応方法、建物の確認すべきポイントと判定基準となる破損状況の程度を画像で示し、調査員の感覚による判定のブレを最小限にとどめられるよう詳細な内容とした。

##### （2）現地調査項目

調査員が対象となる建物を判定する際の現地調査票に関しては、主に対象建物の①不良度判定、②周辺影響度、③利活用判定のそれぞれを定量的な評価ができるよう、空家等データベース作成に必要な取得項目について検討を行い、対象建物の調査項目を設定した。調査項目は大分類を三つに分け、対象建物の破損状況を把握するための対象建物の「①不良度判定項目」、対象建物の周辺環境および安全性への影響を評価するための「②周辺影響度項目」、移住希望者住宅・店舗・地域施設等への転用可能性を評価するための「③利活用判定項目」を設け、それぞれの状況に応じた分類基準を設定した。

本基準で採用する評点は、空家調査の手引きの「住宅の不良度の測定基準」（※）

を参考に、各項目の物理的損傷等の度合いが“建物の物的使用可能性”や“各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小”に及ぼす影響等を加味して設定したものである。

なお、現地調査結果に適用する項目ごとの評点や、各評点を合計した結果としての空家等の判定基準をとりまとめた判定基準表を次ページに示す。

現地調査では、空家等と判断された建物のうち、繁茂や倒木等の理由で到達できなかった建物を除き、その物的状況を建物部位別に把握した。ここでは、調査結果を用いて、空家等と判断された建物を、建物不良度、周辺影響度、利活用の3点についてそれぞれ評価・分類した。分類の詳細は、「(4) 現地調査票における空家等のランク作成」を参照とする。

※ 本基準は、【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)】※出典：国土交通省】を参考に作成。

### (3) 現地調査票の作成

現地調査結果の記録と、「(1) 空家等調査マニュアル」で作成した空家等実態調査現地調査マニュアルを基に、空家等データベースを作成するための取得項目、対象建物の不良度判定基準、建物の周囲に及ぼす影響や危険度を表す周辺影響度判定基準、地域活性化や空き家資源の有効資源化を判断する利活用判定基準を記した、現地調査票を作成した。

現地調査では、空家等と判断された建物のうち、繁茂や倒木等の理由で到達できなかった建物を除き、建物以外の管理状況(付属物・門・塀の状況等)や周囲に及ぼす影響(景観悪化・倒壊及び部材の状況等)に関する状況を把握した。

■不良度判定 調査項目

	調査区分	調査項目	選択肢(評定)	不良度判定
1	不良度判定 敷地	①門・塀の状況	1.正常	0
			2.損傷あり	10
			3.倒壊している・倒壊の恐れ	20
			4.なし	0
			5.確認不可	10
			6.未調査	0
2	不良度判定 敷地	②擁壁の状況	1.正常	0
			2.損傷あり	70
			3.倒壊している・倒壊の恐れ	100
			4.なし	0
			5.確認不可	10
			6.未調査	0
3	不良度判定 建物	①屋根材の状況	1.正常	0
			2.一部破損	20
			3.著しく破損・陥没あり	100
			4.確認不可	10
			5.未調査	0
4		②軒先・軒裏の状況	1.正常	0
			2.一部破損	20
			3.著しく破損	50
			4.確認不可	10
			5.未調査	0
5		③外壁材の状況	1.正常	0
			2.一部破損	20
			3.腐敗や剥離あり	50
			4.確認不可	10
			5.未調査	0
6	④建物の傾き	1.正常	0	
		2.一部に傾きあり	70	
		3.全体的に傾きあり	100	
		4.確認不可	10	
		5.未調査	0	
7	⑤樋(とい)の状況	1.正常	0	
		2.一部破損	10	
		3.大部分が破損	20	
		4.なし	0	
		5.確認不可	10	
		6.未調査	0	
8	⑥窓ガラスの状況	1.正常	0	
		2.一部破損	10	
		3.大部分が破損	50	
		4.なし	0	
		5.確認不可	10	
		6.未調査	0	
9	不良度判定 その他破損箇所	① 雨戸	正常/不良	10
		② カーポート	正常/不良	20
		③ バランダ	正常/不良	30
		④ 屋外階段	正常/不良	30
		⑤ 看板	正常/不良	5
		⑥ 物置	正常/不良	5
		⑦ アンテナ	正常/不良	5
		⑧ その他	正常/不良	10

■周辺影響度判定 調査項目

評価区分	評価項目	評価内容	周辺影響度判定
1	①建物倒壊の危険性	1.問題なし	0
		2.傾きがある	60
		3.すでに倒壊している	100
		4.未調査	0
2	②建物部材の脱落・飛散の危険性	1.問題なし	0
		2.飛散の危険がある	70
		3.壁面部材の剥離落下	70
		4.未調査	0
3	③雑草・立木の状況	1.問題なし	0
		2.やや繁茂	30
		3.繁茂	50
		4.激しい繁茂	70
		5.未調査	0
4	④ゴミの投棄・堆積の有無	1.なし	0
		2.一部堆積あり	10
		3.大量に堆積あり	30
		4.未調査	0
5	⑤悪臭	1.なし	0
		2.あり(発生源特定)	30
		3.あり(発生源確認不可)	20
		4.未調査	0
6	⑥害獣・害虫のすみつき	1.なし	0
		2.あり:種類確認可能⇒メモに記入	30
		3.未調査	0

■利活用判定 調査項目

調査区分	調査項目	選択肢(評定)	利活用判定
1	①道路の幅員	1.幅員概ね4m以上	0
		2.幅員概ね1.8m以上4m未満	30
		3.幅員概ね1.8m未満	100
		4.未調査	0
2	②前面道路(公道)の傾斜	1.平坦～緩傾斜	0
		2.急傾斜(概ね10度以上)	30
		3.階段あり	50
		4.未調査	0
3	③間口の状況	1.狭い(2.0m未満)	100
		2.やや狭い(2.0m～4.0m程度)	50
		3.広い(4.0m以上確保)	0
		4.未調査	0
4	④前面道路(公道)との高低差	1.等高	0
		2.敷地の方が低い	30
		3.敷地の方が高い	10
		4.未調査	0
5	⑤駐車場スペース	1.あり:1台分	-10
		2.あり:2台分以上	-30
		3.なし	0
		4.未調査	0
6	⑥掛川駅からの距離	半径1km以内	-30
		半径3km以内	-10
		半径3km以上	0
7	⑦津波浸水区域	区域外	0
		区域内	50
8	⑧土砂災害警戒区域	区域外	0
		区域内	100
9	⑨都市計画 用途地域	地域外	30
		地域内	50

#### (4) 現地調査票における空家等のランク作成

現地調査では、空家等と判断された建物のうち、繁茂や倒木等の理由で到達できなかった建物を除き、その物的状況を建物部位別に把握した。ここでは、調査結果を用いて、空家等と判断された建物を、その不良度の観点から[ランク L1~L3]に分類した。

本基準で採用する評点は、空家調査の手引きの「住宅の不良度の測定基準」を参考に、各項目の物理的損傷等の度合いが“建物の物的使用可能性”や“各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小”に及ぼす影響等を加味して設定したものである。

なお、現地調査結果に適用する項目ごとの評点や、各評点を合計した結果としての空家等の不良度ランクの判定基準をとりまとめた「不良度判定ランク表」「周辺影響度ランク表」「利活用判定ランク表」を以下に示す。

【不良度判定ランク表】

ランク	評定内容	点数
L1	小規模の修繕により再利用が可能	～49点
L2	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要	50～159点
L3	主体構造部に著しい損傷があるか、複数個所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却当が必要	160点以上

【周辺影響度ランク表】

ランク	評定内容	点数
A	ほとんど影響がない	～49点
B	影響がある	50～99点
C	相当の影響がある	100点以上

【利活用判定ランク表】

ランク	評定内容	点数
A	売却・賃貸の期待性が高い	0～39点
B	売却・賃貸の期待性あり	40～99点
C	売却・賃貸の期待性が低い	100～149点
D	売却・賃貸の期待性が著しく低い	150点以上

### Ⅲ. 調査の実施

#### 1. 現地調査

「Ⅱ. 3 既存情報との突合による現地調査リストの作成」にて抽出した 3,111 件に対して現地調査を実行した。

調査期間	令和 7 年 9 月 22 日～令和 7 年 10 月 29 日
対象件数	3,111 件
調査方法	・ 建物付近からの外観目視 ・ 専用調査端末を用いて現地調査票へ記録

##### ○現地調査の結果

- ・ 空家等として判定 : 1,869 件
  - 建物へ到達し詳細調査を実施 : 1,825 件
  - 建物へ到達するが繁茂で詳細未確認 : 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だった : 220 件
- ・ 建物まで到達できなかった : 13 件

なお、現地調査において把握した空家等の状況等に関する集計結果については、73 頁以降の「<付属資料> 現地調査結果集計」として、巻末に収録した。

## IV. 空家等の対策類型の検討

---

### 1. 空家等のランク分けの実施

現地調査票を用いた対象建物ランク分けの実施

現地調査を実施した空家等について、「Ⅱ. 4 (3) 現地調査票の作成」「Ⅱ. 4 (4) 現地調査票における空家等のランク作成」で作成した「現地調査票」及び「不良度判定ランク表」、「周辺影響度ランク表」、「利活用判定ランク表」に従い、ランク分けを実施し、「対象建物のランク」を抽出した。抽出結果は、「Ⅴ. 現地調査結果のとりまとめ」に示す。

### 2. 空家等データベースの作成

「Ⅲ. 1 現地調査」の結果について、空家等に管理番号を付し、空家等の所在、現地調査結果等を整理したデータベース（空家等データベース）を作成した。

なお、空家等データベースは、掛川市全庁システムにて空家等の詳細情報を閲覧できる形式（Shape 型式）にて構築した。

### 3. 調査報告書の作成

上記結果を取りまとめ、調査報告書を作成した。詳細は、「Ⅴ. 現地調査結果のとりまとめ」に示す。

## V. 現地調査結果のとりまとめ

### 1. 市内における総戸数、空き家数、空き家率

現地調査において把握した市内全域の空き家数、空き家率は、次のとおりである。

市内全域	総戸数	空き家数	空き家率
合計	40,017	1,869	4.7%

※総戸数は、(株)ゼンリンが住宅地図調査時に収集したデータで本調査にて調査対象となった、戸建住宅・長屋住宅・共同住宅・事務所・工場等、住所を持つ建物を集計・分類して集計した結果から引用。同一敷地内にあると推測される複数棟の建物を1件として算定。なお、建物の考え方(定義)が異なるため、課税家屋資料における建物数(戸数)と本調査における建物数(戸数)の捉え方は必ずしも一致しない。また、後述に記載されている件数も同様である。

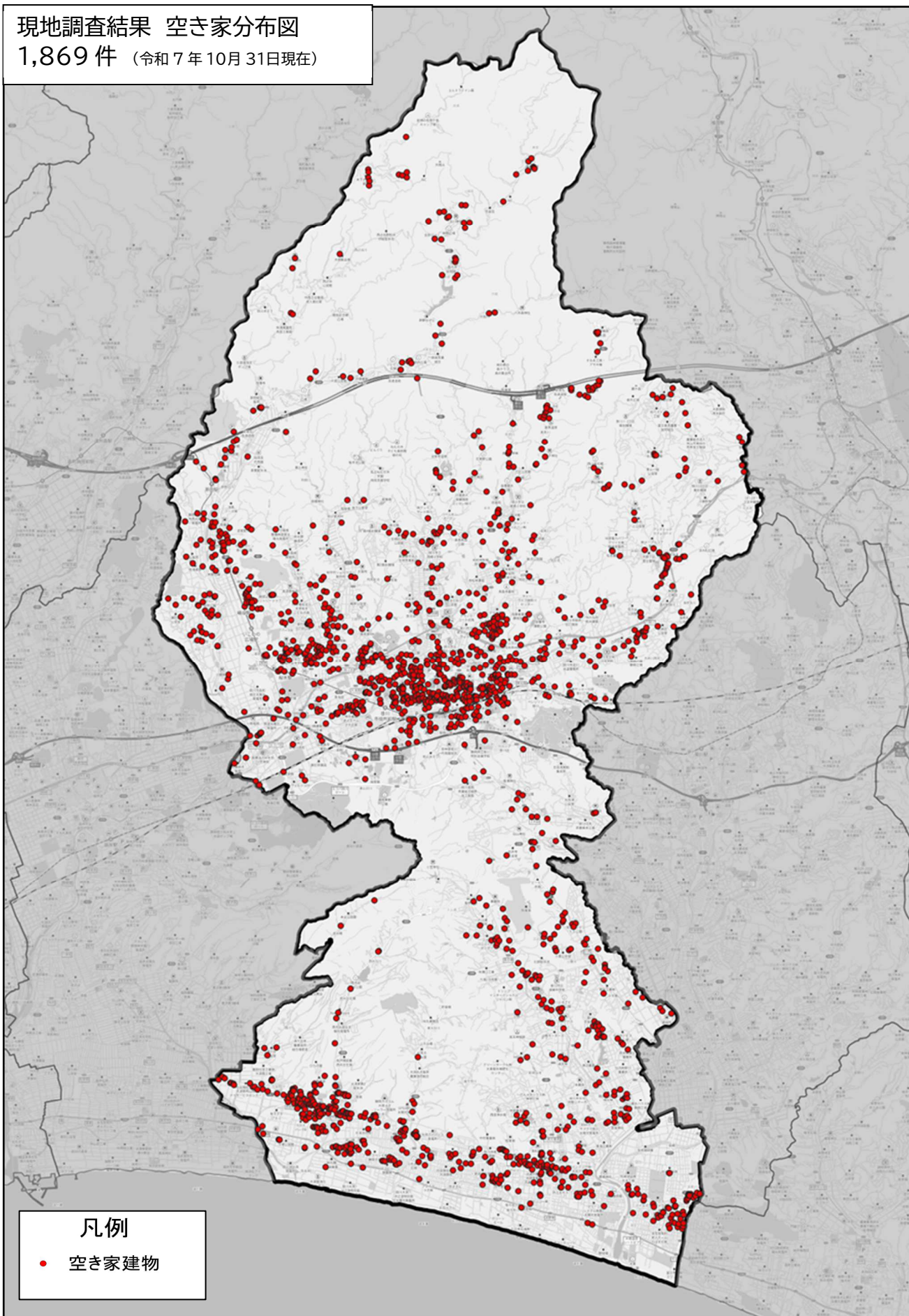
#### ○ 住宅・土地統計調査との比較

総務省の令和5年住宅・土地統計調査(以下、「統計調査」という)では、市内の空き家率は17.1%であったが、この統計調査は、抽出した標本調査を基に推計した戸数ベース(集合住宅等の複数戸数ある建物は各部屋を1戸とする)の調査である。また、今回の実態調査は空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、棟数ベース(同一敷地内の複数棟は1件)で実施しており、調査方法が異なることから、空き家数、空き家率ともに乖離している。

### 2. 市内における空き家の分布図

現地調査において把握した空き家の分布状況を次ページに示す。

現地調査結果 空き家分布図  
1,869件 (令和7年10月31日現在)



凡例

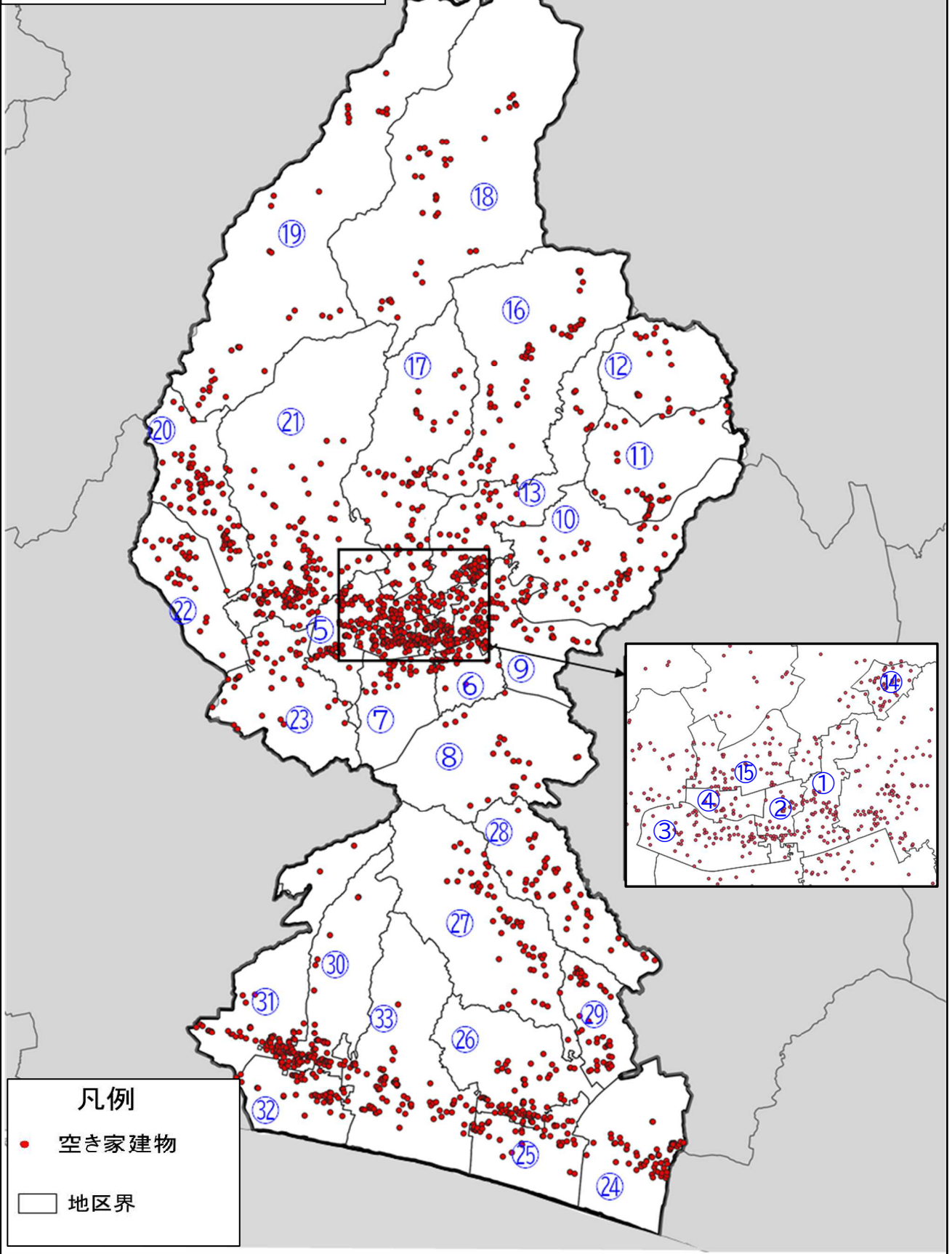
● 空き家建物

### 3. 地区別の戸数、空き家数、空き家率

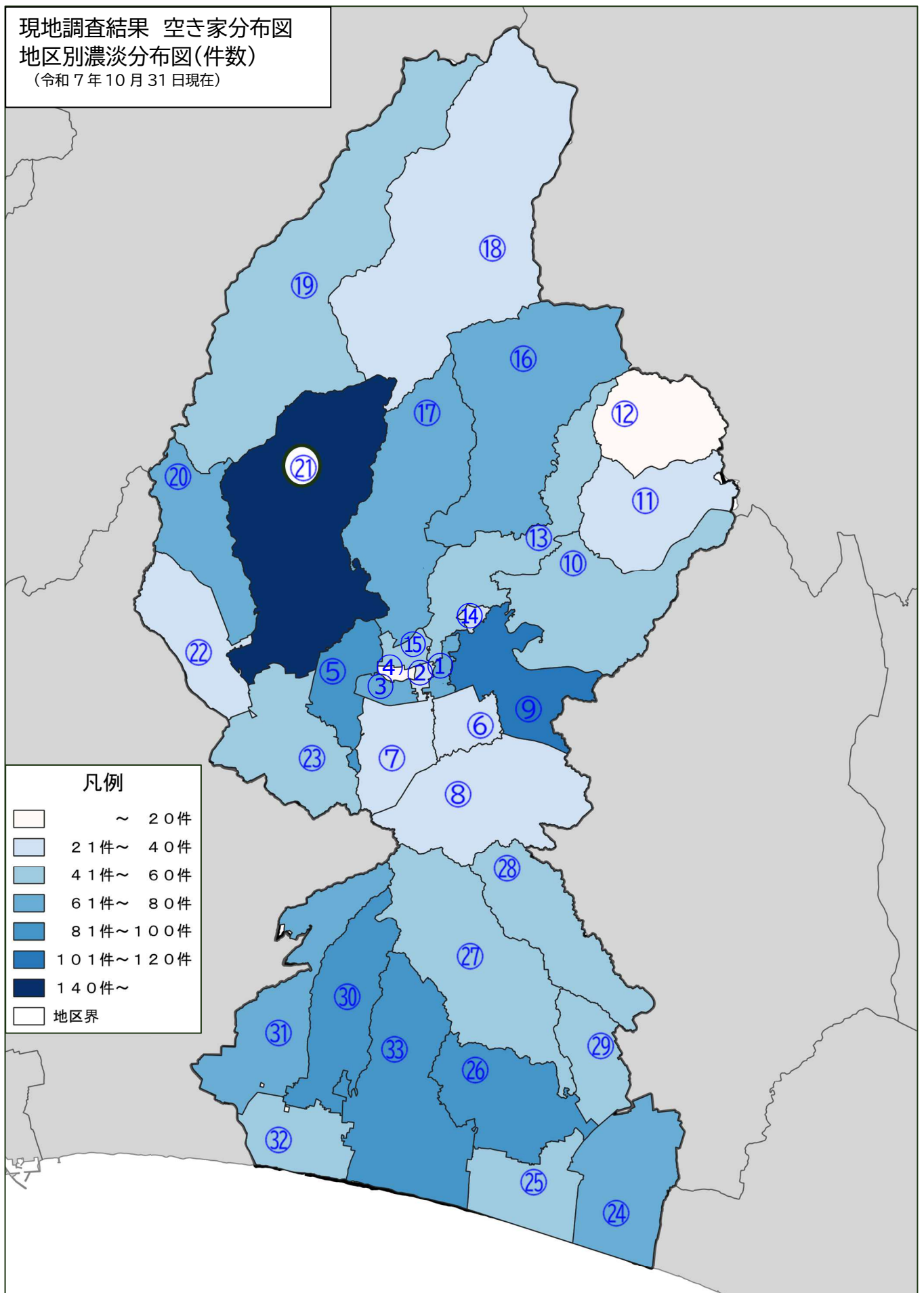
地区別の戸数、空き家数、空き家率は、次のとおりである。

No	地区名	建物件数	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%
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%
<b>合 計</b>		<b>40,017</b>	<b>1,869</b>	<b>4.7%</b>

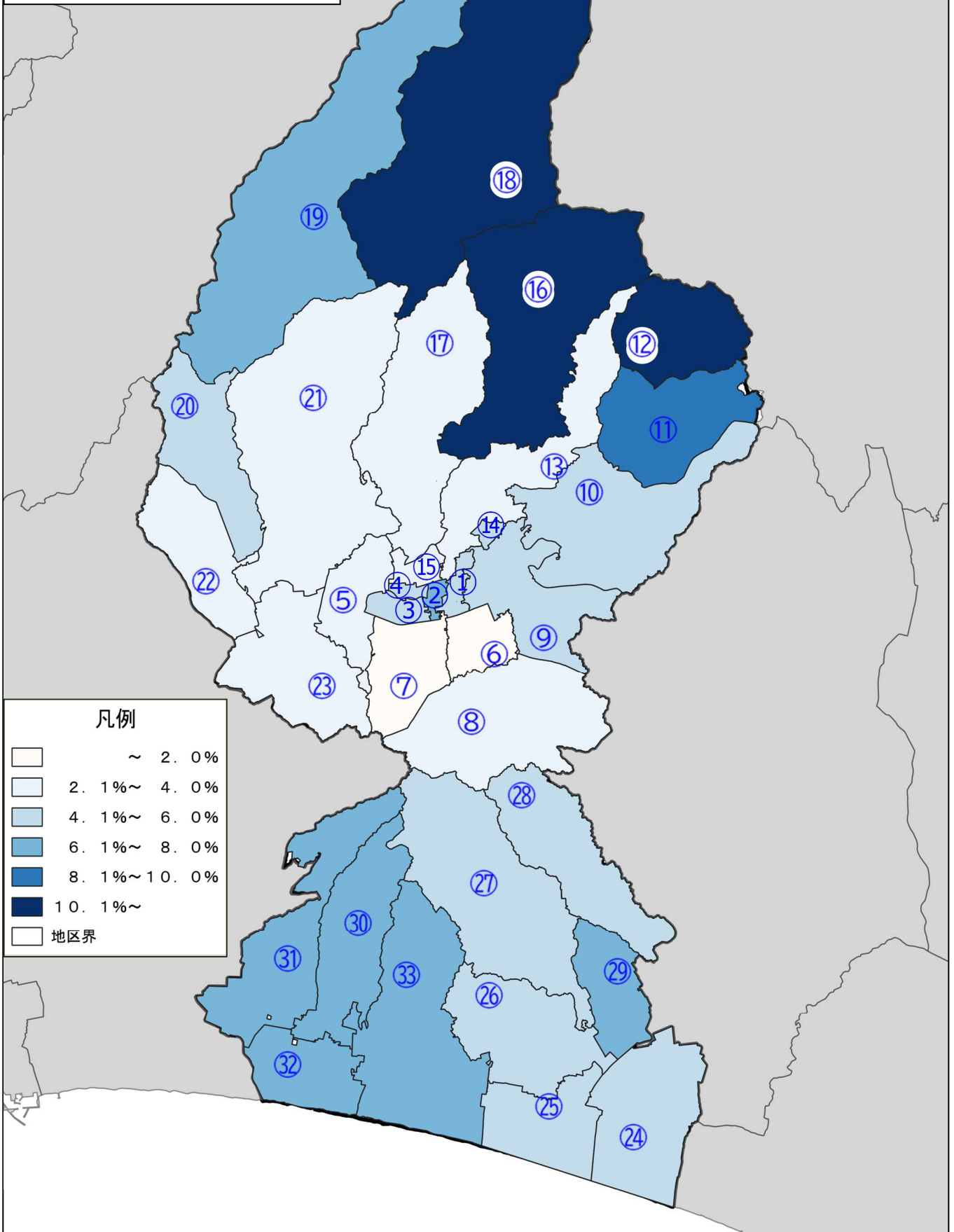
現地調査結果 空き家分布図  
地区別 (令和7年10月31日現在)



現地調査結果 空き家分布図  
 地区別濃淡分布図(件数)  
 (令和7年10月31日現在)



現地調査結果 空き家分布図  
地区別濃淡分布図(割合)  
(令和 7 年 10 月 31 日現在)



#### 4. 自治区別の空き家数

自治区別の空き家数は、次のとおりである。

自治区名	空き家数
<b>掛川第一地区</b>	<b>65</b>
旭ヶ丘	6
旭町	3
塩町	3
喜町	3
肴町	5
新町	11
神明町	20
仁藤町	6
道神町	4
六軒町	4
<b>掛川第二地区</b>	<b>34</b>
栄町	1
紺屋町	6
松尾	11
城内	4
大手町	0
中町	6
緑町	1
連雀	5
<b>掛川第三地区</b>	<b>67</b>
下俣町	9
瓦町	1
研屋町	10
十王	8
十九首	12
小鷹町	10
西町	9
中央一丁目	2
中央二丁目	2
中央三丁目	2
中央高町	2
<b>掛川第四地区</b>	<b>19</b>
城西	19

自治区名	空き家数
<b>掛川第五地区</b>	<b>92</b>
橋町	20
七日町	7
秋葉通り	3
秋葉路	18
上屋敷	14
長谷	1
鳥居町	14
二瀬川	8
末広町	7
<b>南郷地区</b>	<b>26</b>
葵町	3
紅葉台	0
上張	4
新道	7
杉谷	2
杉谷南	2
矢崎	1
緑ヶ丘第一	3
緑ヶ丘第二	4
<b>西南郷地区</b>	<b>26</b>
下俣	10
亀の甲	7
久保	3
結縁寺	0
神代地	6
<b>上内田地区</b>	<b>22</b>
桶田	2
下板沢	2
岩井寺	2
五百済	0
子隣	7
上板沢	3
大谷	3

自治区名	空き家数
段金谷	0
和田	3
<b>西山口地区</b>	<b>119</b>
藺ヶ谷	11
葛川	34
宮脇	21
金城	6
成滝	22
青葉台	10
満水	15
<b>東山口地区</b>	<b>49</b>
東区	20
中区	18
西区	11
<b>日坂地区</b>	<b>38</b>
日坂	38
<b>東山地区</b>	<b>20</b>
東山	20
<b>栗本地区</b>	<b>51</b>
初馬	31
水垂	20
<b>葛ヶ丘地区</b>	<b>32</b>
葛ヶ丘	32
<b>城北地区</b>	<b>51</b>
雇用促進住宅 下西郷宿舎	0
下西郷	12
下西郷西	10
城北町	18
北門	8
弥生町	3
<b>倉真地区</b>	<b>65</b>
倉真1区	6
倉真2区	7
倉真3区	5
倉真4区	7
倉真5区	14

自治区名	空き家数
倉真6区	22
倉真7区	4
<b>西郷地区</b>	<b>65</b>
花屋敷	0
五明	8
構江	5
小市	12
石ヶ谷	2
石畑	8
滝ノ谷	8
長間	6
美人ヶ谷	4
方の橋	12
<b>原泉地区</b>	<b>39</b>
居尻	14
泉	7
大和田	6
萩間	7
孕丹	5
<b>原田地区</b>	<b>42</b>
久居島	3
桑地	1
高山	6
寺島	9
上西之谷	2
正道	0
中西之谷	3
田代・柚葉・明ヶ島	11
栃原	2
平島	5
<b>原谷地区</b>	<b>77</b>
サングリーン	2
細谷	24
西山	6
幡鎌	7
本郷西	15

自治区名	空き家数
本郷東	20
本郷南	3
<b>桜木地区</b>	<b>143</b>
上垂木	8
下垂木1区	30
下垂木2区	12
下垂木3区	14
下垂木南	11
家代の里	5
森平	11
富部	25
遊家・家代	27
<b>和田岡地区</b>	<b>37</b>
つくし野	3
各和	5
吉岡	19
吉岡団地	0
高田	10
<b>曾我地区</b>	<b>41</b>
岡津	6
原川	7
高御所	5
細沢	8
篠場	2
徳泉	2
梅橋	2
平野	1
領家	8
<b>千浜地区</b>	<b>67</b>
雇用促進住宅 大東宿舎	0
国浜	15
千浜西	14
千浜東	38
<b>睦浜地区</b>	<b>48</b>
三浜	22
浜野	26

自治区名	空き家数
<b>大坂地区</b>	<b>82</b>
雇用促進住宅 大浜宿舎	0
三井	15
大坂	55
東大坂	12
<b>土方地区</b>	<b>57</b>
下土方	11
上土方	28
土方	18
<b>佐束地区</b>	<b>46</b>
岩滑	6
雇用促進井崎宿舎	0
高瀬	14
小貫	15
中方	11
<b>中地区</b>	<b>51</b>
雇用促進住宅 大東中宿舎	0
中	24
睦三	27
<b>大須賀第一地区</b>	<b>88</b>
汐見ヶ丘	3
十六軒町	3
新屋町	8
西大谷	7
西番町	0
西本町	6
川原町	19
大谷町	11
中番町	6
中本町	4
東番町	2
東本町	6
南番町	11
柏平	2
<b>大須賀第二地区</b>	<b>72</b>

自治区名	空き家数
横砂	5
軍全町	5
小谷田	4
松尾町	7
清ヶ谷	3
西新町	7
西田町	5
石津	8
大工町	9
沢上町	9
東新町	7
東田町	1
本谷	2
<b>大須賀第三地区</b>	<b>55</b>
沖之須	29
雇用促進第1	0
今沢	6
西大淵	17
川原崎	3
<b>大淵地区</b>	<b>83</b>
雨垂	12
岡原	9
新井	6
中新井	5
東大谷	4
藤塚	3
浜	11
野賀	7
野中	26
<b>合 計</b>	<b>1,869</b>

## 5. 不良度判定基準による評価

### (1) 不良度判定結果による市内空き家の状況

「不良度判定基準」とは、対象となった建物の外装部材および外構部品の劣化・損傷状況を客観的に評価する指標である。調査項目ごとに損傷度合いを点数化し、その合計点に基づき不良度を三段階（L1、L2、L3）で判定した。これにより、空き家と判断された建物の不良度合いが明確になり、今後の適切な管理及び対策の検討に資することが可能になる。（※詳細はⅡ.4（3）「不良度判定 調査項目」を参照。）

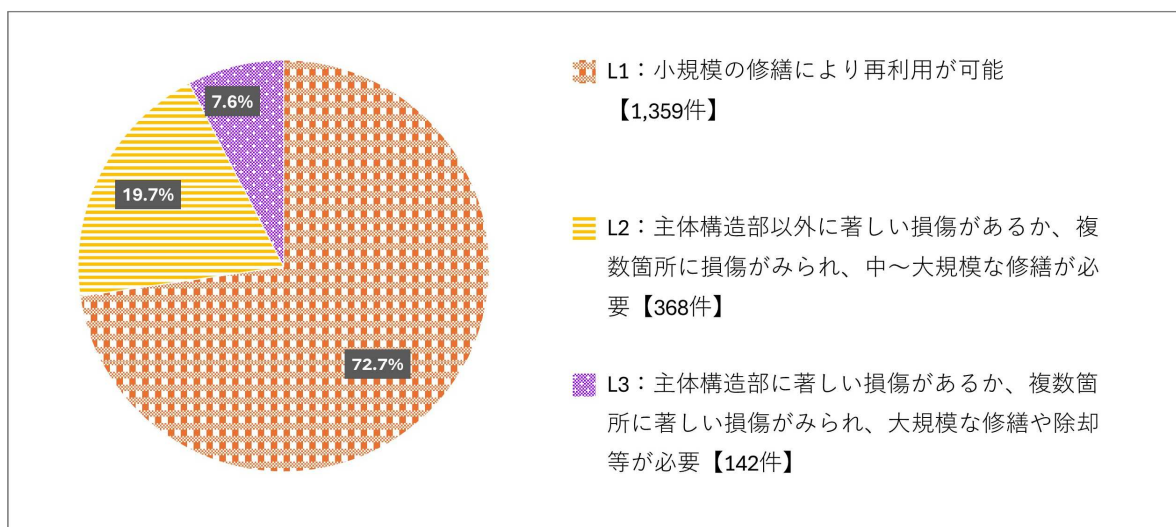
現地調査結果を不良度判定基準に適用した結果、不良度判定ランク別の空き家の割合は、次のような状況であった。

判定内容	判定状況	空き家数	割合
小規模の修繕により再利用が可能	L1	1,359	72.7%
主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要	L2	368	19.7%
主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要	L3	142	7.6%
<b>合計</b>		<b>1,869</b>	<b>100%</b>

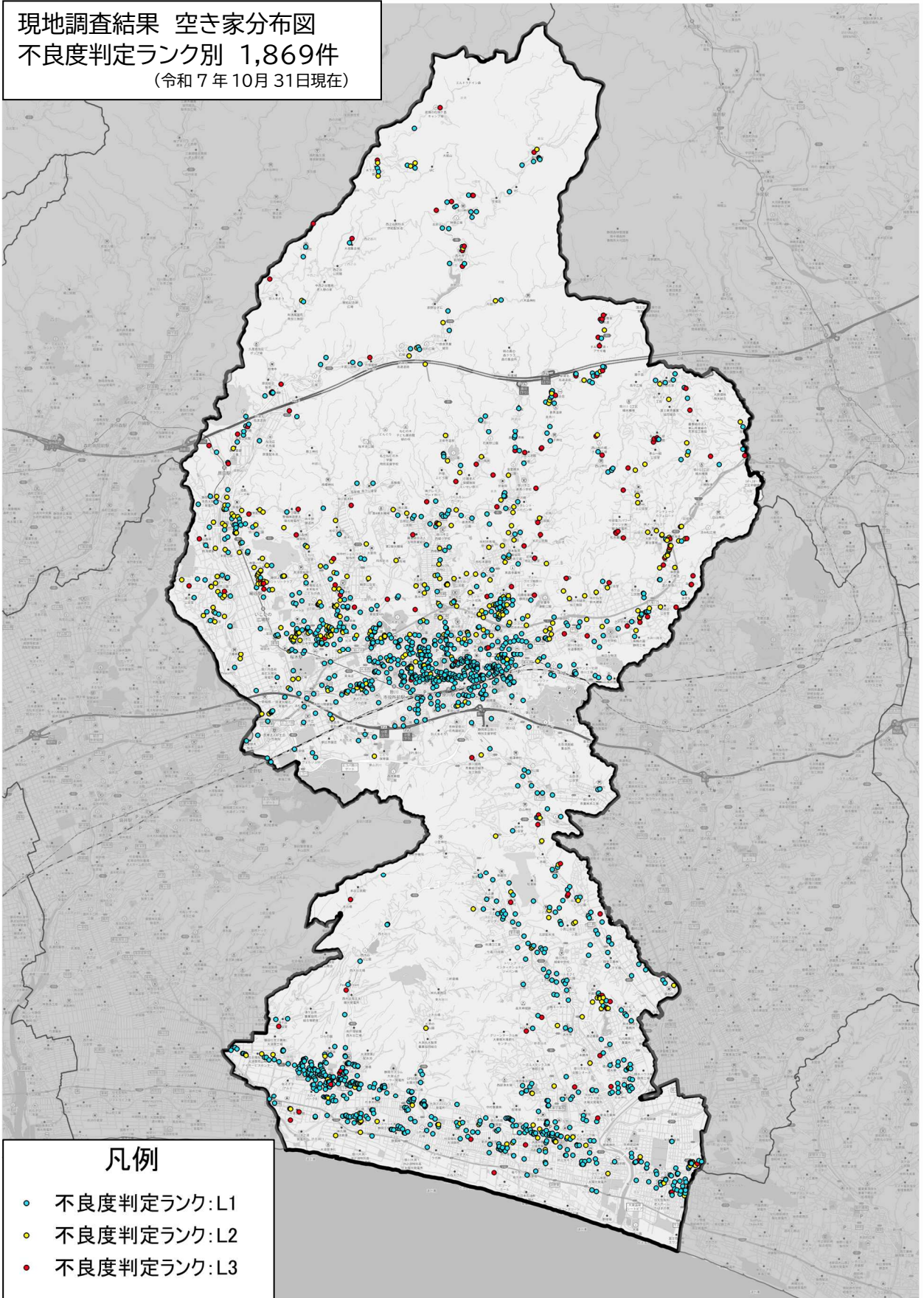
良い  
↑  
↓  
悪い

【不良度判定ランク別空き家の割合】

※対象建物数：1,869 件



現地調査結果 空き家分布図  
不良度判定ランク別 1,869件  
(令和7年10月31日現在)



## (2) 管理不全空家等候補の抽出

不良度判定の結果、「主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要な建物不良度判定[ランク L2]」と判定された空き家等を管理不全空家等候補（368 件）として抽出した。

## (3) 特定空家等候補の抽出

不良度判定の結果、「主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要な建物不良度判定[ランク L3]」と判定された空き家等を特定空家等候補（142 件）として抽出した。



## 6. 周辺影響度結果による市内空き家の状況

「周辺影響度基準」とは、対象となった建物が近隣環境に及ぼす影響の程度を客観的かつ定量的に評価する指標である。調査項目ごとに影響状況を点数化し、合計点を三段階（A、B、C）で判定した。これにより、空き家と判断された建物が周辺環境に及ぼす影響の度合いが明確になり、今後の適切な管理及び対策の検討に資することが可能となる。（※詳細はⅡ.4（3）「周辺影響度 調査項目」を参照。）

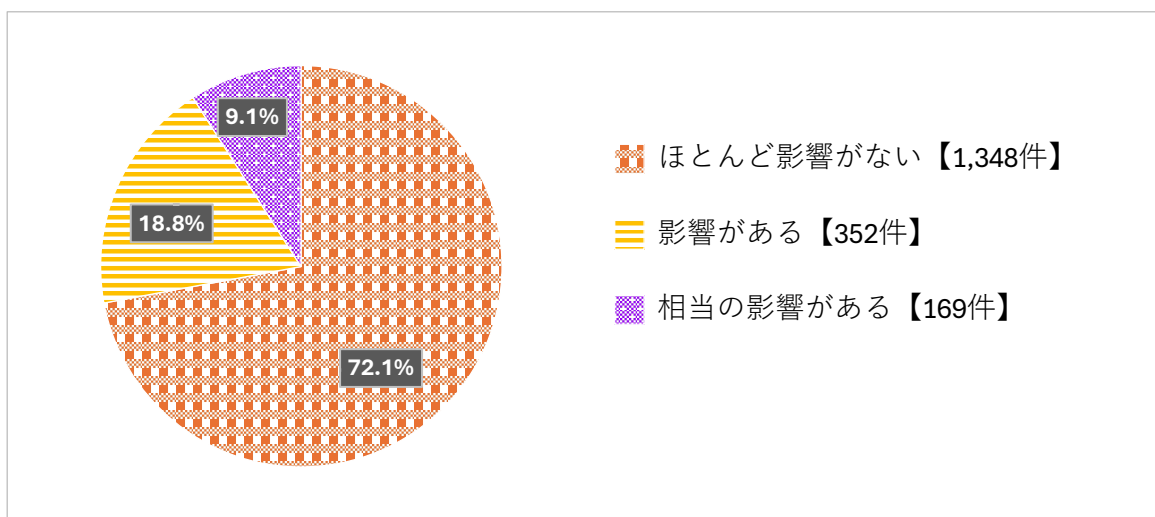
現地調査結果を周辺影響度基準に適用した結果、周辺影響度ランク別の空き家の割合は、次のような状況であった。

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

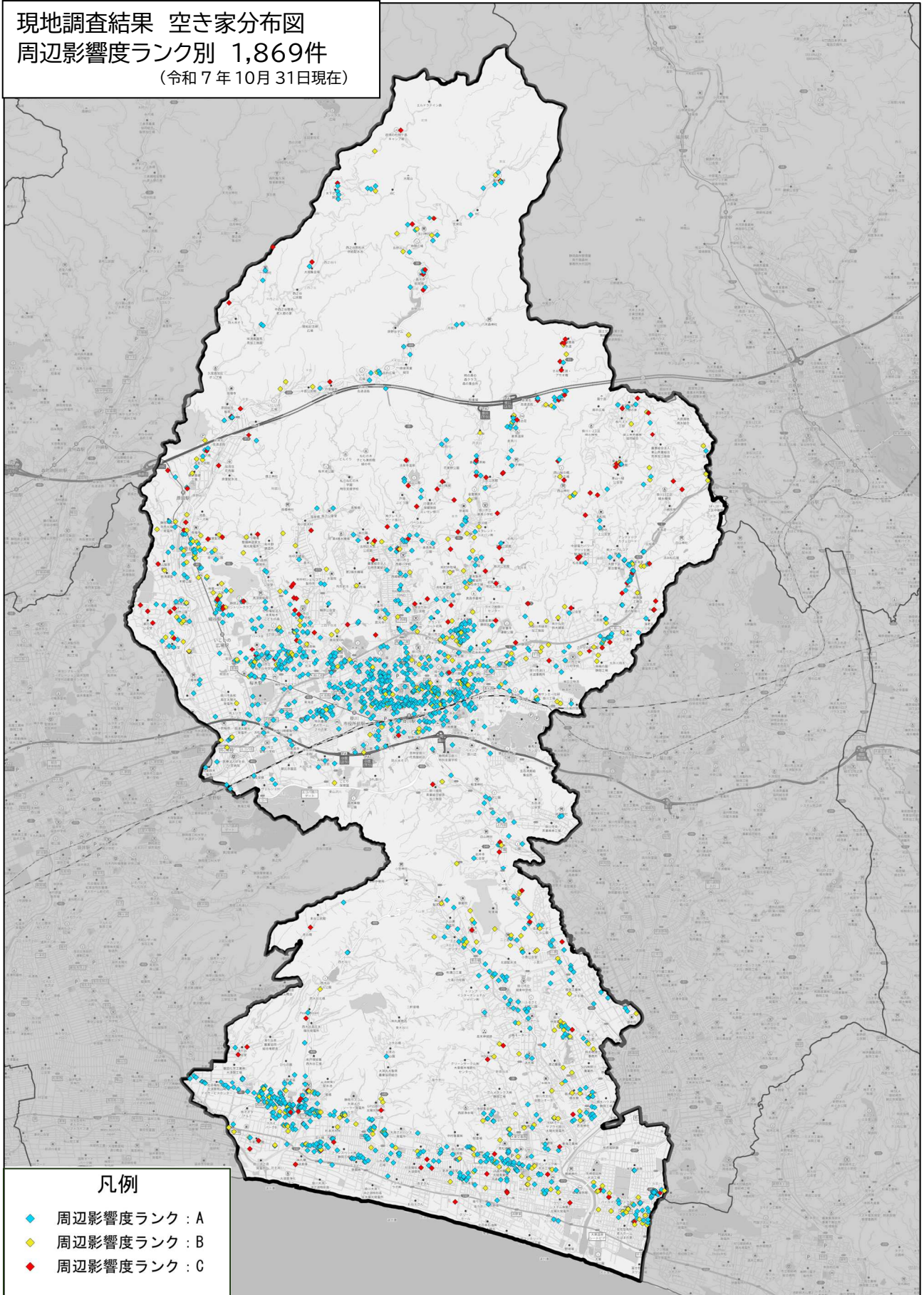
良い  
↑  
↓  
悪い

【周辺影響度ランク別空き家割合】

※対象建物数：1,869件



現地調査結果 空き家分布図  
周辺影響度ランク別 1,869件  
(令和7年10月31日現在)



## 7. 利活用判定結果による市内空き家の状況

「利活用判定基準」とは、対象となった建物の再利用または活用の可能性を客観的に評価する指標である。立地や周辺環境等の所定の確認項目について現地調査を実施し、各項目の状態をもとに利活用の可否や適性を点数化したものを、総合的に四段階（A、B、C、D）で判定した。これにより、空き家と判断された建物が、今後どの程度利活用可能であるかが明確になり、利活用促進の方針決定に資することが可能となる。（※詳細はⅡ.4（3）「利活用判定 調査項目」を参照。）

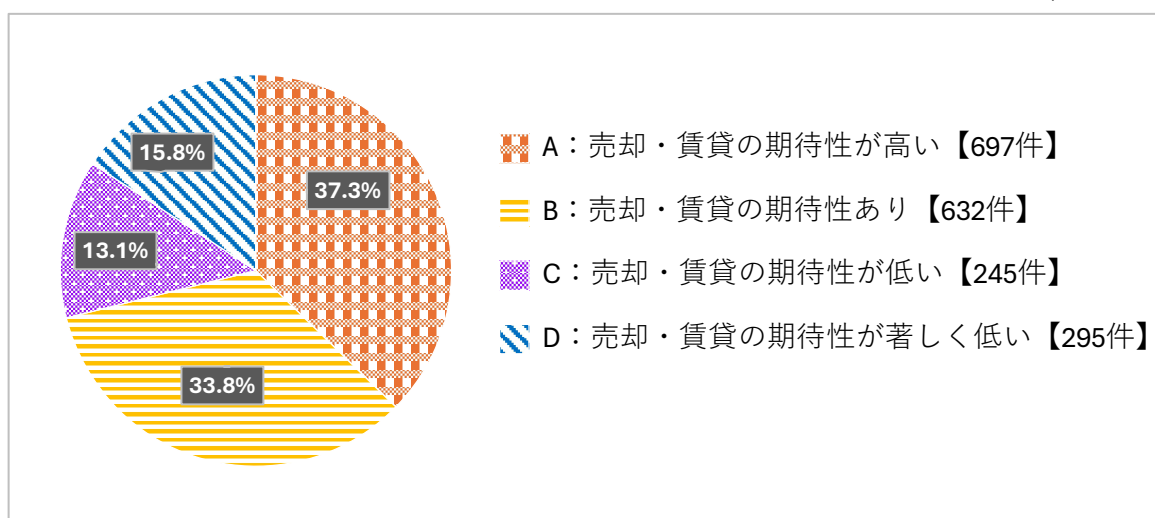
利活用判定基準に適用した結果、利活用判定ランク別の空き家の割合は、次のような状況であった。

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

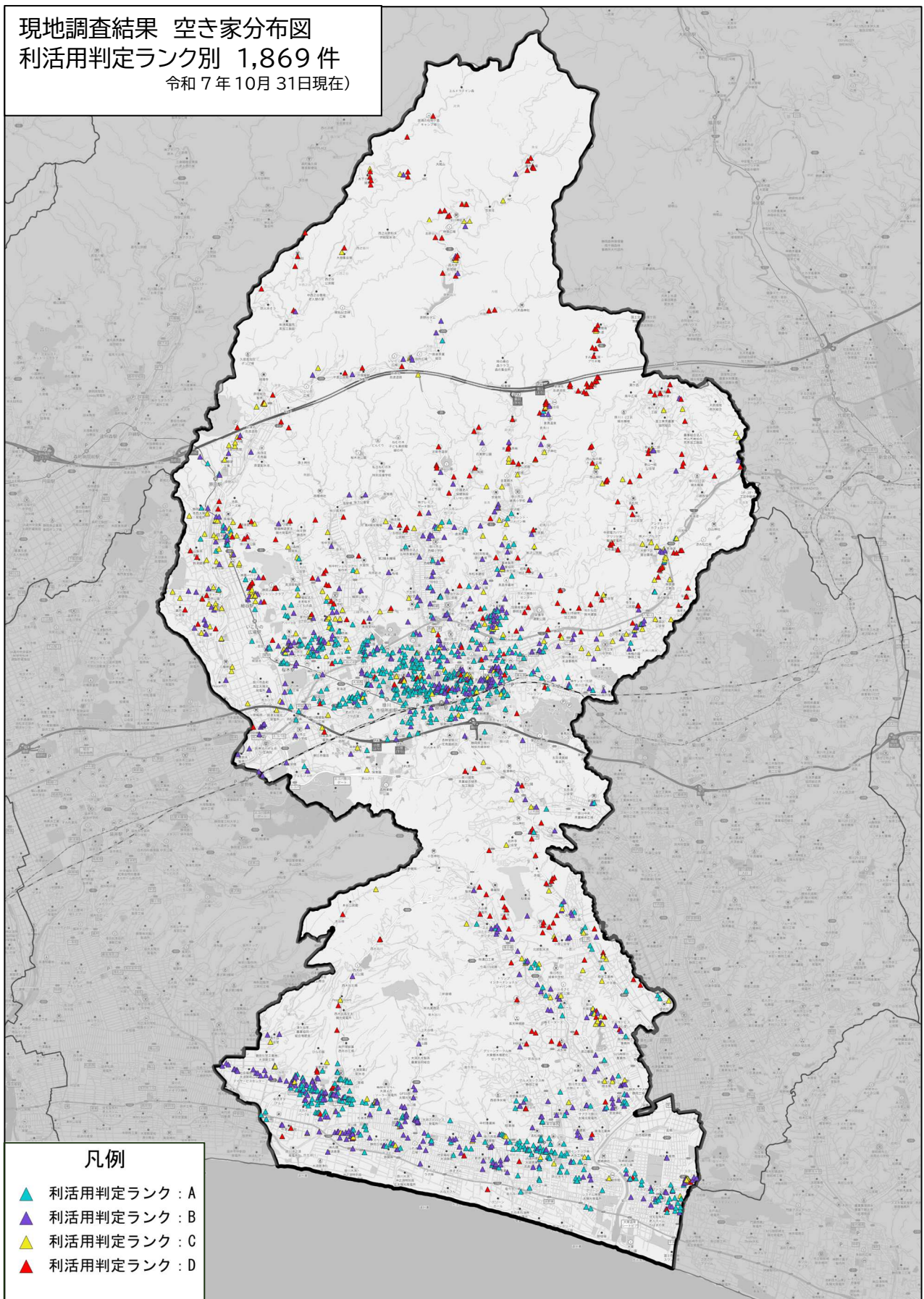
良い  
↑  
↓  
悪い

【利活用判定ランク別空き家割合】

※対象建物数：1,869件



現地調査結果 空き家分布図  
利活用判定ランク別 1,869 件  
令和 7 年 10 月 31 日現在)



## 8. 各判定結果との組み合わせから見る市内空き家等の状況

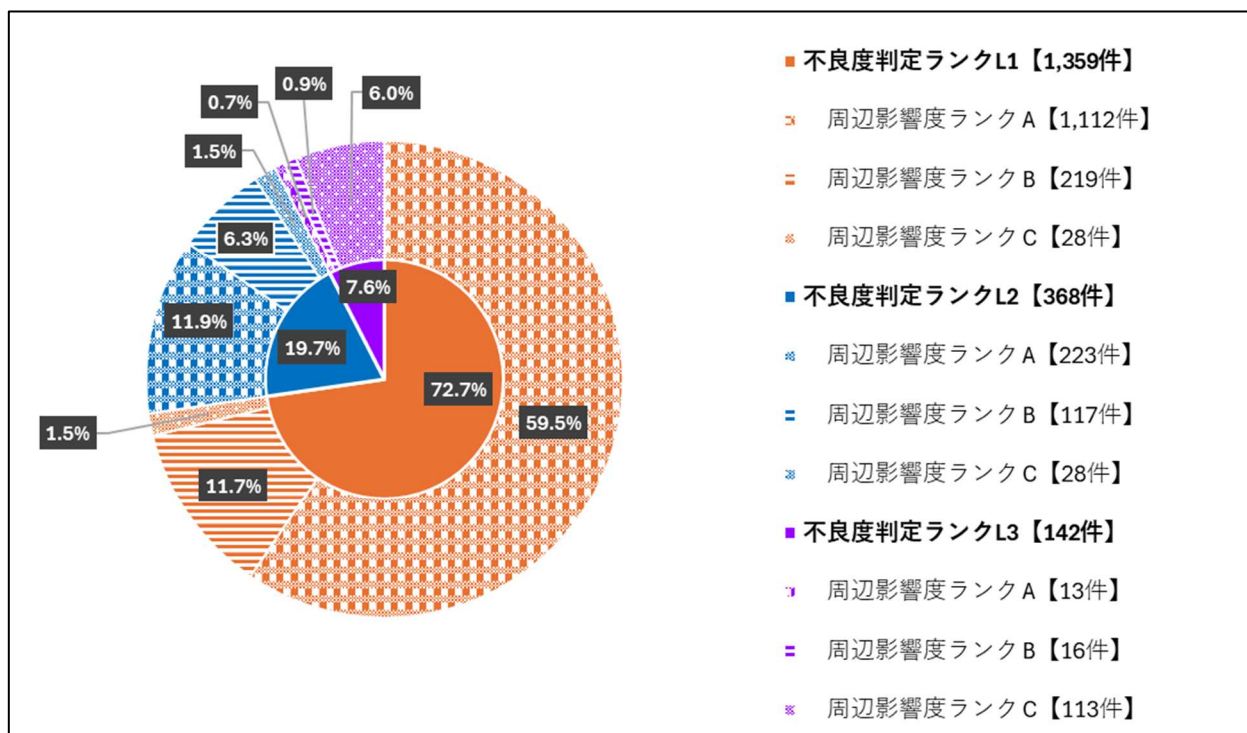
### (1) 不良度判定と周辺影響度によるクロス集計結果

建物の不良度と周辺への影響との関係性を把握するため、不良度判定[ランクL1～L3]と周辺影響度[ランクA～C]を用いてクロス集計を行った。結果は、次のとおりである。

	判定状況	周辺影響度ランク			合計
		A	B	C	
不良度判定ランク	L1	1,112	219	28	1,359
	L2	223	117	28	368
	L3	13	16	113	142
合計		1,348	352	169	1,869

【周辺影響度ランク別空き家等割合】

※対象建物数：1,869件



建物が倒壊した場合、道路（公道・私道問わず）および隣家など周囲に及ぼす影響や危険性が高い空き家である周辺影響度〔ランク B・C〕に該当する空家は 521 件あり、全体（1,869 件）の 27.9%を占めている。

不良度別に割合で見ると、不良度判定〔ランク L1〕の 1,359 件のうち周辺影響度〔ランク B・C〕が 247 件（18.2%）で留まっているのに対し、不良度判定〔ランク L2〕の 368 件のうちでは 145 件（39.4%）、不良度判定〔ランク L3〕の 142 件のうちでは 129 件（90.8%）となっている。特に、建物除去が推奨されるような不良度判定〔ランク L3〕のうち、周辺影響度〔ランク C〕の建物は 113 件と、不良度判定〔ランク L3〕全体の 79.6%を占めている。

一方で、周辺にあまり影響を及ぼさない不良度判定〔ランク L1〕のうち、周辺影響度〔ランク A〕が 1,112 件（81.8%）5 分の 4 以上を占めており、管理が行き届いている傾向にあることがうかがえる。また、不良度判定〔ランク L2〕においても周辺影響度〔ランク A〕が 223 件（60.6%）と、全体の半数以上を占めており、一定の修繕や管理の徹底により、周辺への悪影響の抑制が可能な空き家が、相当数存在していることがいえる。

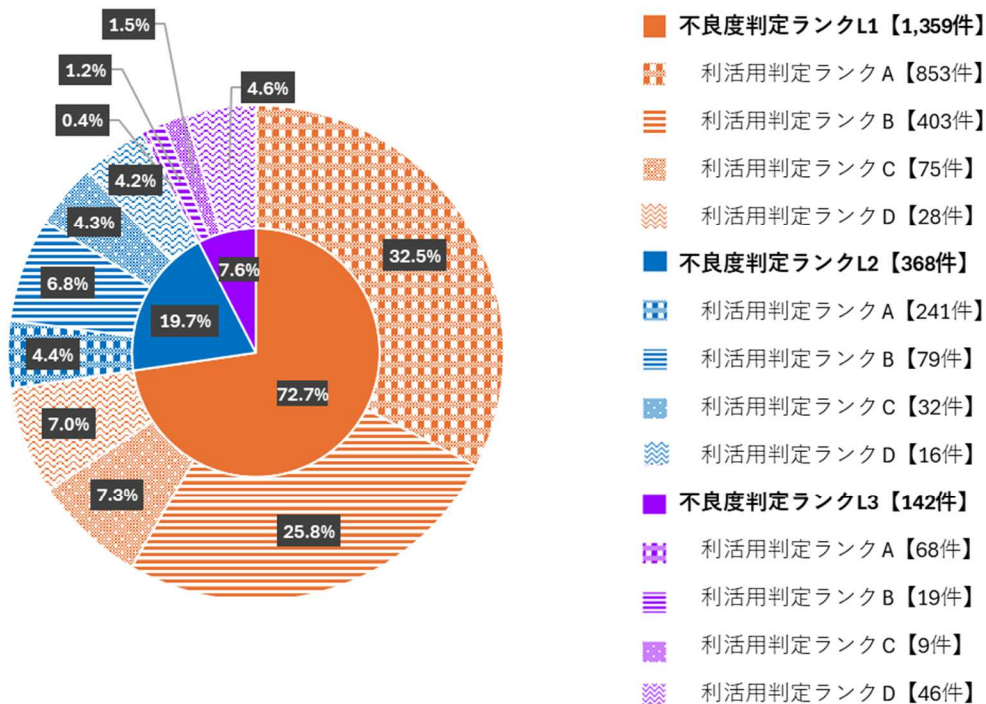
(2) 不良度判定と利活用判定によるクロス集計結果

建物の不良度と利活用の可能性との関係性を把握するため、不良度判定[ランク L1～L3] と利活用判定 [ランク A～D] を用いてクロス集計を行った。結果は、次のとおりである。

	判定状況	利活用判定ランク				合計
		A	B	C	D	
不良度判定ランク	L1	608	483	137	131	1,359
	L2	82	127	80	79	368
	L3	7	22	28	85	142
合計		697	632	245	295	1,869

【利活用判定ランク別空き家等割合】

※対象建物数：1,869 件



空き家と判断された建物のうち今後売却・賃貸の期待値が低い、利活用判定 [ランク C・D] に該当する空き家は 540 件あり、全体 (1,869 件) の 28.9%を占めている。

不良度別に比較すると、不良度判定 [ランク L1] の 1359 件のうち利活用判定 [ランク C・D] が 268 件 (19.7%) で留まっているのに対し、不良度判定 [ランク L2] の 368 件のうちでは 159 件 (43.2%)、不良度判定 [ランク L3] の 142 件のうちでは 113 件 (79.6%) となっており、不良度が高くなるにつれて利活用の期待値が低い空き家の割合が大きくなる傾向である。特に、建物除去が推奨されるような、不良度判定 [ランク L3] のうち、利活用判定 [ランク D] の空き家は 85 件 (59.9%) である。

一方で、比較的利活用がしやすい不良度判定 [ランク L1] のうち利活用判定 [ランク A・B] は 1,091 件 (80.3%) と、全体の 8 割を占めており、建物管理が行き届いている傾向にある。また、不良度判定 [ランク L2] のうち 209 件 (56.8%) が利活用判定 [ランク A・B] であり、一定の修繕を前提とすれば利活用が見込まれる空き家が存在している。

## 9. 居住誘導区域別の不良度判定・利活用判定結果の状況

居住誘導区域別の不良度判定と利活用判定の結果は、次のとおりである。

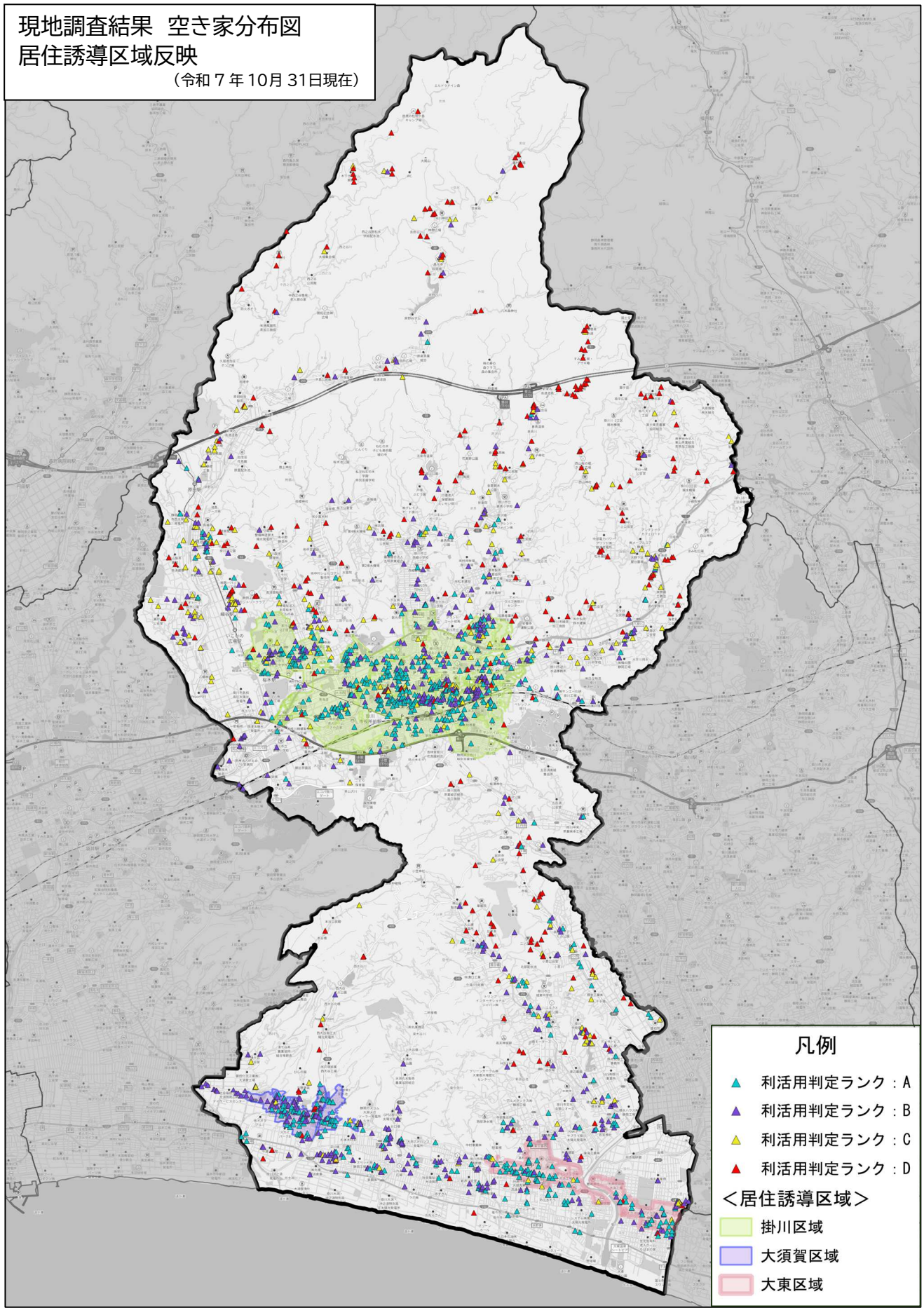
区域名	空き家数	内外割合	不良度判定ランク		
			L1	L2	L3
掛川区域	607	32.5%	499	103	5
大東区域	128	6.8%	120	4	4
大須賀区域	87	4.7%	77	8	2
<b>小計</b>	<b>822</b>	<b>44.0%</b>	<b>696</b>	<b>115</b>	<b>11</b>
区域外	1,047	56.0%	663	253	131
<b>区域外を含めた合計</b>	<b>1,869</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,359</b>	<b>368</b>	<b>142</b>

区域名	空き家数	内外割合	利活用判定ランク			
			A	B	C	D
掛川区域	607	32.5%	379	173	39	16
大東区域	128	6.8%	71	53	0	4
大須賀区域	87	4.7%	66	15	5	1
<b>小計</b>	<b>822</b>	<b>44.0%</b>	<b>516</b>	<b>241</b>	<b>44</b>	<b>21</b>
区域外	1,047	56.0%	181	391	201	274
<b>区域外を含めた合計</b>	<b>1,869</b>	<b>100.0%</b>	<b>697</b>	<b>632</b>	<b>245</b>	<b>295</b>

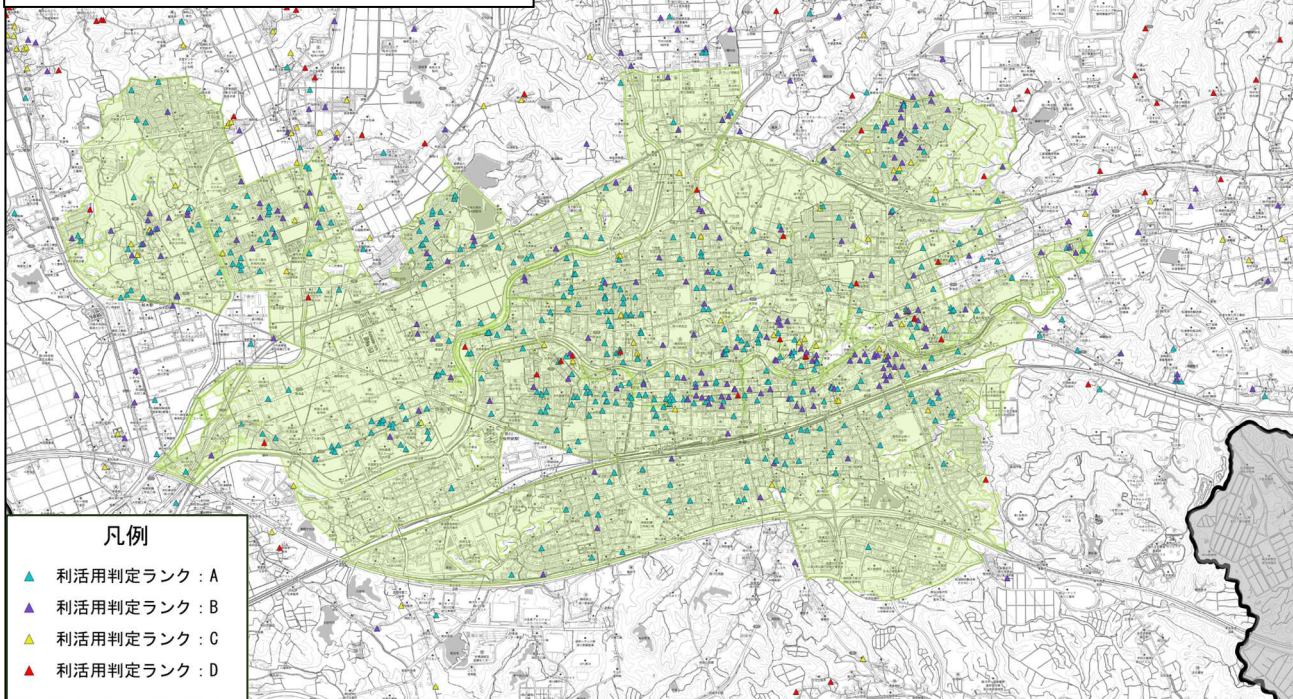
居住誘導区域は、周辺の生活環境保全のために対策を講じる優先度が高い地域であるが、居住誘導区域における空き家は822件（44.0%）と、全体の半数近くを占めている。居住誘導区域内の空き家をランク別で比較すると、不良度判定では[ランクL1]が696件（37.2%）、利活用判定では[ランクA]が516件（27.6%）の割合が高く、状態の良い空き家が相当数ある。

区域別に比較すると、建物の管理が行き届いている不良度判定[ランクL1]と利活用判定[ランクA]に空き家の割合が多い地域は、掛川区域である。一方、倒壊の危険性があり、修繕や解体が必要と考えられる不良度判定[ランクL3]、利活用判定[ランクD]の空き家の割合が多い地域も、掛川区域である。これは、掛川区域が大東区域と大須賀区域と比較して空き家数が多いためである。

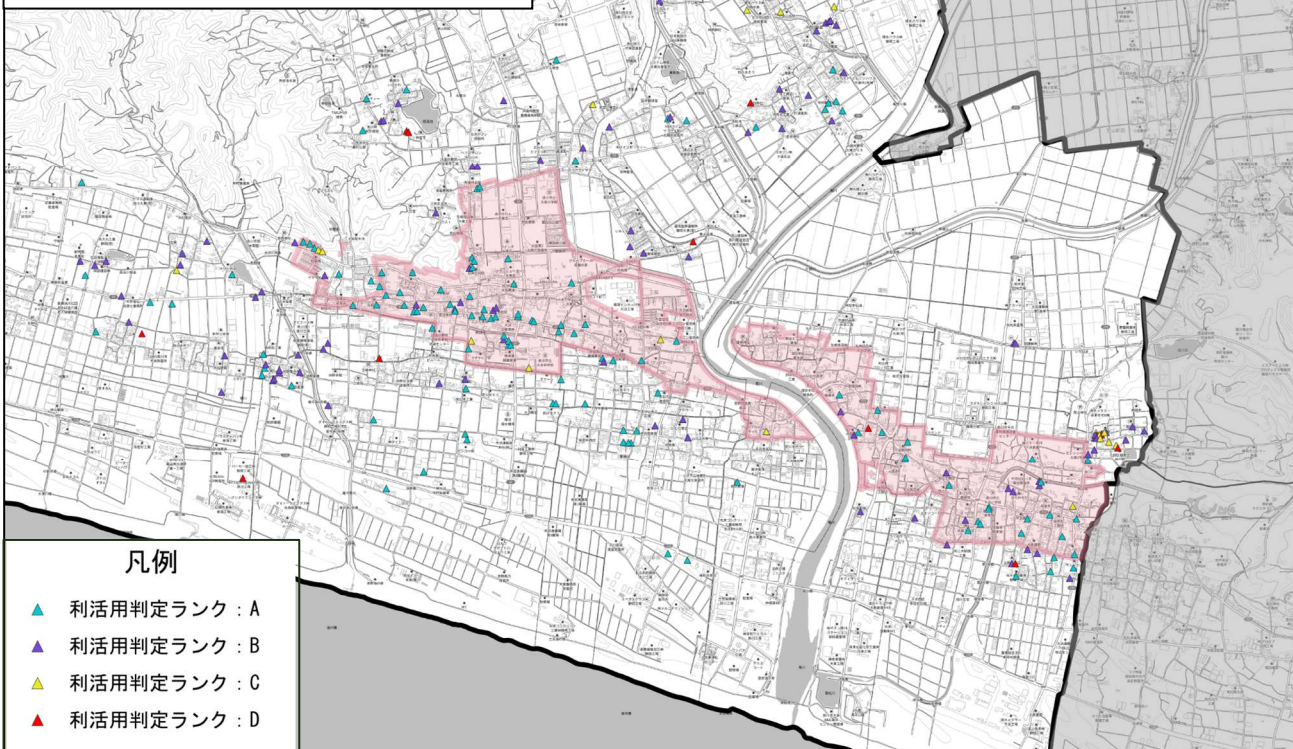
現地調査結果 空き家分布図  
 居住誘導区域反映  
 (令和7年10月31日現在)



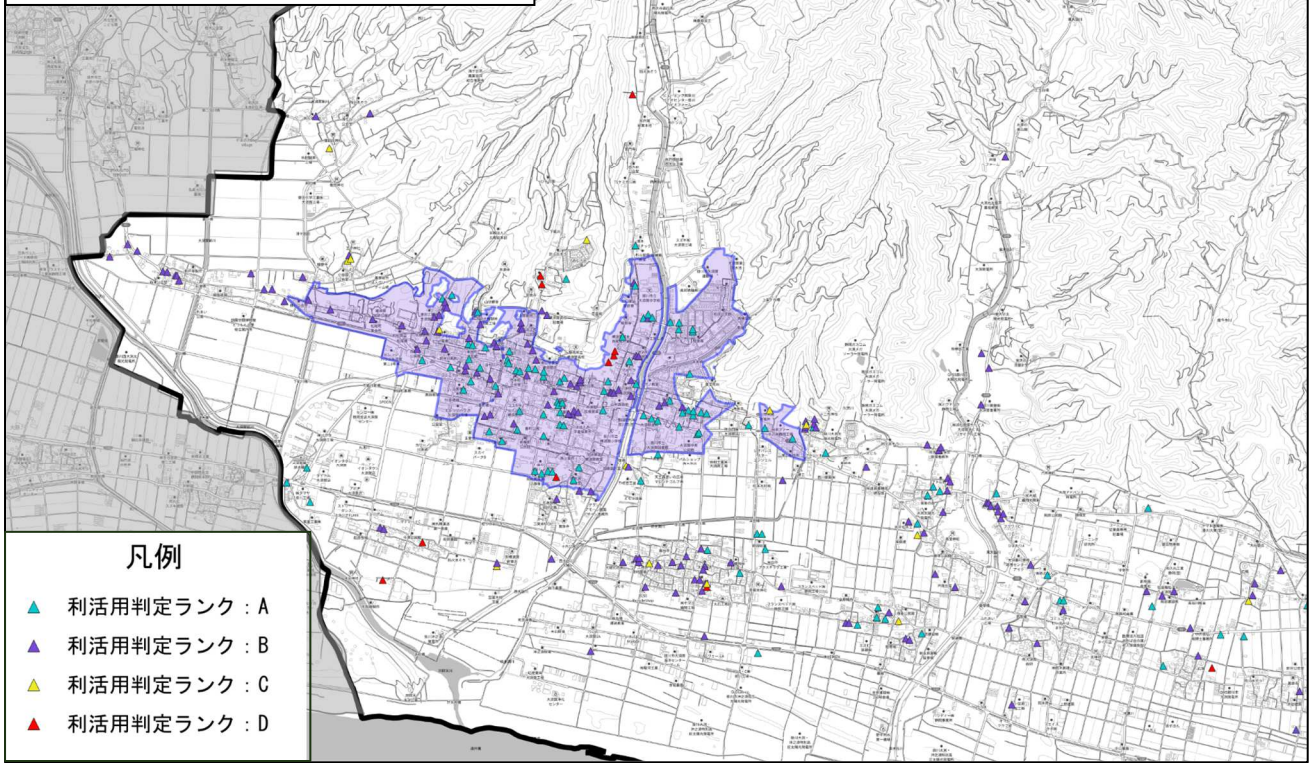
現地調査結果 空き家分布図  
 居住誘導区域 掛川区域  
 (令和7年10月31日現在)



現地調査結果 空き家分布図  
 居住誘導区域 大東区域  
 (令和7年10月31日現在)



現地調査結果 空き家分布図  
居住誘導区域 大須賀区域  
(令和7年10月31日現在)

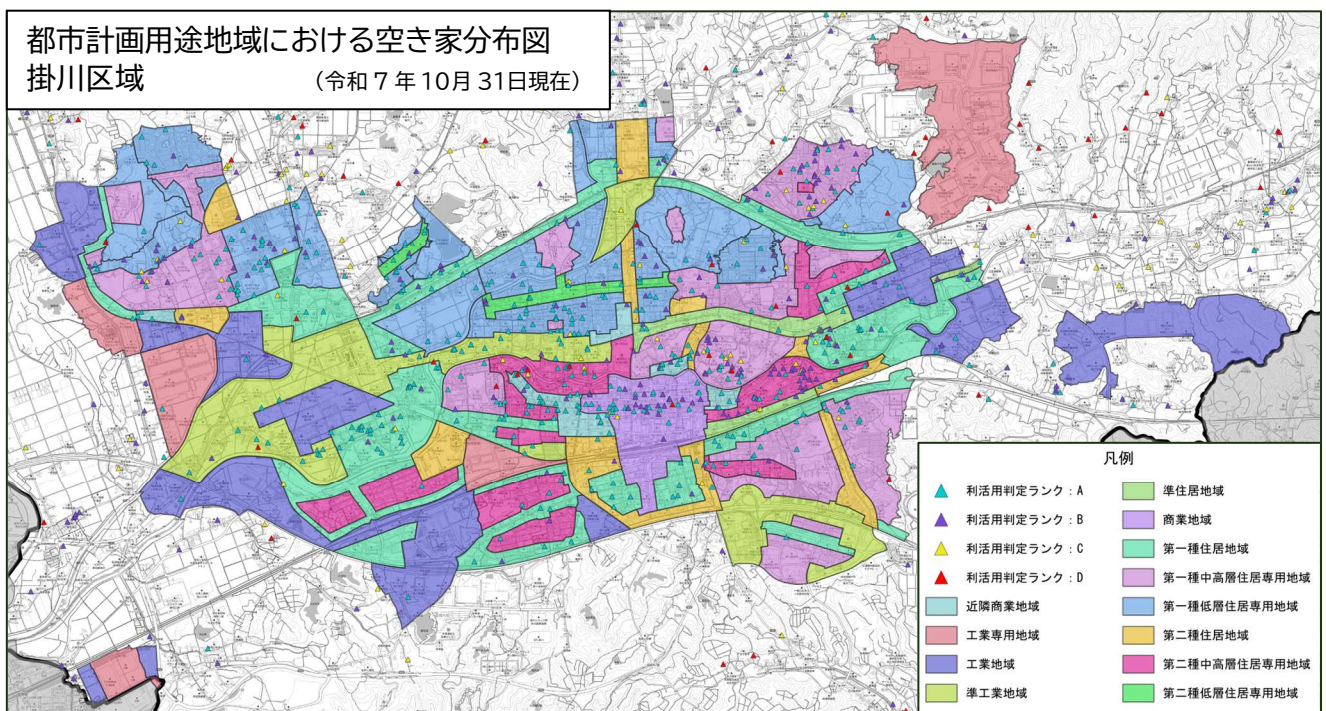


## 10. 都市計画用途地域における空き家数

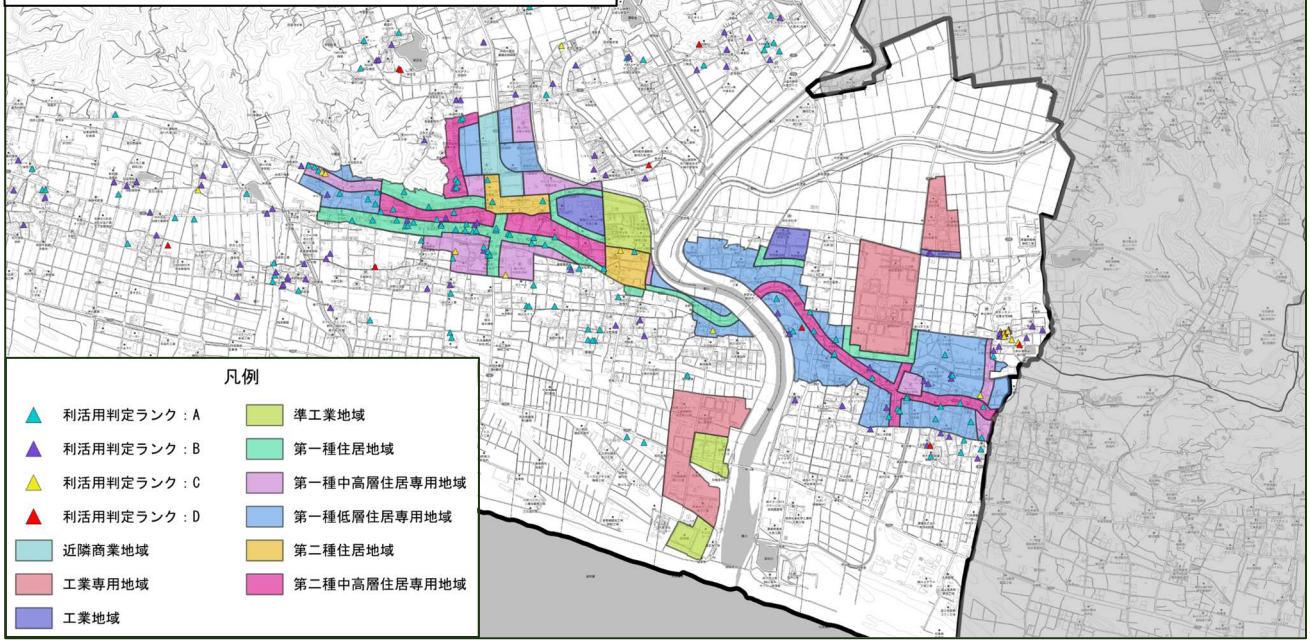
現地調査において把握した都市計画用途地域における空き家数は、次のとおりである。

地域名	空き家数	割合	利活用判定ランク			
			A	B	C	D
第一種低層住居専用地域	172	9.2%	111	44	12	5
第二種低層住居専用地域	14	0.7%	10	4	0	0
第一種中高層住居専用地域	166	8.9%	80	58	18	10
第二種中高層住居専用地域	116	6.2%	72	36	6	2
第一種住居地域	166	8.9%	113	40	6	7
第二種住居地域	51	2.7%	36	13	2	0
準住居地域	18	1.0%	7	7	4	0
近隣商業地域	64	3.4%	41	22	0	1
商業地域	49	2.6%	26	20	2	1
準工業地域	32	1.7%	26	3	2	1
工業地域	15	0.8%	9	6	0	0
工業専用地域	1	0.1%	1	0	0	0
<b>小計</b>	<b>864</b>	<b>46.2%</b>	<b>532</b>	<b>253</b>	<b>52</b>	<b>27</b>
都市計画区域内 (用途地域内を除く)	925	49.5%	164	363	172	226
都市計画区域外	80	4.3%	1	16	21	42
<b>地域外を含めた合計</b>	<b>1,869</b>	<b>100.0%</b>	<b>697</b>	<b>632</b>	<b>245</b>	<b>295</b>

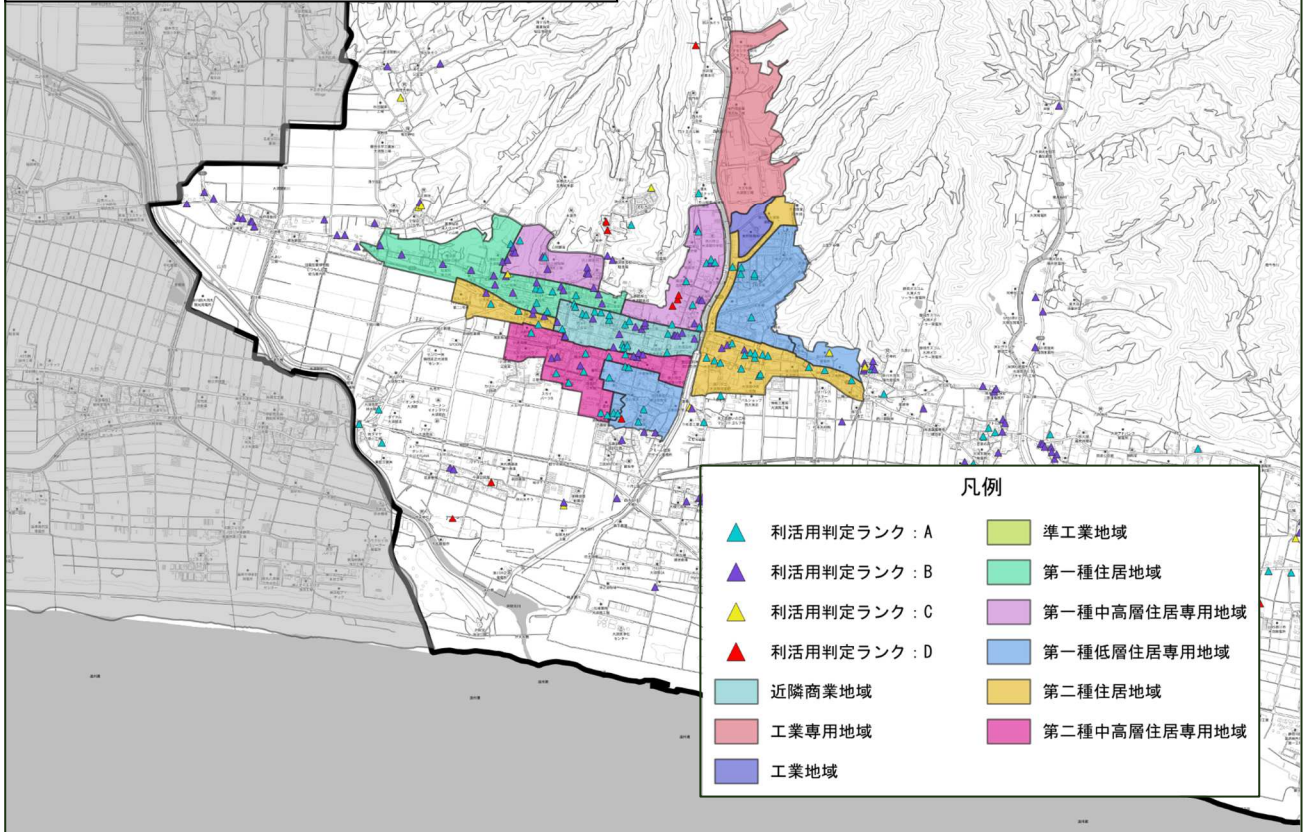
都市計画用途地域における空き家の分布状況を以下に示す。



都市計画用途地域における空き家分布図  
大東区域  
(令和7年10月31日現在)



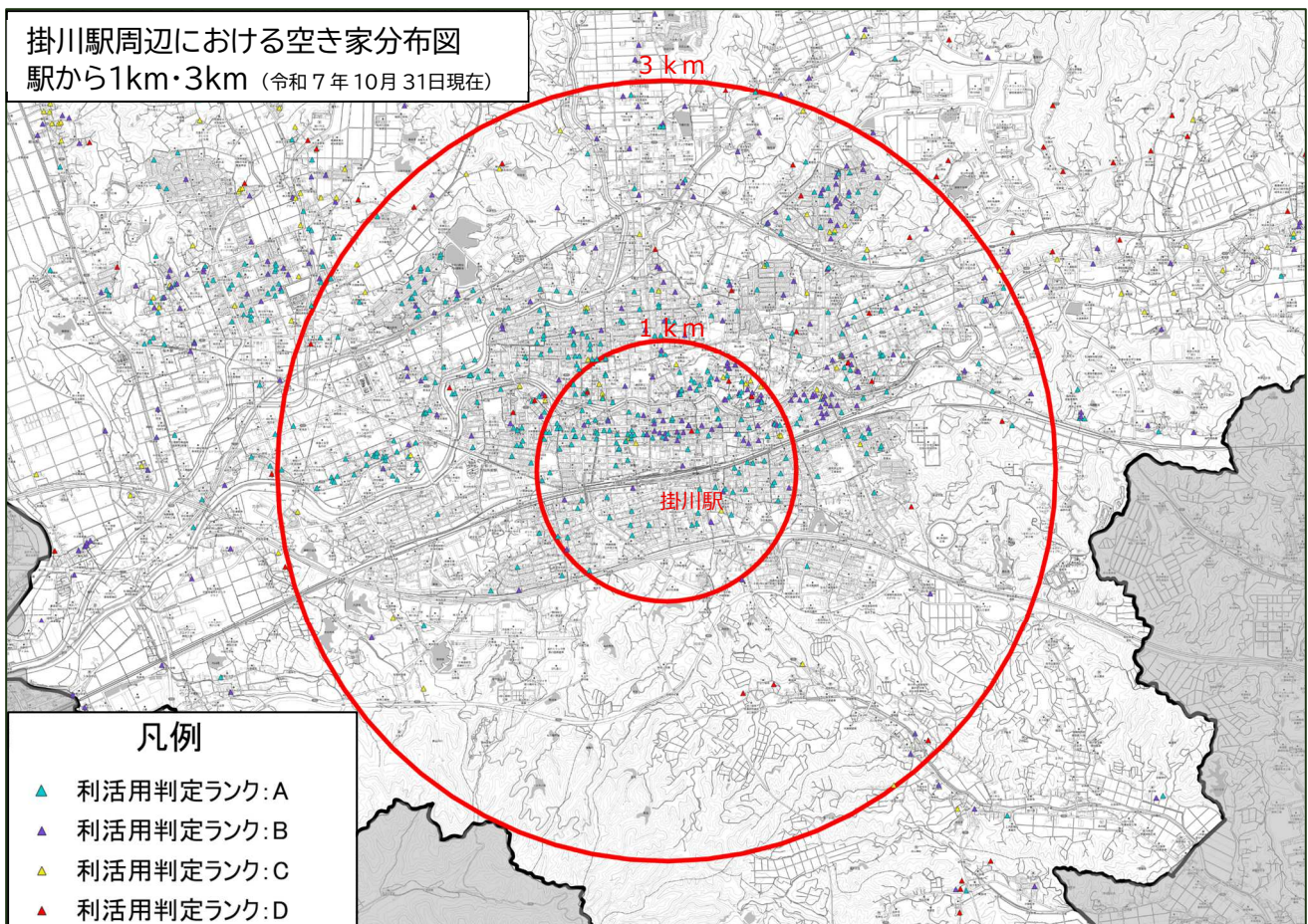
都市計画用途地域における空き家分布図  
大須賀区域  
(令和7年10月31日現在)



## 11. 掛川駅周辺における空き家の現状

掛川駅周辺半径 1 km・3 km 圏内は再開発や利活用の優先度が高いエリアとして評価できるため、同エリア内における空き家の立地傾向と活用可能性について検討を行った。

区分： 掛川駅からの距離	空き家 数	割合	利活用判定ランク			
			A	B	C	D
半径 1km 以内	194	10.4%	123	53	13	5
半径 3km 以内	395	21.1%	221	117	34	23
半径 3 km 以上	1,280	68.5%	353	462	198	267
<b>合計</b>	<b>1,869</b>	<b>100%</b>	<b>697</b>	<b>632</b>	<b>245</b>	<b>295</b>



空き家の立地傾向を見ると、掛川駅の北側、特に区画整理されているエリアに集中していることが見てとれる。また、通路を中心に見ると、県道 37 号線沿いや、宮脇 IC と大池 IC といった交通の要所に集中していることが見てとれる。一方で、エリア

内に分布している空き家は立地条件が良く、利活用のニーズが高いことが推察される。

## 12. 土砂災害警戒区域及び津波区域内の空き家数

現地調査において把握した土砂災害警戒区域及び津波区域内における空き家数は、次のとおりである。

対象建物数：1,869 件

区域名	空き家数
土砂災害警戒区域	194
津波警戒区域	3
<b>合計</b>	<b>197</b>
<b>全体比</b>	<b>10.5%</b>

## VI. 空家等所有者へのアンケート調査

### 1. 空家等所有者へのアンケートの実施

実態調査で把握し、空き家として判定した 1,869 件（以下、「対象建物」という）について、所有者特定にて紐づけをおこない、送付先が確認できた 1,860 件を対象に、その発生要因や所有者等が抱える問題、今後の利用意向等を把握することを目的としてアンケート調査を実施した。

アンケート調査の実施要領を、以下に示す。

<b>調査期間</b>	令和7年11月1日～令和7年11月30日
<b>調査対象</b>	空き家として判定した 1,860 件（※送付先が確認できた建物）
<b>調査方法</b>	郵送による配付・回収及び web による回答
<b>回収状況</b>	【配付数】1,860 票      【有効回収数】1,041 票 【有効回収率】56.0%

#### ○アンケート送付対象者

空き家と思われる建物を、所有または管理していると思われる方（以下：所有者等）については、家屋登記簿で確認し、所有者等とした。なお、本件アンケート取得のために送付対象者へ送付したアンケートを、参考資料として「V.2 調査結果」の後に添付する。

#### ○アンケート結果の状況

調査票発送数	: 1,860 票
郵便による調査票回答数	: 841 票
Web による調査票回答数	: 177 票
市役所窓口へ直接回答	: 23 票
計	: 1,041 票
郵便未到達による返送数	: 47 票
未回答票数	: 772 票
有効回答率	: 56.0%
未到達率	: 2.5%

○補足：

所有者等連絡先（任意回答）を記載いただいた票数：477 票

## **2. 調査結果**

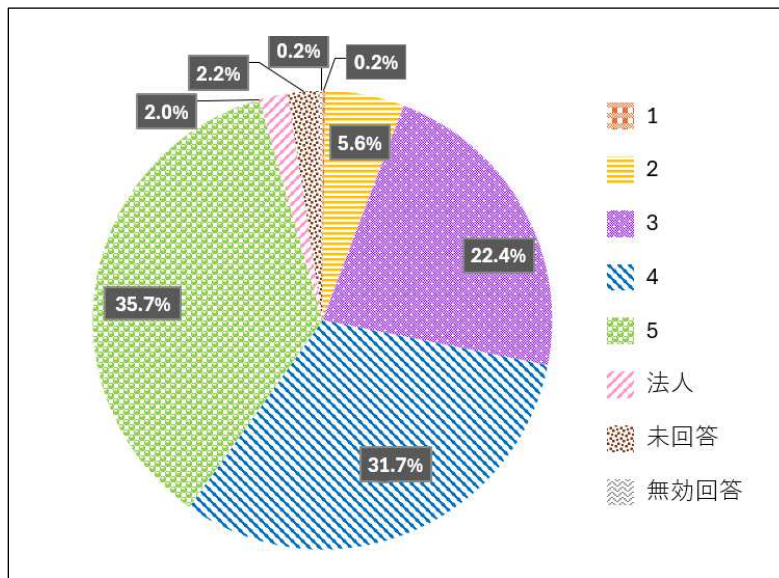
アンケート調査の結果は、次ページに示す。

## 1.対象建物についてお伺いします。

○問1：所有者の方の年齢を教えてください。共有の場合は、アンケート回答者の年齢を教えてください。1つ選択してください。(N=1,041)

選択肢		件数	比率
1	～29歳	2	0.2%
2	30～49歳	58	5.6%
3	50～64歳	233	22.4%
4	65～74歳	330	31.7%
5	75歳以上	372	35.7%
法人		21	2.0%
未回答		23	2.2%
無効回答		2	0.2%
合計		1,041	100.0%

【対象建物の所有者年齢割合】

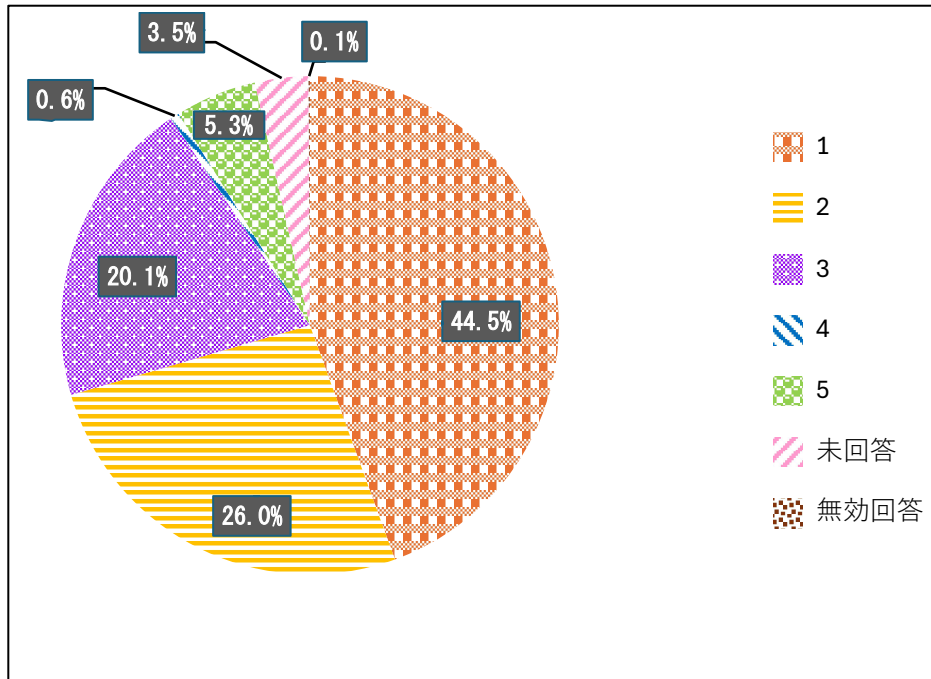


- 年齢区分別では、「75歳以上」が372件（35.7%）と最も多く、全体の約3分の1を占めていた。
- 次いで「65～74歳」が330件（31.7%）、「50～64歳」が233件（22.4%）となっており、50歳以上が935件(89.8%)と全体のほとんどを占める結果となった。
- 一方で、「30～49歳」は58件（5.6%）、「～29歳」は2件（0.2%）と、若年層の割合はごく少数にとどまっている。
- また、「法人」は21件（2.0%）であった。

○問2：建物の使用状況を教えてください。1つ選択してください。(N=1,041)

選択肢		件数	比率
1	住んだり使ったりしていない(空き家になっている)	463	44.5%
2	毎日ではないが、年1回以上使用している	271	26.0%
3	毎日使用している	209	20.1%
4	不明又は心当たりがない	6	0.6%
5	売却、譲渡済みである	55	5.3%
未回答		36	3.5%
無効回答		1	0.1%
合計		1,041	100.0%

【建物の使用状況割合】

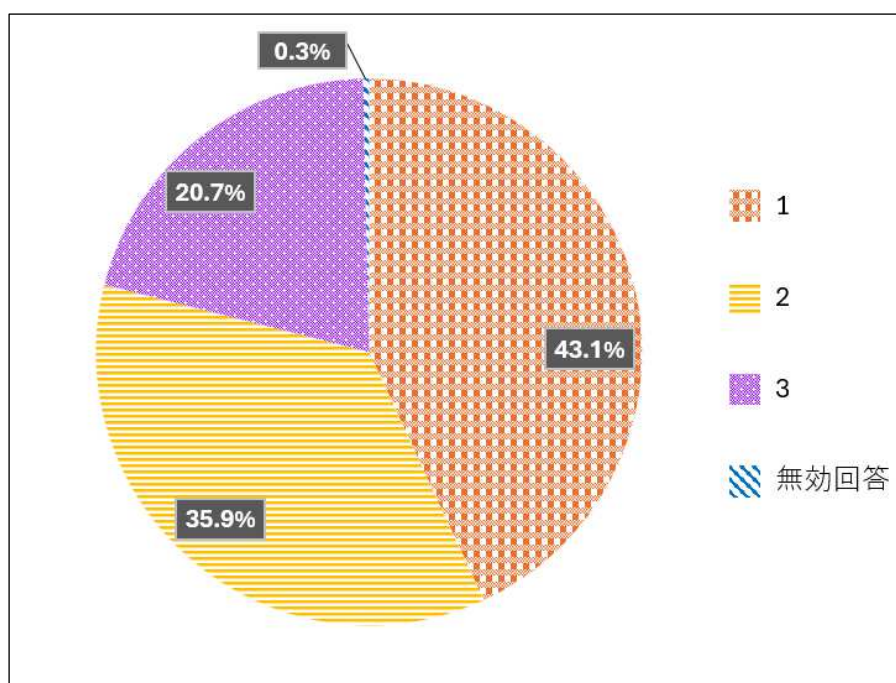


- 建物の使用状況では、「住んだり使ったりしていない」が463件(44.5%)と最も多く、全体の約半数を占めている。「毎日ではないが、年1回以上使用している」が271件(26.0%)となっており、これらを合わせた空き家の可能性が高い建物が、734件(70.5%)と全体の約4分の3を占める。
- また、「毎日使用している」は209件(20.1%)、「売却、譲渡済みである」は55件(5.3%)となっており、これらの空き家ではない可能性が高い建物が、264件(25.4%)と全体の約4分の1を占める。
- 結果的に、使用状況の把握や所有者確認が必要となる「不明又は心当たりがない」は6件(0.6%)にとどまり、使用実態が不明な建物は比較的少数であることが分かった。

○問3：建物の使用頻度と使用内容を教えてください。1つ選択し、使用内容を記入してください。(N=290)

選択肢		件数	比率
1	年数回	125	43.1%
2	月数回	104	35.9%
3	週数回	60	20.7%
無効回答		1	0.3%
合計		290	100.0%

【建物の使用頻度割合】



※問3の集計は、問2の「2.毎日ではないが、年1回以上使用している」を選択していたアンケート272件に対してのみ実施した。しかし、選択肢に関わらず回答を続けている場合は集計に含む。

※問3以降は問2の選択肢に関わらず、回答があったものを集計に含んでいる為、「未回答」は外して集計を行った。

- 建物の使用頻度については、「年数回」が125件（43.1%）と最も多く、次いで、「月数回」が104件（35.9%）となっている。これらを合わせると全体の約4分の3以上を占めている。

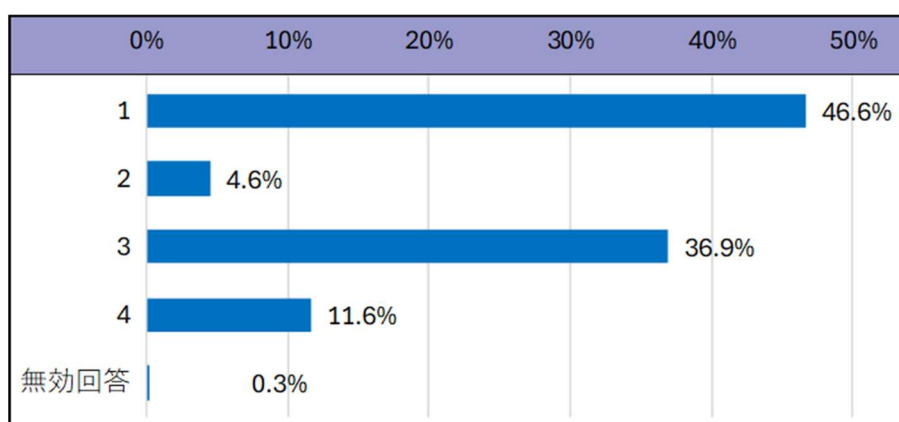
- 「週数回」は60件（20.7%）であり、全体の約5分の1を占めている。
- 「使用内容」として、最も多く見られたのは、家の維持管理を目的とした利用、次に多かったのが、お盆・彼岸・年末年始・法事等における親族の集まりや先祖供養を目的とした利用、また、倉庫・物置としての利用も非常に多く、さらに、二拠点居住・別荘的利用としての回答も一定数確認された。
- 「現在はほとんど使用していない」「整理・処分中」「将来的に売却予定」「高齢化により今後使用が困難」といった記述も一定数見られた。

○問4：使用内容を教えてください。当てはまるものを全て選択してください。

(N=371、回答者：326名)

選択肢		件数	比率
1	居住・借家	173	46.6%
2	店舗	17	4.6%
3	倉庫・物置	137	36.9%
4	その他	43	11.6%
無効回答		1	0.3%
合計		371	100.0%

【建物の使用内容割合】



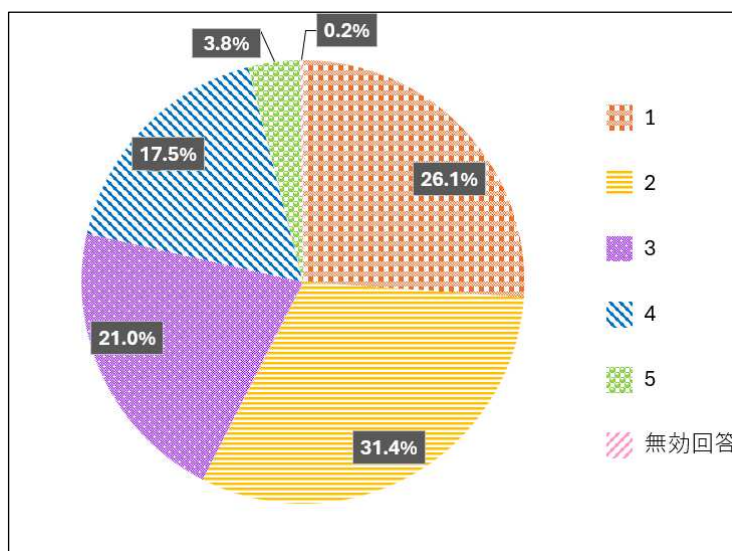
※問4の集計は、問2の「3.毎日使用している」を選択していたアンケート209件に対してのみ実施した。しかし、選択肢に関わらず回答を続けている場合は集計に含む。

- 「居住・借家」が173件（46.6%）と最も多く、全体の約半数を占めている。
- 次いで、「倉庫・物置」が137件（36.9%）となっており、居住用途には供されていないものの、物品保管等の目的で継続的に使用されている建物が一定数存在していることが分かる。
- 「店舗」は17件（4.6%）と少数である。
- 「その他」意見として、別宅・二拠点生活・親族や知人の一時的な滞在など、居住に準じた利用形態が多く含まれている。

○問5：建物の状態を教えてください。1つ選択してください。(N=628)

選択肢		件数	比率
1	すぐにでも住める（使える）状態である	164	26.1%
2	多少の修繕を行えば住める（使える）状態である	197	31.4%
3	老朽化が進んでおり、住む（使う）ためには大規模な修繕が必要である	132	21.0%
4	かなり老朽化が進んでおり、住む（使う）ことは不可能である	110	17.5%
5	現在の状態は分からない	24	3.8%
無効回答		1	0.2%
合計		628	100.0%

【建物の状態割合】



※問5以降の集計は、問2の「1.住んだり使ったりしていない（空き家になっている）」を選択していたアンケート463件に対してのみ実施した。しかし、選択肢に関わらず回答を続けている場合は集計に含む。

- 「多少の修繕を行えば住める（使える）状態である」が197件（31.4%）と最も多く、次いで「すぐにでも住める（使える）状態である」が164件（26.1%）となっていた。これらを合わせると361件（57.5%）となり、全体の約半数以上の空き家が活用可能な状態にあることが明らかとなった。
- 「老朽化が進んでおり、住む（使う）ためには大規模な修繕が必要である」は132件（21.0%）、「かなり老朽化が進んでおり、住む（使う）ことは不可能である」は110

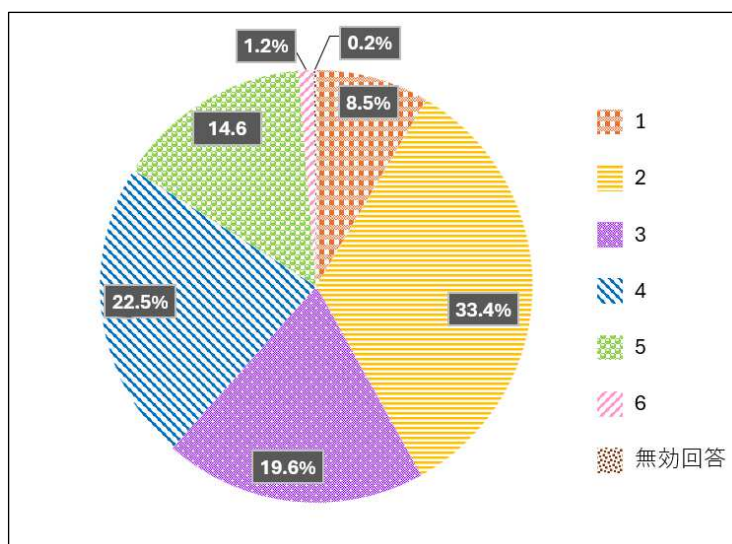
件（17.5%）となっており、これら大規模修繕の必要性や利用不可能と回答された建物は全体の約3分の1を占めている。

○問6：空き家になっている期間はどのくらいですか。1つ選択してください。

(N=601)

選択肢		件数	比率
1	1年未満	51	8.5%
2	1年以上～5年未満	201	33.4%
3	5年以上～10年未満	118	19.6%
4	10年以上～20年未満	135	22.5%
5	20年以上	88	14.6%
6	分からない	7	1.2%
無効回答		1	0.2%
合計		601	100.0%

【空き家の期間割合】

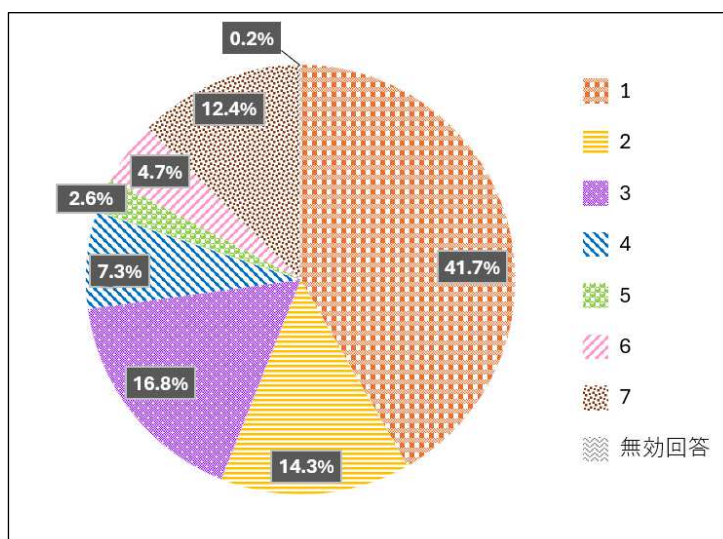


- 「1年以上～5年未満」が201件（33.4%）と最も多く、全体の約3分の1を占めている。
- 次いで、「10年以上～20年未満」が135件（22.5%）、「5年以上～10年未満」が118件（19.6%）となっており、空き家期間が5年以上の建物が341件（56.7%）と全体の約半数あることが分かった。
- 「20年以上」は88件（14.6%）であり、長期間にわたり利用されていない建物が約5分の1を占めている。
- 一方、「1年未満」は51件（8.5%）にとどまっている。

○問7：空き家になった原因は何ですか。最も当てはまるものを1つ選択してください。  
(N=614)

選択肢		件数	比率
1	住んでいた人（使っていた人）が死亡したため	256	41.7%
2	住んでいた人（使っていた人）が施設に入居したため	88	14.3%
3	転居（引っ越し）で長期間不在にしているため	103	16.8%
4	賃借人が転居したため	45	7.3%
5	売買により取得したが住んでいない（使っていない）ため	16	2.6%
6	相続で取得したが住む人（使う人）がいない、相続人が決まらないため	29	4.7%
7	その他	76	12.4%
無効回答		1	0.2%
合計		614	100.0%

【空き家の原因割合】



- 空き家になった原因では、「住んでいた人（使っていた人）が死亡したため」が256件（41.7%）と最も多く、「住んでいた人（使っていた人）が施設に入居したため」が88件（14.3%）となっている。これらを合わせると344件（56.0%）となり、全体の約半数以上で、空き家になった原因が高齢化や相続問題と強く結び付いていると考えられる。
- 「転居（引っ越し）で長期間不在にしているため」が103件（16.8%）、「賃借人が転居したため」が45件（7.3%）である。これらを合わせると148件（24.1%）となり、全体の約4分の1が転居や生活環境の変化に伴って空き家となったことが分かる。

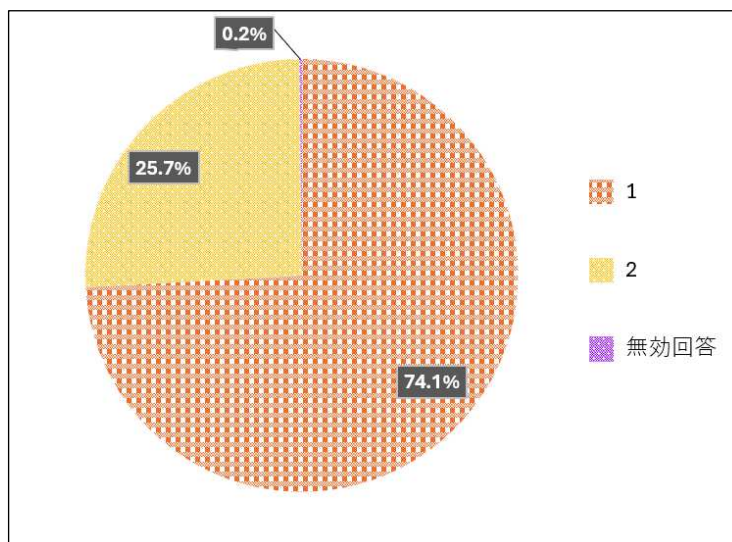
- 「その他」意見として、単一の原因ではなく、生活・事業・健康・立地・制度要因が複合的に絡み合って空き家化していることが明らかとなった。

## 2.対象建物の維持管理についてお伺いします。

○問8：建物の維持管理は行っていますか。1つ選択してください。(N=622)

選択肢		件数	比率
1	行っている	461	74.1%
2	行っていない	160	25.7%
無効回答		1	0.2%
合計		622	100.0%

【対象建物の維持管理割合】

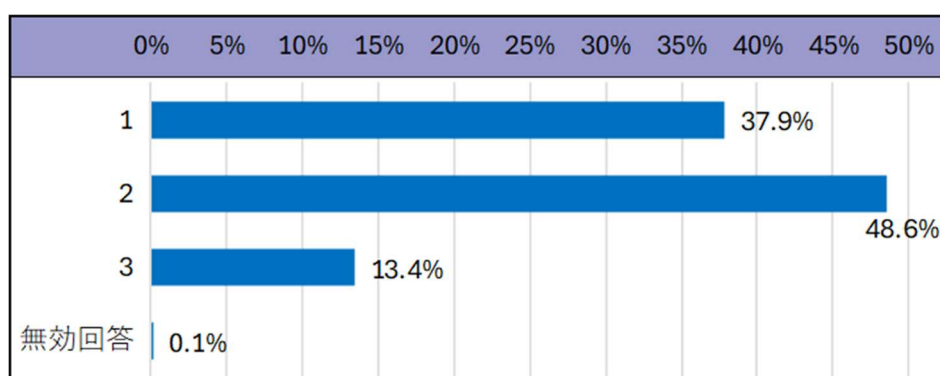


- 建物の維持管理については、「行っている」が461件（74.1%）と全体の約4分の3を占めている。
- 一方で、維持管理を「行っていない」が160件（25.7%）で全体の約4分の1を占めており、これらは将来的に老朽化や周辺環境への影響が顕在化するおそれがあると考えられる。

○問9：行っている場合、どのようなことをしていますか。当てはまるものを全て選択してください。(N=885、回答者：493名)

選択肢		件数	比率
1	建物内の掃除や空気の入替え	335	37.9%
2	敷地内の手入れ、草刈り	430	48.6%
3	破損個所の修繕	119	13.4%
無効回答		1	0.1%
合計		885	100.0%

【対象建物の維持管理内容割合】

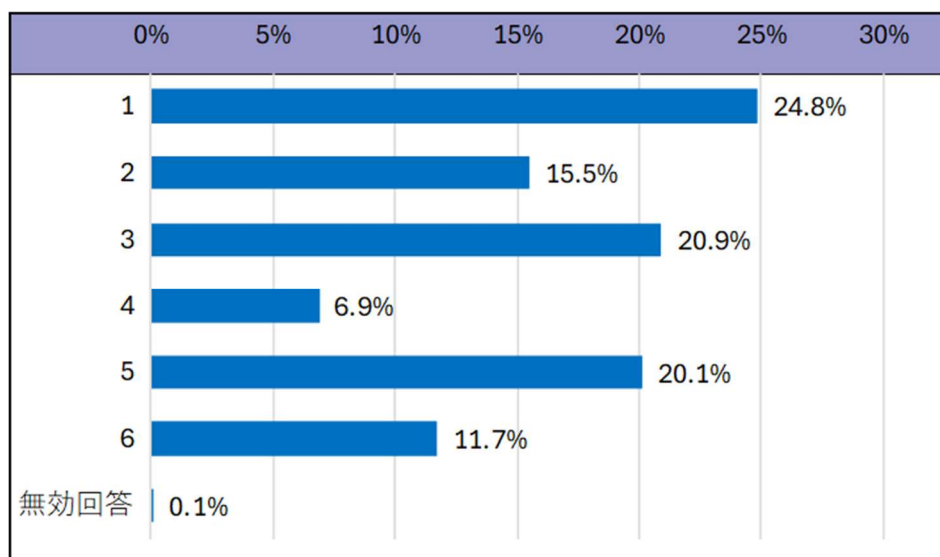


- 建物の維持管理内容では、「敷地内の手入れ、草刈り」が430件（48.6%）と最も多く、全体の約半数を占めている。空き家管理において、外観や周辺環境への配慮が重視されている実態がうかがえる。
- 次いで、「建物内の掃除や空気の入替え」が335件（37.9%）となっている。
- 一方で、「破損個所の修繕」は119件（13.4%）にとどまっており、投資を伴う維持管理は割合が少ない。

○問 10：建物の維持管理をするうえで困っていることは何ですか。当てはまるものを全て選択してください。(N=886、回答者：622名)

選択肢		件数	比率
1	維持管理にかかる費用の捻出が難しい	220	24.8%
2	遠方に住んでいて状態の把握や維持管理が難しい	137	15.5%
3	身体的、年齢的な問題で自分での維持管理が難しい	185	20.9%
4	管理を頼める相手を探すのが難しい、またはみつからない	61	6.9%
5	困っていることは特にない	178	20.1%
6	その他	104	11.7%
無効回答		1	0.1%
合計		886	100.0%

【対象建物の維持管理の困難要因の割合】



- 「維持管理にかかる費用の捻出が難しい」が220件（24.8%）と最も多く、全体の約4分の1が費用に対する課題がある。
- 次いで、「身体的・年齢的な問題で自分での維持管理が難しい」が185件（20.9%）であり、管理者の年齢に対する課題がある。
- 「遠方に住んでいて、状態の把握や維持管理が難しい」は137件（15.5%）であり、移動距離に対する課題がある。
- 「管理を頼める相手を探すのが難しい、またはみつからない」は61件（6.9%）と割合は低いものの、管理を依頼する人材、サービスに対する課題がある。

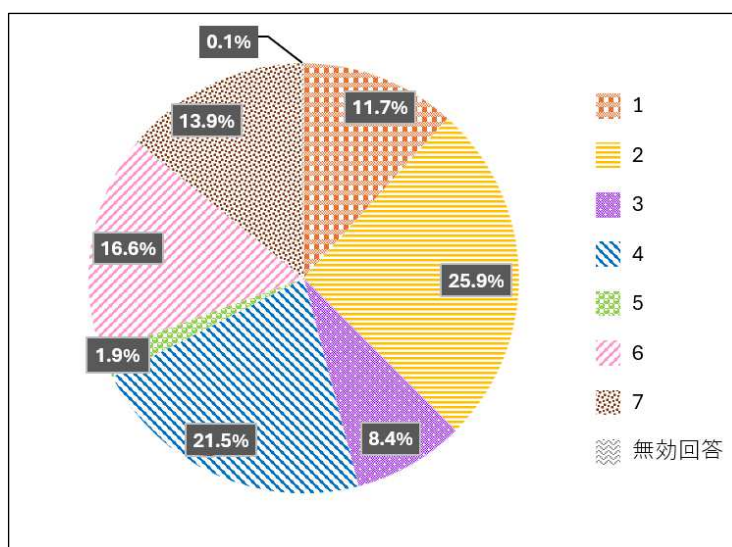
- 「その他」意見として、「固定資産税が高い／支払いが困難」等の経済的負担の深刻さ（税金・解体費・維持費）、「80歳を超え、いつまで管理できるか不安」等の高齢化・体力低下・単身による管理限界、「遠方（三島市・浜松市・静岡市など）に居住」等の時間的制約・遠方居住などの課題があがっていた。

### 3.対象建物の今後の予定についてお伺いします。

○問 11：今後、建物をどうしたいと考えていますか。1つ選択してください。(N=669)

選択肢		件数	比率
1	自分や親族が使いたい	78	11.7%
2	誰かに売却や賃貸したい	173	25.9%
3	解体して跡地を自分や親族が利活用したい	56	8.4%
4	解体して跡地を売却したい	144	21.5%
5	自治会や地域に利活用してもらいたい	13	1.9%
6	分からない	111	16.6%
7	その他	93	13.9%
無効回答		1	0.1%
合計		669	100.0%

【対象建物の今後の予定割合】



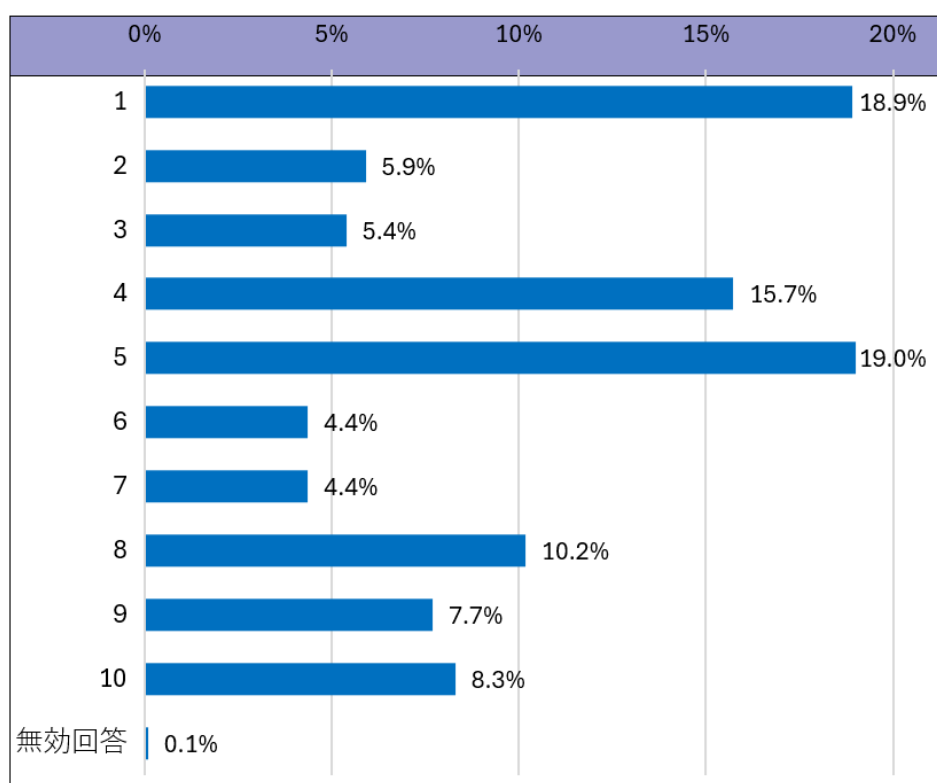
- 「誰かに売却や賃貸したい」が173件（25.9%）と最も多く、次いで「解体して跡地を売却したい」は144件（21.5%）である。これらを合わせた建物が317件（47.4%）であり、全体の約半数が空き家を売却したいと考えていることが分かる。
- 「分からない」は111件（16.6%）となっており、早期に相談や情報提供を行い、方向性を整理するための支援が重要であると考えられる。
- 「自分や親族が使いたい」が78件（11.7%）、「解体して跡地を自分や親族が利活用したい」が56件（8.4%）となっており、建物を維持・保有しようと考えている回答は全体の約5分の1あることが分かる。
- 「その他」93件（13.9%）の意見として、「解体したいが費用や条件面で進められな

い」という内容が多く見られた。次いで、「売却したいが買い手が見つからない」、「現状は使っているが将来が不安」といった意見が多い。

○問 12：問 11 で回答した希望を実現するうえで支障になっていることは何ですか。当てはまるものを全て選択してください。(N=1,169、回答者：618名)

選択肢		件数	比率
1	費用の捻出が難しい	221	18.9%
2	相続手続きが完了していない	69	5.9%
3	再建築が難しい（接道が無い、土砂災害特別警戒区域に入っているなど）	63	5.4%
4	解体すると土地の固定資産税が高くなる	184	15.7%
5	買い手や借り手がみつかるかどうか分からない	223	19.0%
6	愛着があり、他人に貸したり売ったりしたくない	51	4.4%
7	買い手や借り手がどんな人か分からないため、売却や賃貸が不安	51	4.4%
8	何から手を付けていいか分からない	119	10.2%
9	特に困っていることはない	90	7.7%
10	その他	97	8.3%
無効回答		1	0.1%
合計		1,169	100.0%

【対象建物の希望実現にあたっての支障要因の割合】

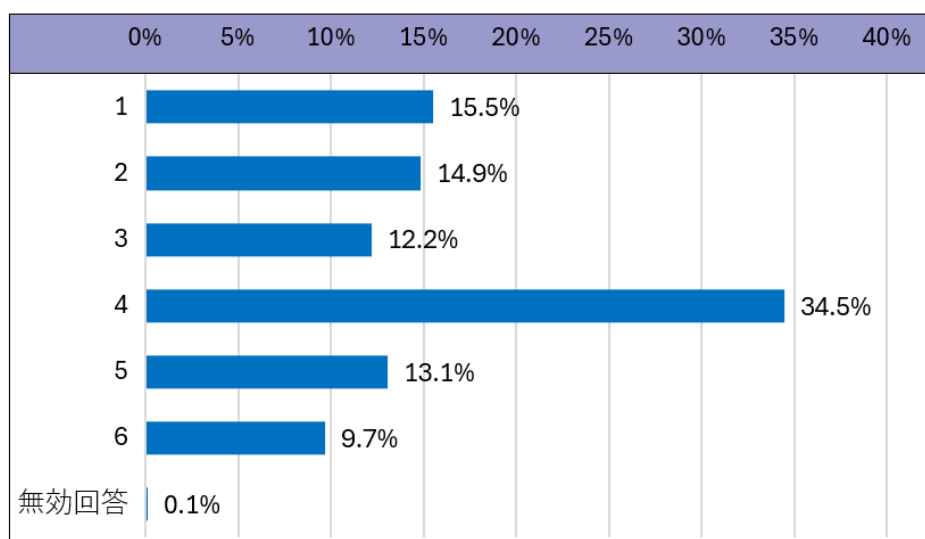


- 「買い手や借り手が見つかるかどうか分からない」が 223 件（19.0%）と最も多い。
- 次いで「費用の捻出が難しい」が 221 件（18.9%）、「解体すると土地の固定資産税が高くなる」は 184 件（15.7%）である。これらを合わせると 405 件（34.6%）となり、金銭的・税制的な不安を抱えている人が多い傾向があることが分かる。
- 「何から手を付けていいか分からない」は 119 件（10.2%）となっており、所有者が情報不足や相談先の不明確さを感じていると考えられる。
- 「相続手続きが完了していない」は 69 件（5.9%）、「再建築が難しい（接道が無い、土砂災害特別警戒区域に入っているなど）」は 63 件（5.4%）となっている。
- 「その他」97 件（8.3%）の意見として、「将来的にはまだ具体的に決めていない」「考慮中」など、判断の先送りや様子見の姿勢が多く確認できる。次いで「家財道具の処分」「片付けをする人が自分しかいない」など、物理的・人的負担が課題となっていることが考えられる。

○問 13：問 11 で回答した希望を実現するうえでどのような支援があったらよいと思いますか。2 つまで選択してください。(N=902、回答者：575 名)

選択肢		件数	比率
1	不動産取引、リフォーム、相続などの相談窓口の設置	140	15.5%
2	建物を解体または管理する業者の情報提供	134	14.9%
3	物件情報を希望者へ提供する手段の提供（空き家バンクの設置）	110	12.2%
4	解体にかかる費用の補助	311	34.5%
5	リフォームや利活用にかかる費用の補助	118	13.1%
6	その他	88	9.7%
無効回答		1	0.1%
合計		902	100.0%

【対象建物の希望実現にあたっての希望する支援割合】



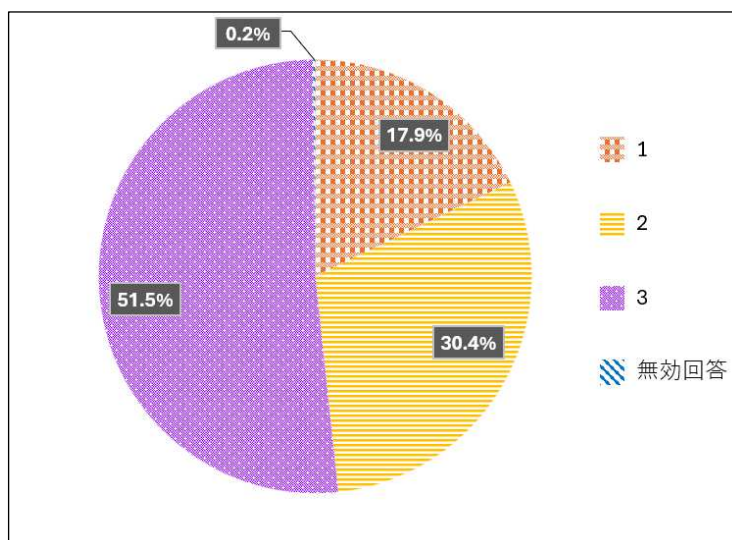
- 最も多かったのは、「解体にかかる費用の補助」の 311 件（34.5%）であり、「リフォームや利活用にかかる費用の補助」は 118 件（13.1%）である。これらから、空き家対応におけるボトルネックが費用の問題であることが考えられる。
- 「不動産取引、リフォーム、相続などの相談窓口の設置」が 140 件（15.5%）、「建物を解体または管理する業者の情報提供」が 134 件（14.9%）、「物件情報を希望者へ提供する手段の提供（空き家バンクの設置）」110 件（12.2%）であり、空き家に対する様々な情報提供を希望する人が多い。
- 「その他」88 件（9.7%）では、「どう進めてよいか分からない」「判断できない」「考えがまとまっていない」という意見が多く見られた。

#### 4. 空き家に関する行政の取り組みについてお伺いします。

○問 14：住宅が建っている土地は固定資産税が減額されていますが、管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告を受けると減額の対象から外れることを知っていますか。1つ選択してください。(N=621)

選択肢		件数	比率
1	知っている	111	17.9%
2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	189	30.4%
3	知らない	320	51.5%
無効回答		1	0.2%
合計		621	100.0%

【管理不全空家等・特定空家等に係る固定資産税減額措置の認知度割合】

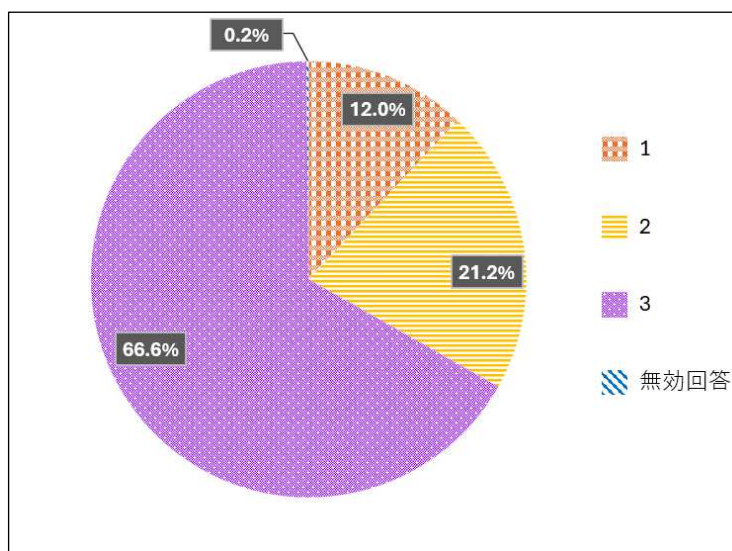


- 「知らない」320件(51.5%)が最も多く、全体の過半数を占めている一方で、「知っている」は111件(17.9%)にとどまっている。

○問 15：相続または遺贈により取得した家屋や敷地等を、一定の期間内に売却して要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができる制度を知っていますか。1 つ選択してください。(N=614)

選択肢		件数	比率
1	知っている	74	12.0%
2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	130	21.2%
3	知らない	409	66.6%
無効回答		1	0.2%
合計		614	100.0%

【譲渡取得の制度の認知度割合】

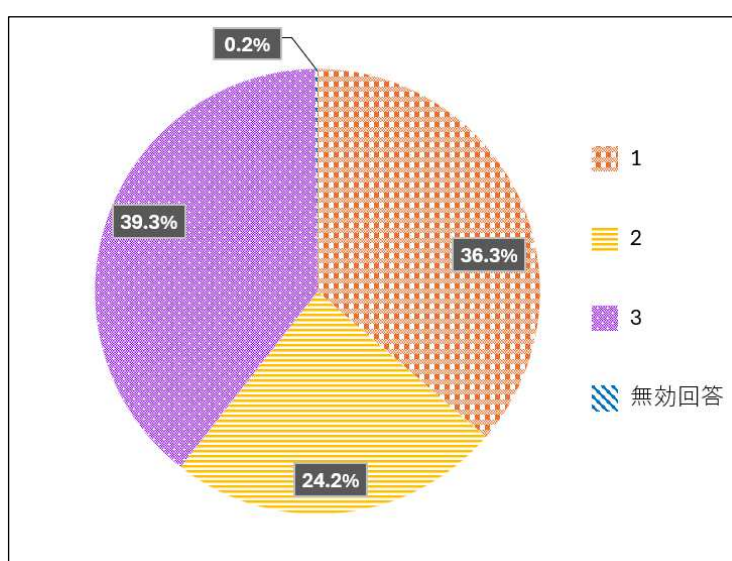


- 「知らない」は 409 件（66.6%）と最も多く、全体の約 3 分の 2 を占めており、制度自体が広く認知されていないことが分かった。
- 「知っている」は 74 件（12.0%）にとどまっている。
- 「知らない」または「詳しい内容は知らないが、聞いたことはある」が 539 件(87.8%)と全体のほとんどを占めており、前問の固定資産税減額制度に関する認知状況と比較しても、さらに認知度が低いことが分かる。

○問 16：令和6年4月1日から相続により不動産を取得した際の登記手続き（相続登記）が義務化されたことを知っていますか。1つ選択してください。（N=611）

選択肢		件数	比率
1	知っている	222	36.3%
2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	148	24.2%
3	知らない	240	39.3%
無効回答		1	0.2%
合計		611	100.0%

【登記手続きの義務化認知度割合】



- 「知らない」は240件（39.3%）と最も多く、全体の約3分の1を占めている。相続登記が義務であること自体を認識していない層が多く、相続後も名義未整理のまま空き家が放置されるリスクが懸念される。
- 次いで、「知っている」は222件（36.3%）と全体の約3分の1が相続登記の義務化を把握している結果となった。
- 「知っている」、「詳しい内容は知らないが、聞いたことはある」を合わせると370件（60.5%）となり、全体の半数以上が認知していることが分かる。前問の税制優遇制度（相続空き家の譲渡所得特別控除）と比較すると、登記義務化の方が認知度は高い結果となっている。

## 今後の建物利用の意向に関するアンケート への御協力をお願い

日頃は、市政に格別なる御理解と御協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

現在、全国的に人口減少の進行、生活様式の変化等を背景として空き家が増加しており、国や自治体において対策が進められています。

当市におきましても積極的な空き家対策が必要であると認識しており、現在における市内の空き家の実態を把握するため、今年度、実態調査を実施しているところです。

そこで、調査建物について、その状況を確認し、将来の利用に関する意向をお伺いすることで、今後の対策を検討していくための基礎資料とさせていただきますと考えております。

なお、本調査は、当市の空き家の現地調査（目視による外観調査等）において確認された対象建物の所有者等の皆さまを対象としています。

つきましては、御多用のところ誠に恐縮ですが、アンケートの趣旨を御理解いただき、御協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

令和7年11月1日

掛川市役所 暮らしデザイン課

- ① 別紙アンケートに記載の所在地に建てられている建物について御回答をお願いします。
- ② 郵送された宛名の方、もしくはその代理の方が御回答ください。
- ③ 設問ごとにあてはまる番号に○印をつけてください。設問ごとに「1つ選択」「当てはまるもの全て選択」などのように回答する数等が指定されていますので、これに従い御回答ください。また、アンケート調査票にあるQRコードからインターネットでの回答も可能です。
- ④ アンケート記入後、同封の返信用封筒に入れて、令和7年11月28日（金）までに郵便ポストに入れていただきますようお願いいたします。インターネットでの回答の場合、郵送は不要です。  
※ 同封の返信用封筒を使用いただいた場合、郵便料金の負担はありません。
- ⑤ アンケートは、統計的に処理し、対策を検討する上での基礎資料として活用します。調査結果を市の空き家対策事業以外の目的に使用したり、本人の同意なく第三者に情報提供したりすることはありませんので安心して御回答ください。

静岡県掛川市長谷一丁目1番地の1 掛川市役所 暮らし環境部 暮らしデザイン課  
電話番号 0537-21-1209（直通）/FAX番号 0537-21-1164

管理番号：0001

## 建物等ご利用実態アンケート調査票

建物の所在地	掛川市長谷一丁目1番地の1
--------	---------------

アンケート回答にあたりまして

URL：<https://logoform.jp/form/r3tv/1258583>

- 設問順にあてはまる番号に○を付けて回答をお願いします。  
回答方法及び回答内容によって、回答不要となる設問がございます。
- 現在の状況をご回答いただき、**11月28日**までに投函をお願いいたします。
- 右記のQRコードからインターネットでの回答も可能です。



### 1. 対象建物についてお伺いします。

問1 所有者の方の年齢を教えてください。共有の場合は、アンケート回答者の年齢を教えてください。**1つ選択**してください。

1	～29歳	4	65歳～74歳
2	30歳～49歳	5	75歳以上
3	50歳～64歳		

問2 建物の使用状況を教えてください。**1つ選択**してください。

※単に維持管理だけをしている場合は、使用している建物にあたりませんので、ご回答にご注意ください。

1	住んだり使ったりしていない（空き家になっている）→2ページ 問5へ進む
2	毎日ではないが、年1回以上使用している →問3へ進む
3	毎日使用している →問4へ進む
4	不明又は心当たりがない →以上でアンケートは終了です。
5	売却、譲渡済みである →以上でアンケートは終了です。

問3 建物の使用頻度と使用内容を教えてください。**1つ選択し、使用内容を記入**してください。

1	年数回	どのような使用をしていますか。 ( ) (例：別荘、二拠点居住、お盆・年末年始の親族の集まり)
2	月数回	
3	週数回	

※問2で2に○をつけた方は、以上でアンケート終了です。

問4 使用内容を教えてください。**当てはまるものを全て選択**してください。

1	居住・借家	3	倉庫・物置
2	店舗	4	その他( )

※問2で3に○をつけた方は、以上でアンケート終了です。

問5 建物の状態を教えてください。1つ選択してください。

1	すぐにでも住める（使える）状態である	4	かなり老朽化が進んでおり、住む（使う）ことは不可能である
2	多少の修繕を行えば住める（使える）状態である	5	現在の状態は分からない
3	老朽化が進んでおり、住む（使う）ためには大規模な修繕が必要である		

問6 空き家になっている期間はどのくらいですか。1つ選択してください。

1	1年未満	4	10年以上～20年未満
2	1年以上～5年未満	5	20年以上
3	5年以上～10年未満	6	分からない

問7 空き家になった原因は何ですか。最も当てはまるものを1つ選択してください。

1	住んでいた人（使っていた人）が死亡したため	5	売買により取得したが住んでいない（使っていない）ため
2	住んでいた人（使っていた人）が施設に入居したため	6	相続で取得したが住む人（使う人）がいない、相続人が決まらないため
3	転居（引っ越し）で長期間不在にしているため	7	その他 ( )
4	賃借人が転居したため		

## 2. 対象建物の維持管理についてお伺いします。

問8 建物の維持管理は行っていますか。1つ選択してください。

1	行っている	2	行っていない →問10へ進む
---	-------	---	----------------

問9 行っている場合、どのようなことをしていますか。当てはまるものを全て選択し、回数を記入してください。

1	建物内の掃除や空気の入替	頻度は1年間に合計何回ぐらいしていますか。  1年間に <input type="text"/> 回ぐらい
2	敷地内の手入れ、草刈り	
3	破損個所の修繕	

問10 建物の維持管理をするうえで困っていることは何ですか。当てはまるものを全て選択してください。

1	維持管理にかかる費用の捻出が難しい	4	管理を頼める相手を探すのが難しい、またはみつからない
2	遠方に住んでいて状態の把握や維持管理が難しい	5	困っていることは特にな
3	身体的、年齢的な問題で自分での維持管理が難しい	6	その他 ( )

### 3. 対象建物の今後の予定についてお伺いします。

問11 今後、建物をどうしたいと考えていますか。1つ選択してください。

1	自分や親族が使いたい	5	自治会や地域に利活用してもらいたい
2	誰かに売却や賃貸したい	6	分からない
3	解体して跡地を自分や親族が利活用したい	7	その他 ( )
4	解体して跡地を売却したい		

問12 問11で回答した希望を実現するうえで支障になっていることは何ですか。当てはまるものを全て選択してください。

1	費用の捻出が難しい	6	愛着があり、他人に貸したり売ったりしたくない
2	相続手続きが完了していない	7	買い手や借り手がどんな人か分からないため、売却や賃貸が不安
3	再建築が難しい(接道が無い、土砂災害特別警戒区域に入っているなど)	8	何から手を付けていいか分からない
4	解体すると土地の固定資産税が高くなる	9	特に困っていることはない
5	買い手や借り手がみつかるかどうか分からない	10	その他 ( )

問13 問11で回答した希望を実現するうえでどのような支援があったらよいと思いますか。2つまで選択してください。

1	不動産取引、リフォーム、相続などの相談窓口の設置	4	解体にかかる費用の補助
2	建物を解体または管理する業者の情報提供	5	リフォームや利活用にかかる費用の補助
3	物件情報を希望者へ提供する手段の提供(空き家バンクの設置)	6	その他 ( )

#### 4. 空き家に関する行政の取り組みについてお伺いします。

問14 住宅が建っている土地は固定資産税が減額されていますが、管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告を受けると減額の対象から外れることを知っていますか。1つ選択してください。

1	知っている	2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	3	知らない
---	-------	---	----------------------	---	------

問15 相続または遺贈により取得した家屋や敷地等を、一定の期間内に売却して要件に当てはまる時は、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができる制度を知っていますか。1つ選択してください。

1	知っている	2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	3	知らない
---	-------	---	----------------------	---	------

問16 令和6年4月1日から相続により不動産を取得した際の登記手続き（相続登記）が義務化されたことを知っていますか。1つ選択してください。

1	知っている	2	詳しい内容は知らないが、聞いたことはある	3	知らない
---	-------	---	----------------------	---	------

#### 5. 情報整理、情報提供に係る協力のご意向についてお伺いします。

◎当市では、現地調査及びこのアンケートにより、空き家の状況、実態等を把握するとともに、その所在地と所有者の情報整理を進めています。また、増加する空き家への対策として、対象建物の所有者の皆さまに利活用や解体、維持管理等に関する情報提供の実施を検討しています。

◎当市から、このような情報を必要とする場合、または対策検討にご協力いただける場合、差し支えがなければ、以下にご記入をお願いいたします。

氏名	
住所	
電話番号	
メールアドレス	

※氏名等の個人情報は、個人情報保護法に基づき適切に管理します。

アンケートは以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

同封の返信用封筒に入れて、無記名のまま、郵便ポストに入れていただきますようお願いいたします。

※アンケートは、統計的に処理し、対策を検討する上での基礎資料として活用します。

お問い合わせ先

掛川市役所くらしデザイン課 電話 0537-21-1209（午前9時から午後5時まで 土日祝日除く）