

# 幸手市空家等実態調査 報告書

令和7年(2025 年)3月

幸 手 市



## ＜幸手市空家等実態調査報告書 目次＞

1	本業務について .....	1
1.1	業務概要 .....	1
1.2	本業務での空き家把握の概略流れ .....	4
2	調査対象の特定 .....	5
2.1	調査対象 .....	5
2.2	調査図面作成 .....	5
3	現地調査 .....	8
3.1	現地調査手法 .....	8
3.2	現地調査の流れ .....	9
3.3	「空き家ではない」と判断できる基準 .....	10
3.4	空き家現況調査票 .....	11
4	現地調査の実施 .....	12
4.1	現地調査結果 .....	12
4.2	現地調査結果集計 .....	14
4.3	調査結果集計（基本情報） .....	14
4.4	調査結果集計（居住・利用判定） .....	18
4.5	調査結果集計（建築物現状） .....	23
4.6	空間解析による分析 .....	30
5	空き家老朽・危険度評価 .....	39
5.1	空き家老朽危険度評価基準 .....	39
5.2	空き家評価結果 .....	41
6	統計データから見た市の現状 .....	42
6.1	国勢調査 .....	42
6.2	住宅・土地統計調査 .....	47
7	所有者意向調査 .....	52
7.1	概要 .....	52
7.2	アンケート依頼文及び同封パンフレット .....	54
7.3	アンケート設問 .....	55
7.4	アンケート集計結果 .....	57

8 実態調査まとめ .....	77
8.1 空き家を取り巻く概況 .....	77
8.2 市の空き家の総論 .....	80
資料編 .....	81
1 空き家現況調査票 .....	81
2 空き家現況調査票項目判定基準 .....	82
3 老朽・危険度評価評点設定 .....	87
4 意向調査関連資料 .....	90

## 1 本業務について

---

### 1.1 業務概要

---

#### 1.1.1 業務の目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家等が年々増加している。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

幸手市空家等対策計画策定業務（以下「本業務」という。）は、このような背景の中で、令和5年6月に改正となった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。）に基づき、幸手市（以下「市」という。）として適正かつ明確な空家等対策を推進するため、本業務実態調査を基に現状の空家等の実態を把握し、空家等対策計画を策定するものとなる。

#### 1.1.2 履行期間

令和6年（2024年）6月3日から令和8年（2026年）3月13日

#### 1.1.3 準拠する法令等

本業務は、幸手市空家等対策計画策定業務特記仕様書によるほか、関係法令等に準拠して実施する。

#### 1.1.4 本書について

幸手市空家等実態調査報告書（以下「本書」という。）は、本業務のうち空家等実態調査における報告書となり、実態調査の詳細を示すとともに、空家等対策計画策定の基礎資料とすることを目的とする。

### 1.1.5 用語の定義

本業務並びに本書における主な用語の定義は以下のとおりとする。

#### 【空家法】

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）をいう。

#### 【空家等】【特定空家等】

空家法第 2 条に基づく「空家等」「特定空家等」をいう。

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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の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家等をいう。

#### 【管理不全空家等】

空家法第 13 条第 1 項に基づく「管理不全空家等」をいう。

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことにより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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

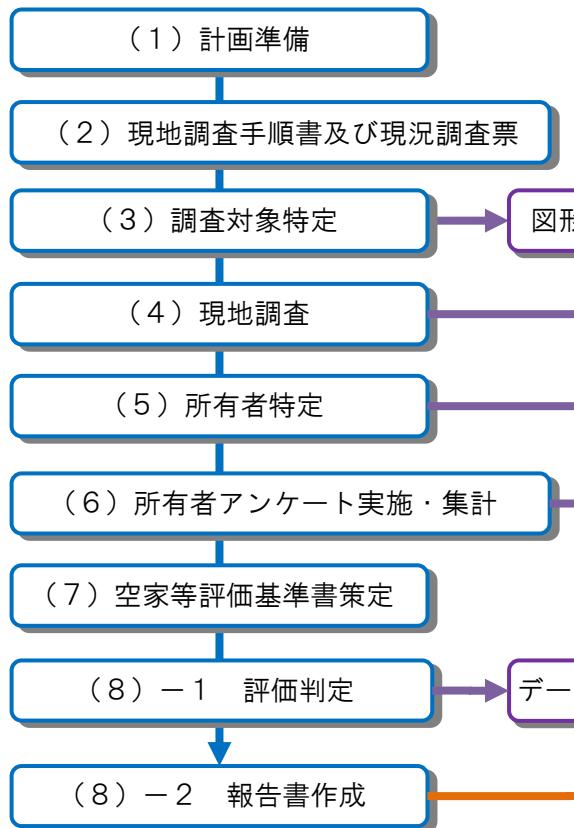
#### 【空き家】

本書では「現在、居住・使用等がない住宅」もしくは「現在、居住・使用等がない可能性の高い住宅」を「空き家」と表記し、空家法における「空家等」（居住その他の使用がなされていないことが常態=おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないもの）と区別する。

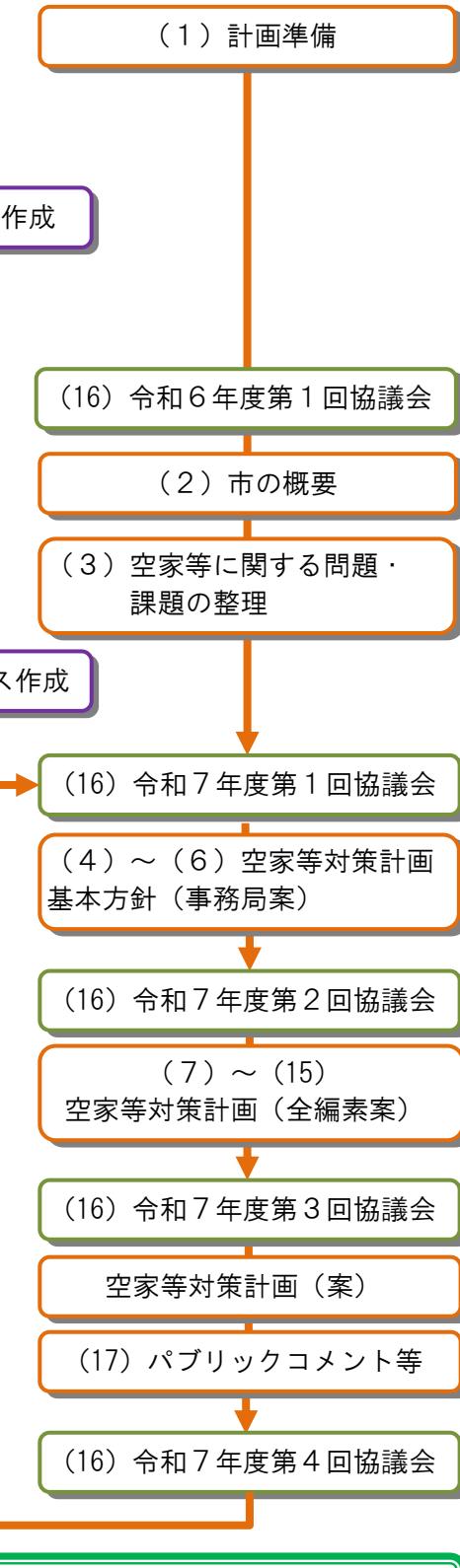
### 1.1.6 業務フロー

本業務の作業フローについて以下に示す。

#### 1. 空家等実態調査業務

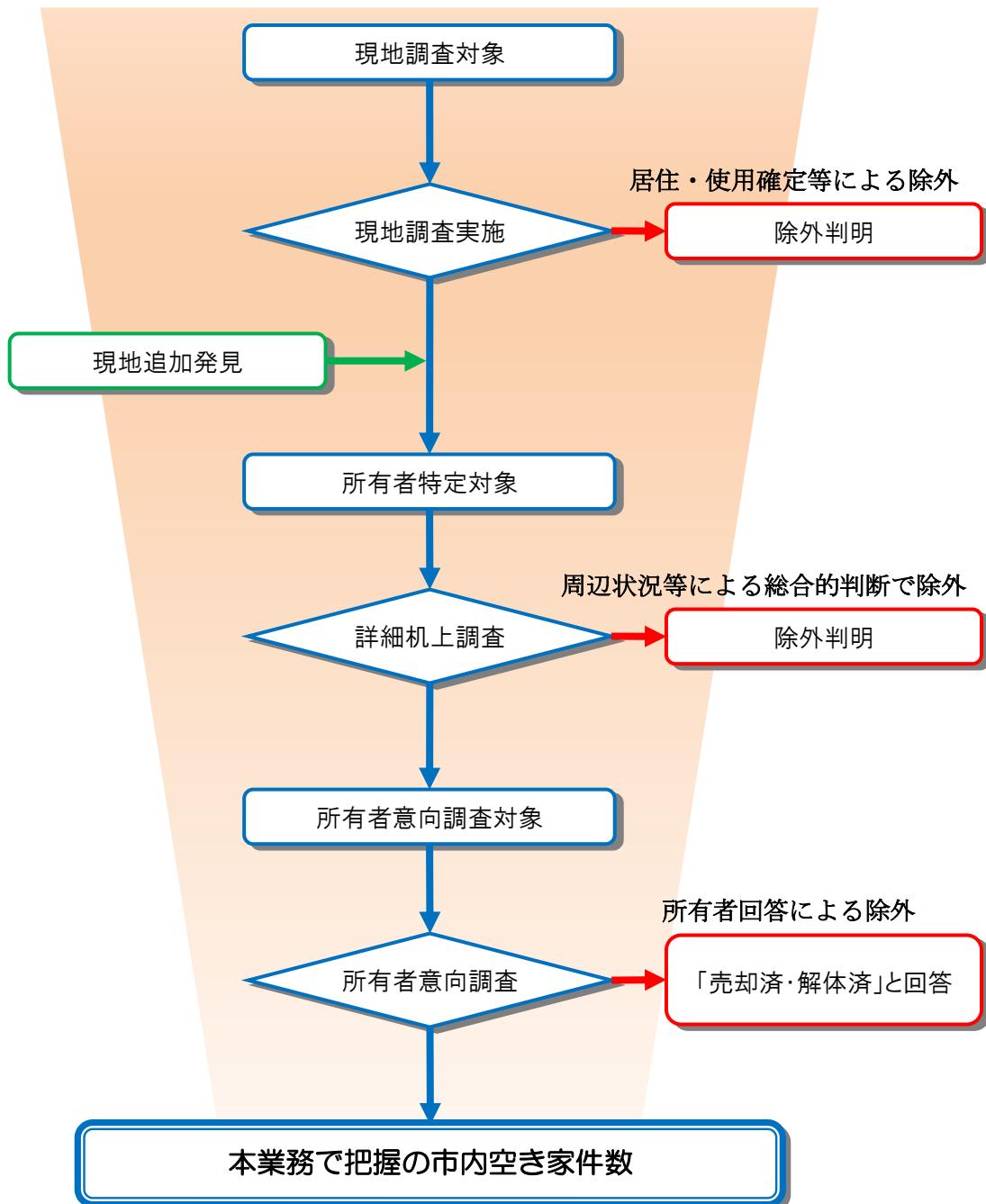


#### 2. 空家等対策計画策定支援等業務



### 1.2 本業務での空き家把握の概略流れ

本業務において、最終的な空き家件数を把握する手法は、各種情報と各調査段階を経て、「空き家である可能性の高い」ものを絞り込んでいくものとなり、以下は概略イメージとなる。



## 2 調査対象の特定

### 2.1 調査対象

本業務における現地調査は、市全域の住宅を対象とした。このことから、現地調査の対象となる建物種類は以下のとおりとなる。

**【調査対象】**住居専用の一戸建、店舗・事務所等併用の一戸建住宅、全室空室の集合住宅（アパート・マンション・長屋）

**【対象外】**一部使用の集合住宅（アパート・マンション・長屋）、店舗・事務所専用建物、倉庫、工場、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）

ただし、対象外の建物種類であっても、市が既存把握する空き家データベースに掲載される物件については、現地調査を実施するものとした。

### 2.2 調査図面作成

現地調査に用いる調査図面を作成するにあたり活用した主な情報は、

- ① 本業務開始までに市が把握した苦情等を集約した空き家データベース【311 件】（以下「既存把握情報」という。）
- ② 令和6年6月27日現在の水道休止届出者【4,793 件】及び使用水量なしの使用者【900 件】（以下「水道閉栓情報」という。）
- ③ 令和5年度に自治会等の協力を得て警察がとりまとめて市に提供のあった空き家一覧【471 件】（以下「警察把握情報」という。）

に基づき、ゼンリン住宅地図データ（以下「住宅地図」）を背景地図として、住宅地図に基づく住居表示及び地番図に基づく所在地番により、各情報を図上に展開した。

以上の情報に基づき実施した机上調査によって、現地調査対象とした件数等は以下のとおりとなった。

#### （1）既存把握情報 – 現地調査対象【200 件】

空き家データベースに掲載の 311 件について、地番図の地番や住宅地図の住居表示と既存把握情報の所在を突合した結果、273 件が地図上に展開できた。

この図上展開した箇所について、航空写真や住宅地図、Google ストリートビュー（以下「ストリートビュー」という。）等により机上調査を行った結果、

- ① 建物なし、除却、建替
- ② 居住・使用（同一敷地内での居住・使用を含む）

などの合計 73 件を除外した結果、現地調査対象は 200 件となった。

この 200 件については、現地調査時での除却や居住の有無に関わらず、現況調査票による調査及び実施できない特別な理由がない限り現地写真撮影を全件で実施した。

### (2) 水道閉栓情報 － 現地調査対象【1,190 件】

水道閉栓情報 5,693 件より、

- ① 方書により集合住宅とわかるもの
- ② 方書に「○○邸」となるもの（建築工事中などの水道使用が閉栓になったと想定）
- ③ 市外（久喜市 1 件、杉戸町 8 件）

の合計 1,751 件を除外した 3,942 件について、地番図の地番や住宅地図の住居表示と水道閉栓情報の所在を突合した結果、3,124 件が地図上に展開できた。

この図上展開した箇所について、航空写真や住宅地図、ストリートビュー等により机上調査を行った結果、

- ① 建物なし、除却、建替、建壳
- ② 居住・使用（同一敷地内での居住・使用を含む）
- ③ 全室空室ではない集合住宅や区分所有住宅
- ④ 調査対象外建物種類（住宅以外）

などの合計 1,934 件を除外し、現地調査対象は 1,190 件となった。

### (3) 警察把握情報 － 現地調査対象【386 件】

空き家一覧表として掲載された警察把握情報 471 件について、地番図の地番や住宅地図の住居表示と警察把握情報の所在を突合した結果、450 件が地図上に展開できた。

この図上展開した箇所について、航空写真や住宅地図、ストリートビュー等により机上調査を行った結果、

- ① 建物なし、除却、建替、建壳
- ② 居住・使用（同一敷地内での居住・使用を含む）
- ③ 全室空室ではない集合住宅や区分所有住宅
- ④ 調査対象外建物種類（住宅以外）

などの合計 64 件を除外し、現地調査対象は 386 件となった。

### (4) 机上調査に伴い発見した調査対象【8 件】

前述各種情報の机上調査に伴い発見した、明らかな空き家と思われる8 件を現地調査対象として追加した（以下「机上追加発見」という。）。

### (5) 各情報の重複を削除した現地調査対象【1,336 件】

前述までの現地調査対象は該当所在が重複することから、整理した結果が下表のとおりとなり、現地調査対象は 1,336 件となった。

既存情報	水道閉栓	警察情報	小計(件)	摘要
✓	✓	✓	60	
✓	✓		80	
✓		✓	10	
✓			50	
	✓	✓	238	
	✓		812	
		✓	78	
			8	机上追加発見
合計(件)			1,336	

### (6) 住居表示が重複する

市内には住居表示地区（中1～5丁目、東1～5丁目、西1～2丁目、南1～3丁目、北1～3丁目、緑台1～2丁目、香日向1～4丁目、栄7番）があるが、同じ住居表示に複数建物が該当する場合がある。

現地調査対象 1,336 件について、住居表示が重複するか否かで集計した結果が以下となる。

- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| ① 既存把握情報（該当箇所 1 件を机上で特定）       | 200 件 |
| ② 水道閉栓情報・警察把握情報 1 件に該当住居表示 1 件 | 589 件 |
| ③ 水道閉栓情報・警察把握情報 1 件に該当住居表示複数   | 539 件 |
| ④ 机上追加発見（該当箇所 1 件確定）           | 8 件   |

上記③は、同一住居表示に複数建物が存在する、かつ水道閉栓情報には使用者名が含まれない等の理由により、該当を 1 件に特定できないことから、現地調査において調査該当箇所が「空き家ではない」場合であっても、周辺の同一住居表示箇所に「空き家の可能性の高いもの」がないか調査するものとした。

なお、市内の住宅地図上において、同一住居表示の最大重複は 20 件であった。

### 3 現地調査

## 3 現地調査

### 3.1 現地調査手法

現地調査に先立ち、現地調査手順書を作成し、調査員に周知・徹底の上で現地調査を実施した。

現地調査は、調査図面に基づき調査対象1件ごとに実施するが、図面上のプロット記号別により、次のとおりの調査対応を行うものとした。

#### ● 既存把握情報

⇒現在居住・使用や除却、住宅ではないなど、「空き家」であるか否かに関わらず、空き家現況調査票による詳細調査をすべて実施する。

#### ● 水道閉栓情報・警察把握情報1件に対し、該当地に建築物が1件

⇒「居住あり」「普段使用の実態あり」など明らかに「空き家ではない」（判断基準は後述（P. 10-3. 3）を参照。）場合は、調査用図面に調査対象ではない印“**×**”を記載し、空き家現況調査票による調査は実施しない。それ以外は、空き家現況調査票による詳細調査を実施する。

#### ● 水道閉栓情報・警察把握情報1件に対し、該当地に建築物が複数存在

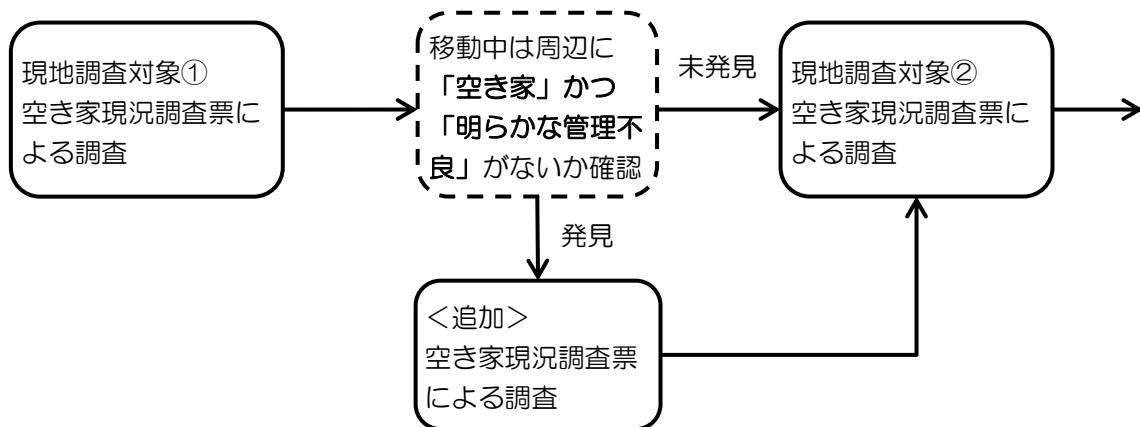
⇒同一住居表示など1件の建物に絞り込めない場合であり、プロット記号がある建築物が「空き家ではない」場合であっても、周辺に同一住居表示で空き家である建築物がないか確認すること。プロット点と異なる建築物が空き家の場合には、その旨と真位置を調査図面に記載し、空き家現況調査票上部項目の「移動」に○を付ける。なお、周辺に明らかな空き家がない場合は、調査用図面に調査対象ではない印“**×**”を記載し、空き家現況調査票による詳細調査は実施しない。

空き家現況調査票による詳細調査を実施する場合、空き家現況調査票項目の上から順に調査を行っていくが、既存把握情報の場合で「調査対象外」もしくは「調査終了」との判断項目に該当した場合には、そこで該当1棟の調査を終了とし、それ以降の調査項目は行わないものとする。ただし、この調査対象外とした場合でも、現況写真撮影（敷地全体・建物近景）は行うものとした。

## 3.2 現地調査の流れ

現地調査では、既存把握情報のすべてと水道閉栓情報・警察把握情報のうち空き家現況調査票による詳細調査対象となったものについて、調査票項目による調査及び写真撮影を行うものとした。なお、現地調査対象間の移動中に「明らかな空き家（空き家である可能性が非常に高いと思われるもの）」かつ「管理不良の状況が見られるもの」を発見した場合には、空き家現況調査票による詳細調査を実施するものとした。

### — 現地調査進行のイメージ —



空き家現況調査票項目では、最初に、調査用図面上に表記される該当箇所の図面 No、調査 No（通し識別番号）、調査日、調査者名を記載するものとした。なお、この調査は、敷地には入らず、接道から見える範囲で判断するものとした。（基本的には郵便配達が入れる範囲までとするが、門扉や囲いがある場合には、その手前までとする。）

また、調査図面に記載のない空き家を追加発見した場合は「追加」、現地箇所が調査図面と異なる場合は「移動」に○を付けることとした。（「追加」「移動」の○を付ける箇所は、最上段「図面 No」の左に配置。）

### 3 現地調査

#### 3.3 「空き家ではない」と判断できる基準

本調査における水道閉栓情報及び警察把握情報では、「空き家」と判断するよりも「居住あり」「使用実態あり」で調査対象から除外する（空き家現況調査票による詳細調査を実施しない）ケースが多いと考えられる。以下に「空き家ではない」と判断できる基準を示す。

基準項目	「空き家ではない」と判断できる基準
居住・利用判定	
洗濯物	洗濯物がある。
その他	
窓	窓が開いている。
室外機	エアコンの室外機が稼働している。
居住	人がいる。室内から話声がする。室内の電気が点いている。
使用	店舗・事務所が営業中である。
新築・建替・改築	明らかにここ数年での建替（新築）や改築である。
除却（空き地）	建物が除却されている。工事・建築中である。

## 3.4 空き家現況調査票

現地調査で用いる空き家現況調査票（以下「調査票」という。）の管理不良項目は、「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）」（国土交通省）に準拠しており、空家法に基づく特定空家等や管理不全空家等に市が認定する際の参考とできるものとした。

調査票に設定される調査項目は、次の3つに分類される。なお、調査票の名称は、万が一の紛失等に備え「住まい方現況調査票」と表記するとともに、空き家の住所（所在）は現地調査では記載しないものとした。

### （1）調査票の項目分類

住まい方現況調査票		敷地内に立ち入らないこと	追加	移動	回答No.	調査年
					調査日	調査者
<b>① 基本情報</b>						
建物の種類 1. 一般住宅 2. 店舗 事業用建物 3. 公共用建物の場合は「用途」欄に記入 4. 店舗・事業用建物 5. 事務所 6. 住宅(一部使用) 7. 施設施附 8. 新築家(建築) 9. 船舶(船舶) 10. 駐車場(駐車場) 11. その他( )						
構造 1. 木造 2. 鋼構造 3. 鋼筋コンクリート構造 4. その他( )						
階数(地上のみ) 1. 1階 2. 2階以上 3. 3階以上 4. その他( )						
駐車スペース 1. なし 2. 1台 3. 2台以上 4. その他( )						
<b>② 居住・利用判定</b>						
1. 「賃貸」表示 2. 「完家」表示 3. 「新築済売却」表示 (複数回答可) 4. なし						
2. 既存物 1. 既存物がある → 【既存終了】 2. 既存物がない 3. 既存障壁不能 4. メーターが取り外されている 5. 動いていない(電気使用なし) 6. 動いている(電気使用あり) 7. 既存メーター 8. 部屋受け 9. 壁掛け 10. 廊下から構成 11. 他の既存物						
3. 駐車 1. 通路 2. 既存駐車場がある 3. 既存駐車場のみ 4. 未設置						
5. 既存 6. 既存防犯装置 7. 外観 8. 生活物 9. 自動車 10. 近隣からの情報 11. 建築物現状 12. その他( )						
<b>③ 建築物現状</b>						
1. 既存 2. 既存 3. 既存 4. 既存 5. 既存 6. 既存 7. 既存 8. 既存 9. 既存 10. 既存 11. 既存 12. 既存 13. 既存 14. 既存 15. 既存 16. その他( )						

### ① 基本情報

建物の種類、構造、階数など、対象建築物の基本情報を調査する項目とした。

### ② 居住・利用判定

対象建築物が空き家であるか否かの判定を行うための項目とした。なお、この中には、以降項目の調査終了や調査対象外となる項目（「洗濯物ある」など）がある。

### ③ 建築物現状

対象建築物の老朽度や危険度、近隣に与える環境的要因（庭木の繁茂、ゴミ等）を調査する項目とした。

### （2）調査項目詳細及び判定基準

現地調査の実施にあたり、外観目視による一定の判定基準の規定や調査時のトラブル回避、緊急時等の対応を現地調査手順書に記載した。

なお、調査に用いた調査票及び各項目の判定基準は、卷末資料編に掲載する。

## 4 現地調査の実施

### 4.1 現地調査結果

#### 4.1.1 現地調査実施期間

令和6年（2024年）9月5日～11月12日

#### 4.1.2 現地調査結果

現地調査の結果、住宅以外の対象建物種別のもの（※1）とともに、居住・使用などが確定したものを除外した詳細な内訳は以下のとおりとなり、現地調査完了時点で空き家である可能性が高いものは1,081件となった。

なお、この1,081件について、所有者意向調査のため所有者特定を実施した。

単位：件

調査種別	調査対象	所有者 特定対象	除外		
			除却・ 建替	居住・ 使用	対象外 建物種類
①既存把握調査情報	200	171	10	19	—（※2）
②水道閉栓・警察情報（1件）	589	470	42	67	10
③水道閉栓・警察情報（複数）	539	414	32	86	7
④机上追加発見	8	7	0	1	0
⑤現地追加発見	20	19	0	0	1
合計	1,356	1,081	84	173	18

（※1）空家法第2条第1項において「空家等」は「使用がなされていないことが常態である」である「建築物」と定義されることから、住宅以外（例えば工場や倉庫、店舗・事務所専用など）であっても空家法の措置対象とできるものであるが、本調査では調査対象外と規定している。

（※2）将来的に市において、空家法に基づく周辺に悪影響を及ぼす管理不全の住宅以外の空家等の所有者または管理者（以下「所有者等」という。）に対する措置に向け、また居住中などの管理不全にも対応する場合に備え、既存把握調査情報のうち対象外建物種類36件についても所有者特定を実施したが、後続、所有者意向調査の対象外であることから上表では表章（数値を表記）していない。

### 4.1.3 所有者特定内容を加味した詳細机上精査

所有者特定により判明した所有者住所と該当対象所在の比較を加味し、現地調査結果（調査票）における前述「「空き家ではない」と判断できる基準」(P. 10-3. 3) 以外の居住・使用の可能性が高い項目（電気メーター、生活感など）の状態を精査するとともに、現地写真とストリートビューとの相違（雨戸やカーテンの開き方、門扉の開き方、日用品の置き場所など）を確認した上で、「周辺状況から居住・使用の可能性が高いもの」や「同一敷地内で居住・使用のあるもの」などを総合的に判断して除外するとともに、既存把握情報のうち住宅以外のものを除外した結果、所有者意向調査対象は 775 件となった。

単位：件

種別	所有者特定	意向調査除外	意向調査対象
所有者住所と対象所在が同じ	313	220	93
所有者住所が対象所在に近接	39	15	24
上記以外	729	71	658
合計	1,081	306	775

なお、この所有者意向調査対象は「空き家（※1）である可能性が高いもの」であることから、意向調査発送前時点で把握した市の空き家件数は 775 件（※2）となる。

（※1）空家法第2条第1項「空家等」の定義となる「使用がなされていないことが常態である」の「常態」とは、「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」において、「例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」と示されている。しかしながら、本業務の現地調査では「現時点で居住・使用していない（可能性が高い）」ものを抽出していることから、空家法「空家等」ではなく「空き家」と表記している。

（※2）所有者意向調査回答により「空き家ではない」ことが判明する場合があることから、アンケート結果の集計を反映した後に、本業務での最終的な空き家把握件数が確定する。

### 4.1.4 現地調査及び詳細机上精査で判明した空き家件数

以上のことから、本書以降の現地調査結果集計は、この 775 件を対象（集計分母）とする。なお、外観目視による現地調査で判定しているため、厳密には「空き家である可能性が高いと判明した住宅」となるが、本書以降では便宜上「空き家」と表記する。

$$\begin{array}{c}
 \left( \begin{array}{c} \text{現地調査対象} \\ 1,336 \text{ 件} \end{array} \right) + \left( \begin{array}{c} \text{現地追加発見} \\ 20 \text{ 件} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{c} \text{空き家ではない} \\ 581 \text{ 件} \end{array} \right) = \boxed{\text{空き家件数}} \\
 \boxed{775 \text{ 件}}
 \end{array}$$

## 4.2 現地調査結果集計

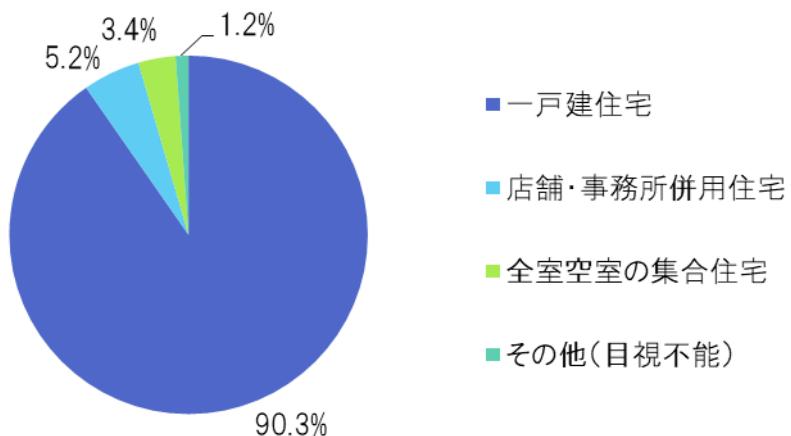
現地調査及び机上判定精査により、空き家と判定された 775 件について、現地調査の結果を集計した。

### 4.3 調査結果集計(基本情報)

#### 4.3.1 【現地調査結果】建物の種類

	一戸建住宅	店舗・事務所併用住宅	全室空室の集合住宅	その他 (目視不能)	合計
件数	700	40	26	9	775
割合	90.3%	5.2%	3.4%	1.2%	100%

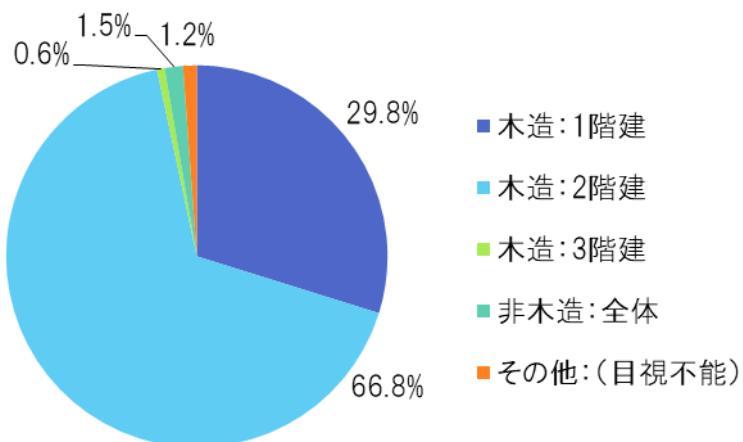
※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。



### 4.3.2 【現地調査結果】構造・階数

	木造			非木造			その他 (目視不能)
	1階建	2階建	3階建以上	1階建	2階建	3階建以上	
件数	231	518	5	5	7	0	9
割合	30.6%	68.7%	0.7%	41.7%	58.3%	—	100%
小計	754			12			9
割合	100%			100%			100%
合計	775						
全体割合	29.8%	66.8%	0.6%	0.6%	0.9%	—	1.2%

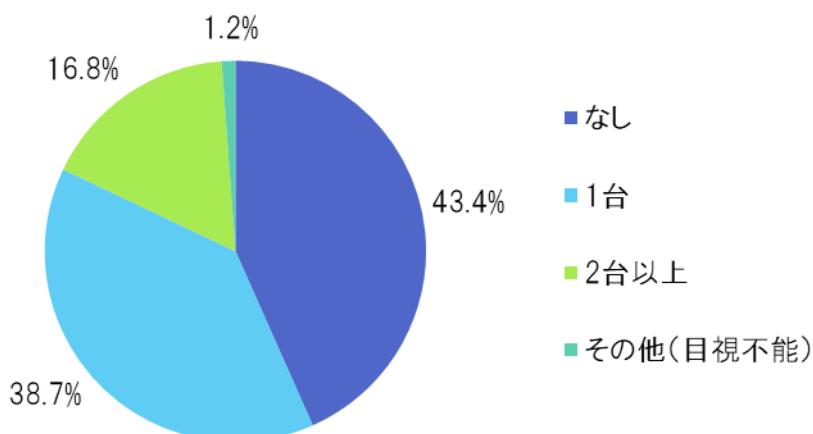
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



### 4.3.3 【現地調査結果】駐車スペース

	なし	1台	2台以上	その他 (目視不能)	合計
件数	336	300	130	9	775
割合	43.4%	38.7%	16.8%	1.2%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

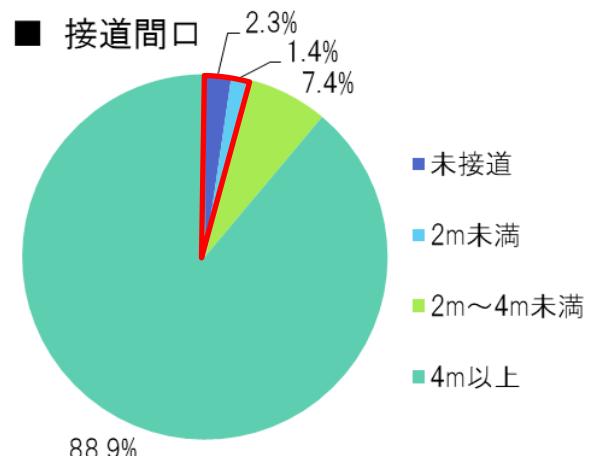
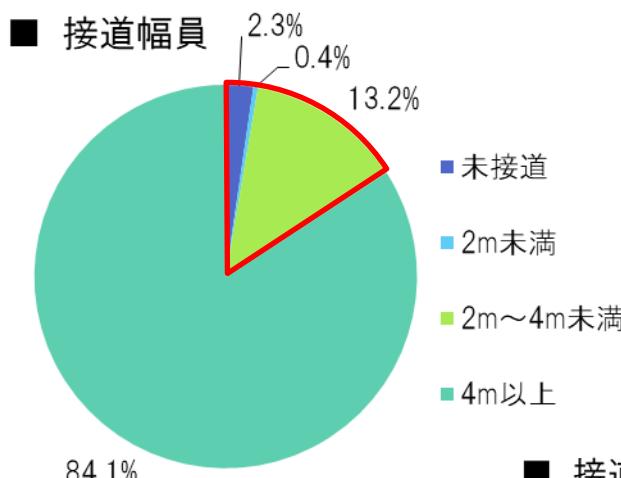


#### 4.3.4 【現地調査結果】接道幅員、接道間口

住宅地図と地番図を背景地図として接道幅員及び接道間口を図上計測した結果が以下となる。なお、隣接地と同一所有か否か厳密には判断できないため、図上での建物立ち並びと敷地状況により隣接地と一体利用であるか判断している。

幅員	未接道	2m 未満		2m~4m 未満			4m 以上			
件数	18	3		102			652			
割合	2.3%	0.4%		13.2%			84.1%			
小計	18	105			652					
割合	2.3%	13.5%			84.1%					
間口	未接道	2m 未満	2m~ 4m 未満	4m 以上	2m 未満	2m~ 4m 未満	4m 以上	2m 未満	2m~ 4m 未満	4m 以上
件数	18	0	0	3	6	5	91	5	52	595
割合	100%	—	—	100%	5.9%	4.9%	89.2%	0.8%	8.0%	91.3%
合計		775								
全体 割合	2.3%	—	—	0.4%	0.8%	0.6%	11.7%	0.6%	6.7%	76.8%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100% にならない。



間口	未接道	2m未満	2m~4m未満	4m 以上
件数	18	11	57	689
	29			
割合	2.3%	1.4%	7.4%	88.9%
	3.7%			
合計		775		

#### 4.3.5 【現地調査結果】再建築不可物件の地区別件数

前ページでの集計のうち、未接道及び接道間口が2m未満の物件は、現状のままでは建築基準法の接道義務を満たしておらず建て替えができない。(以下、「再建築不可物件」という。)

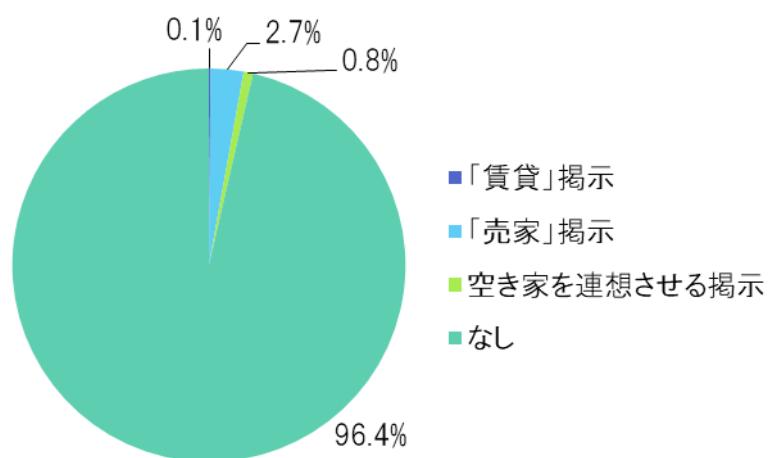
再建築不可物件の29件について、地区別に集計した結果が以下のとおりとなる。

地区名	接道間口種別	件数	小計
中	未接道	10	14
	2m 未満	4	
北	未接道	5	6
	2m 未満	1	
南	未接道	1	1
東	2m 未満	5	5
大字内国府間	未接道	1	1
大字上高野	2m 未満	1	1
大字惣新田	未接道	1	1
合計			29

#### 4.4 調査結果集計(居住・利用判定)

##### 4.4.1 【現地調査結果】募集等の掲示

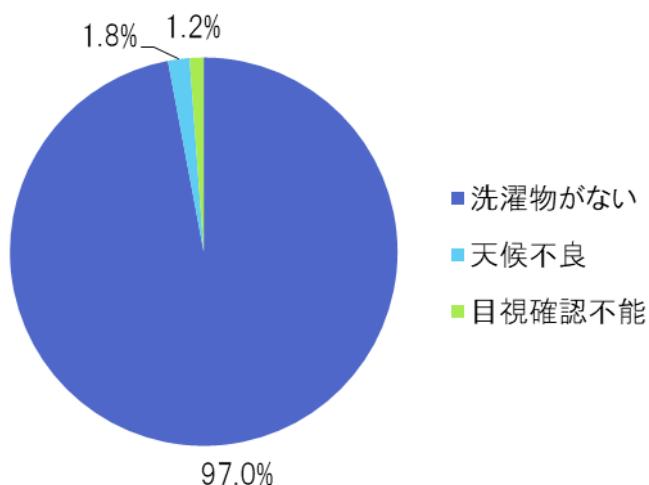
	「賃貸」掲示	「売家」掲示	空き家を連想させる掲示	なし	合計
件数	1	21	6	747	775
割合	0.1%	2.7%	0.8%	96.4%	100%



##### 4.4.2 【現地調査結果】洗濯物

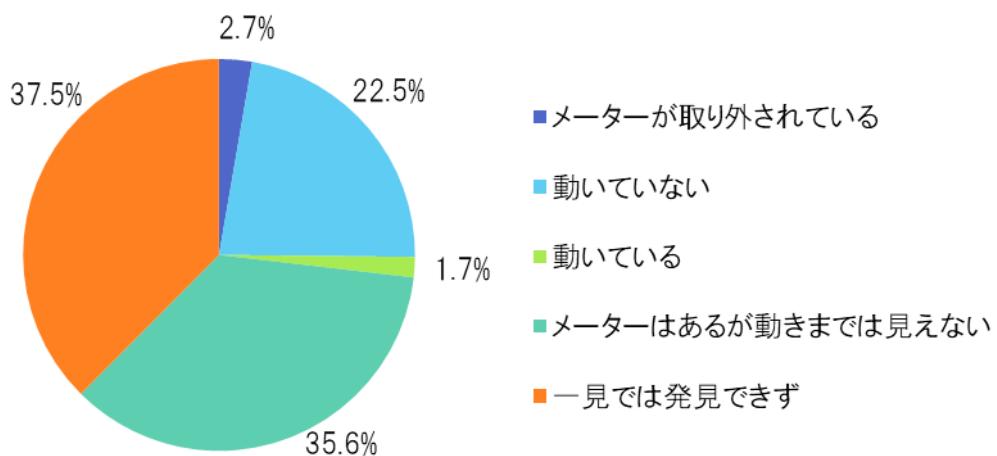
外観目視での判定で「洗濯物がある」は「空き家ではない」ため、集計対象には含まれない。

	洗濯物がある	洗濯物がない	天候不良	目視確認不能	合計
件数	0	752	14	9	775
割合	—	97.0%	1.8%	1.2%	100%



#### 4.4.3 【現地調査結果】電気メーター

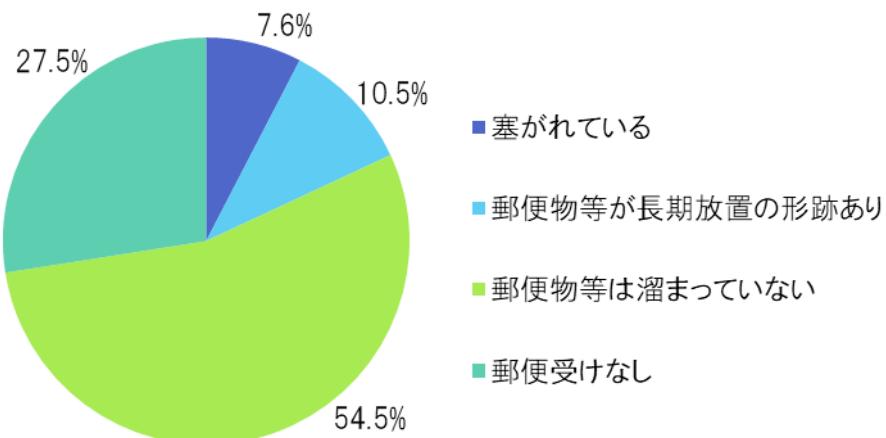
	メーターが取り外されている	動いていない	動いている	メーターはあるが動きまでは見えない	一見では発見できず	合計
件数	21	174	13	276	291	775
割合	2.7%	22.5%	1.7%	35.6%	37.5%	100%



#### 4.4.4 【現地調査結果】郵便受け

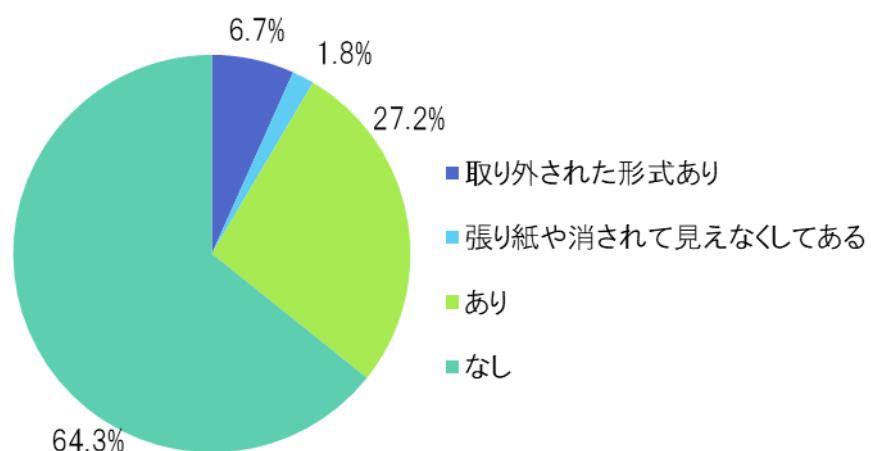
	空き家の可能性が高い		郵便物等は溜まっていない	郵便受けなし	合計
	塞がれている	郵便物等が長期放置の形跡あり			
件数	59	81	422	213	775
割合	7.6%	10.5%	54.5%	27.5%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



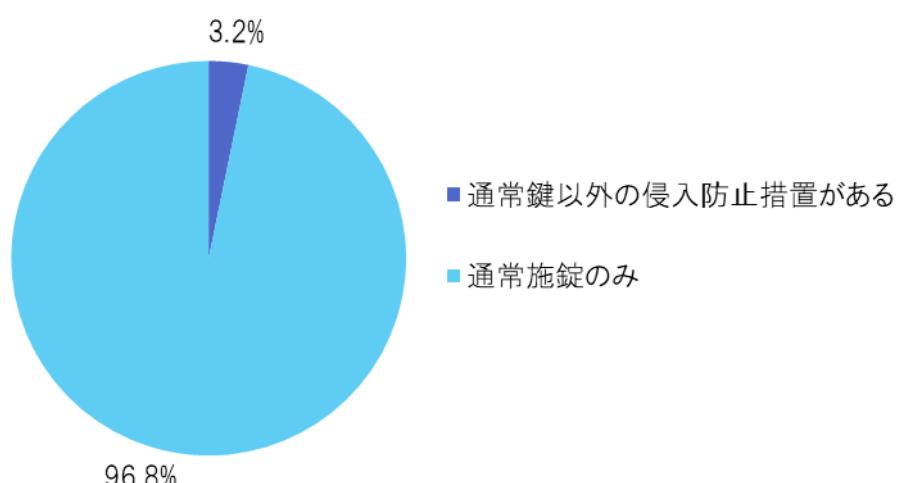
## 4.4.5 【現地調査結果】表札

	空き家の可能性が高い		あり	なし	合計
	取り外された形式あり	張り紙や消されて見えなくしてある			
件数	52	14	211	498	775
	66				
割合	6.7%	1.8%	27.2%	64.3%	100%
	8.5%				



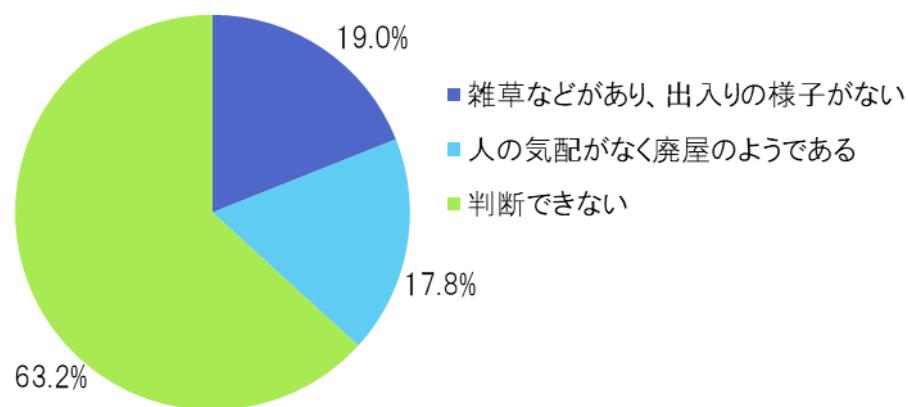
## 4.4.6 【現地調査結果】侵入防止措置

	通常鍵以外の侵入防止措置がある	通常施錠のみ	合計
	件数	割合	
件数	25	96.8%	775
	3.2%		
割合		3.2%	100%



#### 4.4.7 【現地調査結果】外観

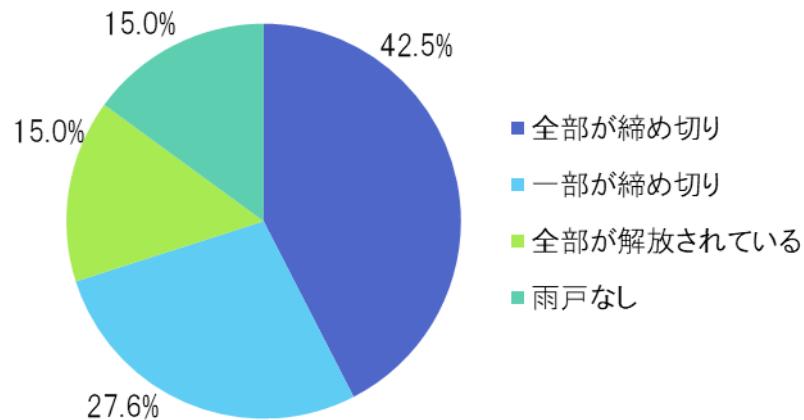
	雑草などがあり、出入りの様子がない	人の気配がなく廃屋のようである	判断できない	合計
件数	147	138	490	775
割合	19.0%	17.8%	63.2%	100%



#### 4.4.8 【現地調査結果】雨戸

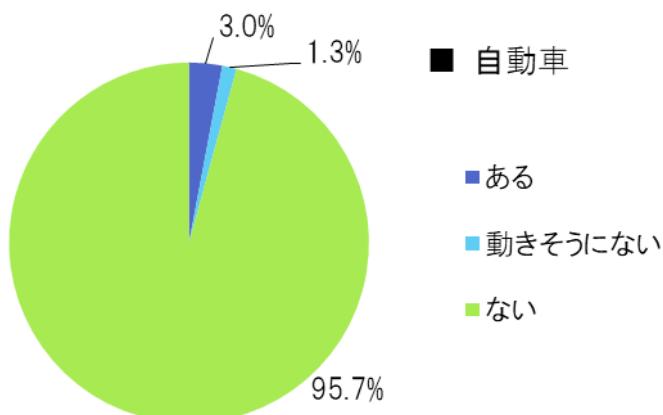
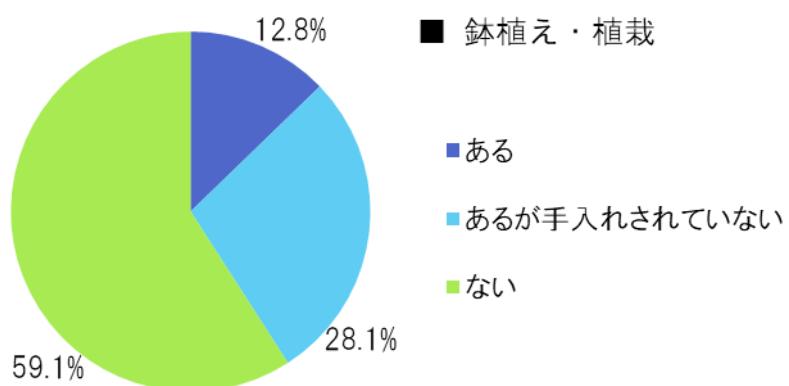
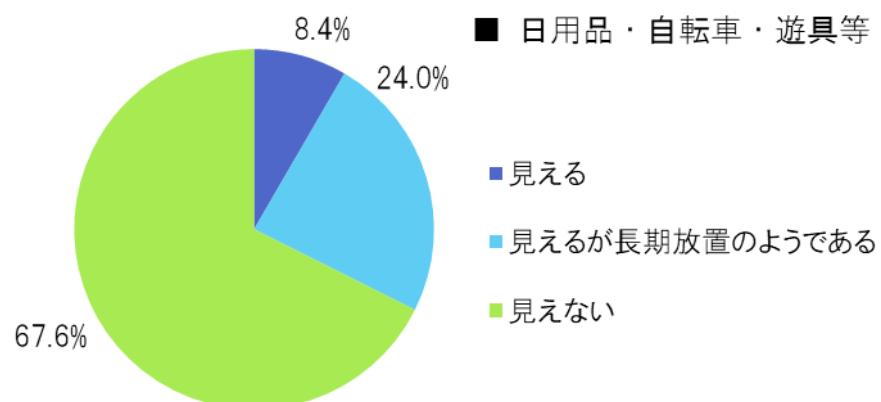
	全部が締め切り	一部が締め切り	全部が解放されている	雨戸なし	合計
件数	329	214	116	116	775
割合	42.5%	27.6%	15.0%	15.0%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



## 4.4.9 【現地調査結果】生活感(日用品・鉢植え・自動車)

	見える ある ある	見えるが長期放置のようである あるが手入れされていない 動きそうにない	見えない ない ない	合計
日用品・自転車・遊具等	65 8.4%	186 24.0%	524 67.6%	775 100%
鉢植え・植栽	99 12.8%	218 28.1%	458 59.1%	775 100%
自動車	23 3.0%	10 1.3%	742 95.7%	775 100%



#### 4.4.10【現地調査結果】<参考> 近隣からの情報

近隣住民等から問い合わせがあった場合のみであるため、参考となる。

なお、「居住あり」との回答を得た場合は空き家ではないことが確定するため、集計対象には含まれていない。

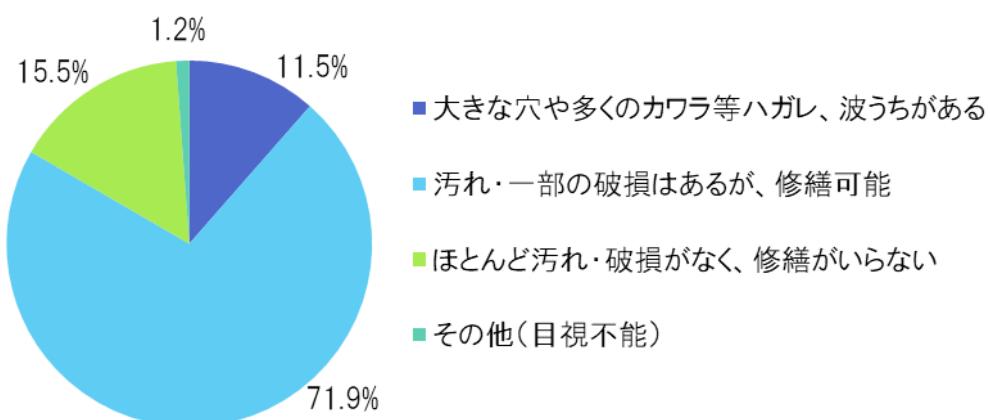
	情報あり			情報なし・未確認	合計
	「居住あり」の回答	「空き家」の回答	「不明」の回答		
件数	0	28	4		
割合	一	87.5%	12.5%	743	775
計	32				
全体	一	3.6%	0.5%	95.9%	100%
割合	4.1%				

### 4.5 調査結果集計(建築物現状)

#### 4.5.1 【現地調査結果】屋根

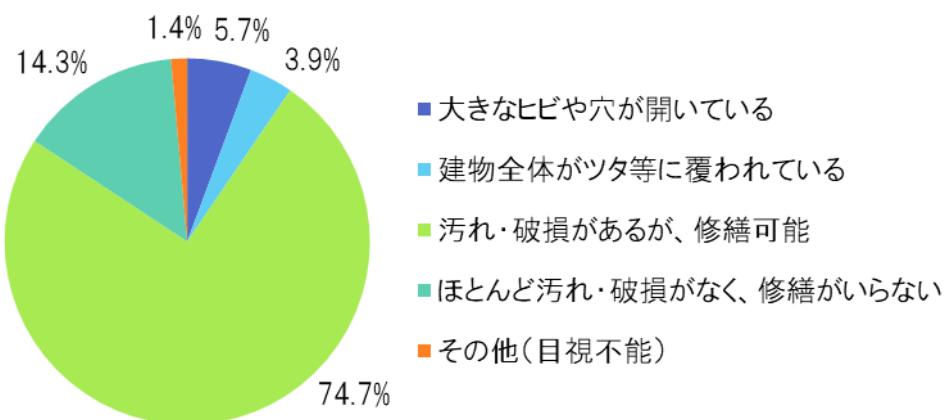
	大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある	汚れ・一部の破損はあるが、修繕可能	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらない	その他(目視不能)	合計
件数	89	557	120	9	775
割合	11.5%	71.9%	15.5%	1.2%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にはならない。



## 4.5.2 【現地調査結果】外壁

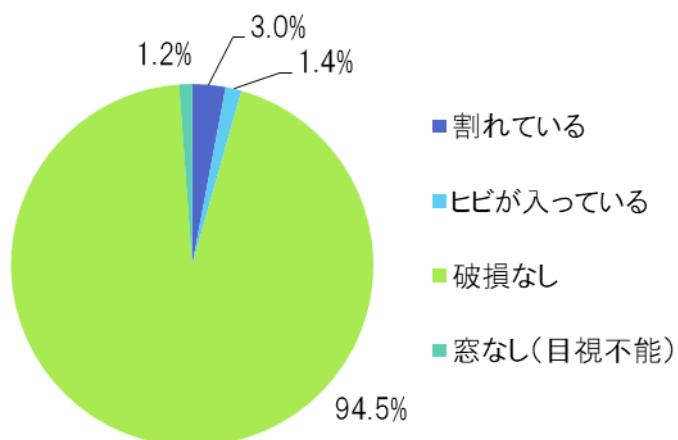
	大きなヒビや穴が開いている	建物全体がツタ等に覆われている	汚れ・破損があるが、修繕可能	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらない	その他(目視不能)	合計
件数	44	30	579	111	11	775
割合	5.7%	3.9%	74.7%	14.3%	1.4%	100%



## 4.5.3 【現地調査結果】窓ガラス

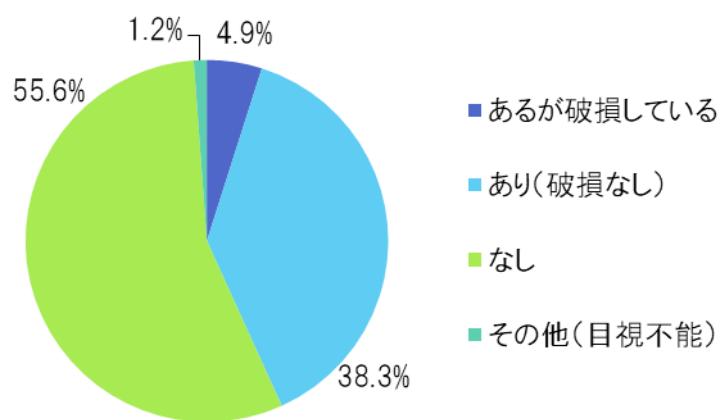
	割れている	ヒビが入っている	破損なし	窓なし(目視不能)	合計
件数	23	11	732	9	775
割合	3.0%	1.4%	94.5%	1.2%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にはならない。



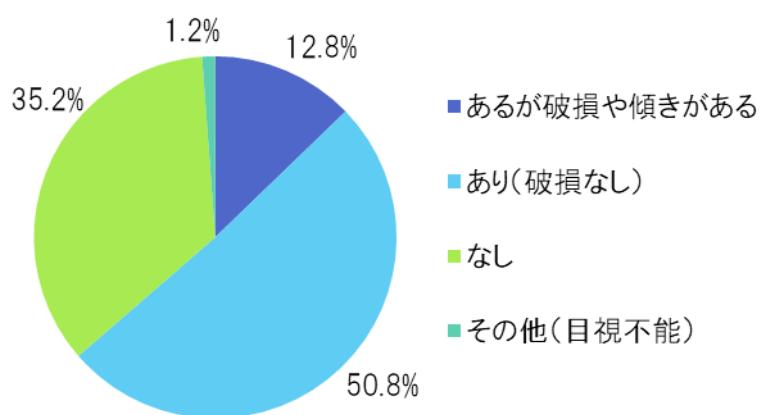
#### 4.5.4 【現地調査結果】門扉

	あるが 破損している	あり(破損なし)	なし	その他 (目視不能)	合計
件数	38	297	431	9	775
割合	4.9%	38.3%	55.6%	1.2%	100%



#### 4.5.5 【現地調査結果】塀

	あるが破損や 傾きがある	あり(破損なし)	なし	その他 (目視不能)	合計
件数	99	394	273	9	775
割合	12.8%	50.8%	35.2%	1.2%	100%

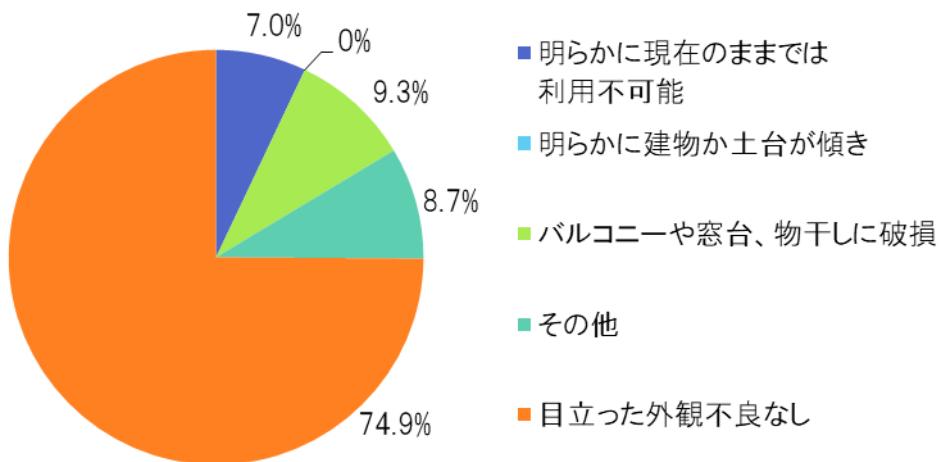


## 4.5.6 【現地調査結果】(屋根、外壁、窓ガラス、門扉、塀以外)外観不良

	(屋根等 の他に) 特に目立 った外観 不良なし	(屋根、外壁、窓ガラス、門扉、塀以外)外観不良あり				合計
		バルコニーや 窓台、物干しに 破損が見られる	明らかに建物か 土台が傾いてい る	明らかに現在の ままでの建物利用 は不可能	その他	
件数	585	73	0	55	68	781
						196
割合	74.9%	9.3%	—	7.0%	8.7%	100%
						25.1%

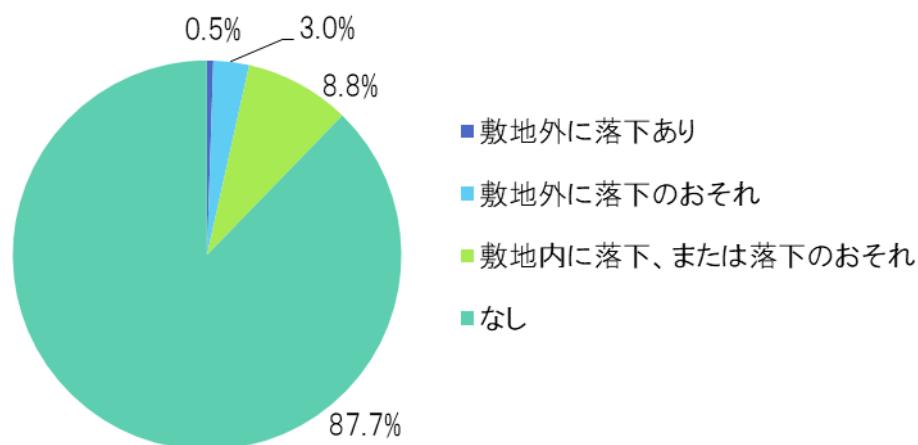
※ 外観不良は複数項目に該当する場合があり、合計が現地調査件数 775 件より多くなっている。

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。



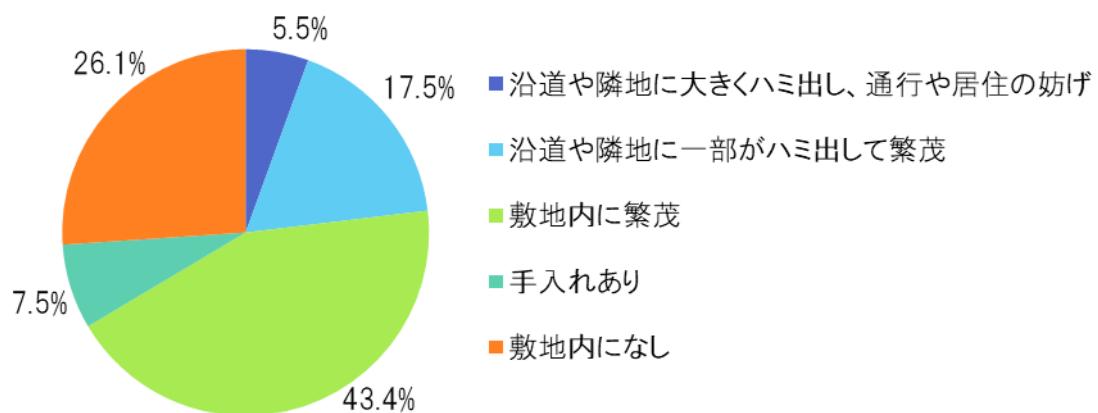
#### 4.5.7 【現地調査結果】落下物有無、落下物状況

	落下物もしくはそのおそれの構造物あり			なし	合計
	敷地外に落下あり	敷地外に落下のおそれ	敷地内に落下、または落下のおそれ		
件数	4	23	68	680	775
	95				
割合	0.5%	3%	8.8%	87.7%	100%
	12.3%				



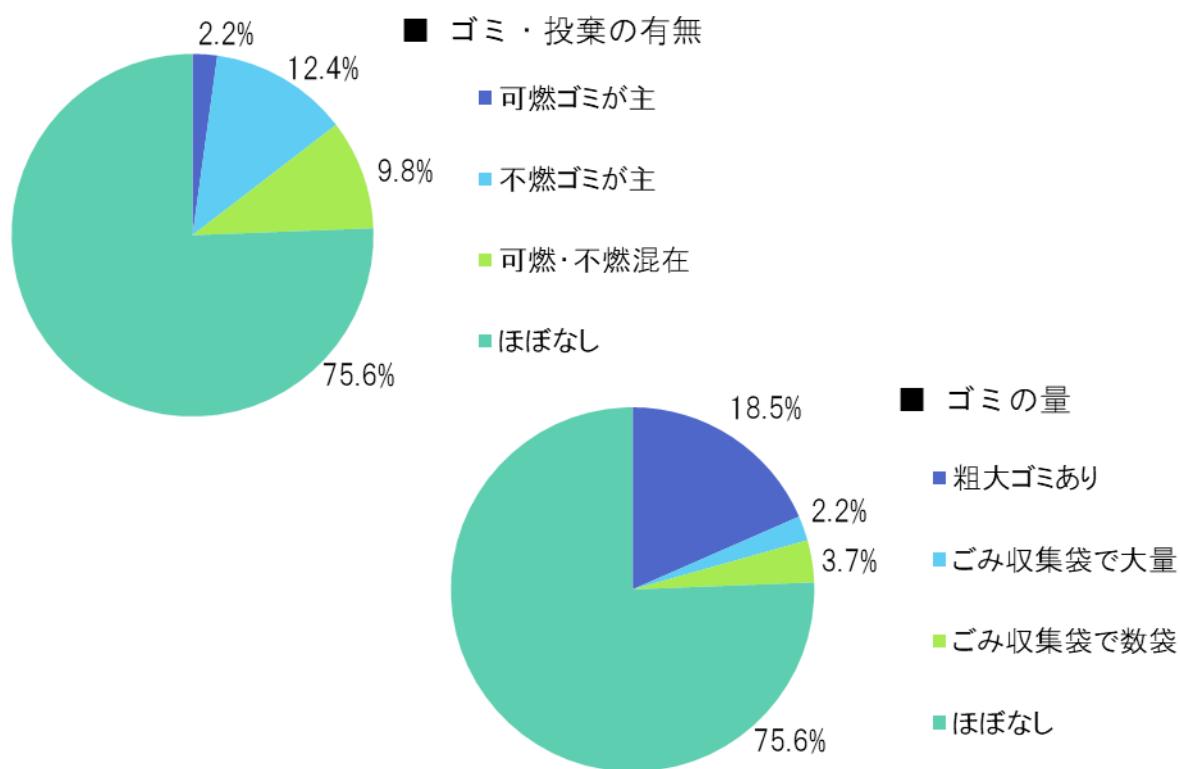
#### 4.5.8 【現地調査結果】雑草、庭木の繁茂

	沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ	沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂	敷地内に繁茂	手入れあり	敷地内になし	その他	合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
件数	43	5.5%	136	17.5%	336	43.4%	775
	58	7.5%	202	26.1%	0	—	
割合	43.4%	5.5%	17.5%	26.1%	7.5%	—	100%



## 4.5.9 【現地調査結果】ゴミ・投棄の有無、ゴミの量(クロス集計)

\	可燃ゴミが主	不燃ゴミが主	可燃・不燃 混在	ほぼなし	(上段)小計
					(下段)割合
粗大ゴミあり	2	83	58	—	143
	0.3%	10.7%	7.5%	—	18.5%
ごみ収集袋で 大量	5	4	8	—	17
	0.6%	0.5%	1.0%	—	2.2%
ごみ収集袋で 数袋	10	9	10	—	29
	1.3%	1.2%	1.3%	—	3.7%
ほぼなし	—	—	—	586	586
	—	—	—	75.6%	75.6%
合計	17	96	76	586	775
割合	2.2%	12.4%	9.8%	75.6%	100%



## 4.5.10 【現地調査結果】悪臭

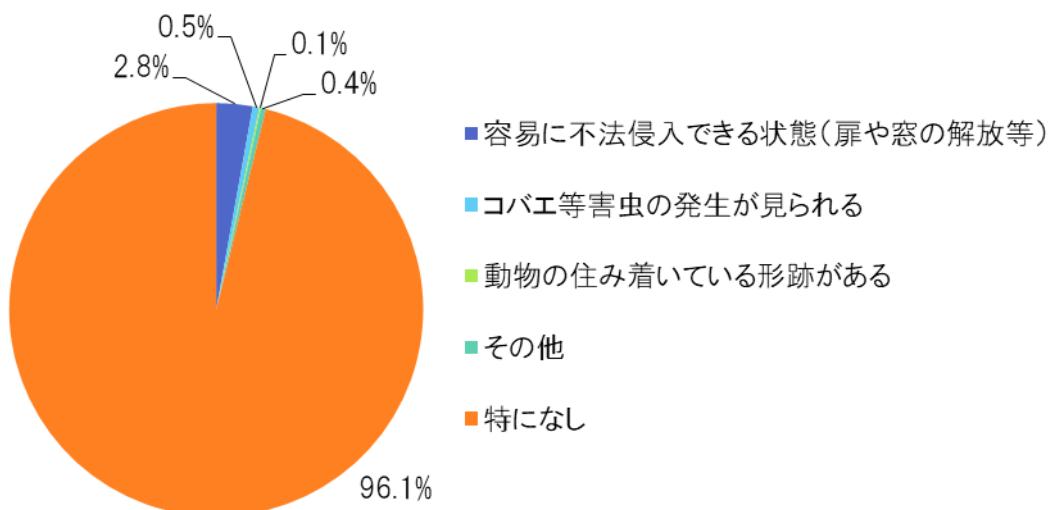
\	あり	なし	合計
件数	0	775	775
割合	—	100%	100%

#### 4.5.11 【現地調査結果】その他周辺の環境等悪影響

	その他周辺の環境等悪影響あり					特になし	合計
	容易に不法侵入できる状態(扉や窓の解放等)	擁壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる	コバエ等害虫の発生が見られる	動物の住み着いている形跡がある	その他		
件数	22	0	4	1	3	747	777
			30				
割合	2.8%	—	0.5%	0.1%	0.4%	96.1%	100%
			3.9%				

※ 悪影響は複数項目に該当する場合があり、合計が現地調査件数 775 件より多くなっている。

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。



## 4.6 空間解析による分析

本業務における調査の過程で、空き家の位置情報や属性情報を地理情報システム（以下「GIS」という。）データとして入力し、調査図面の出力や進捗・結果管理等に活用した。

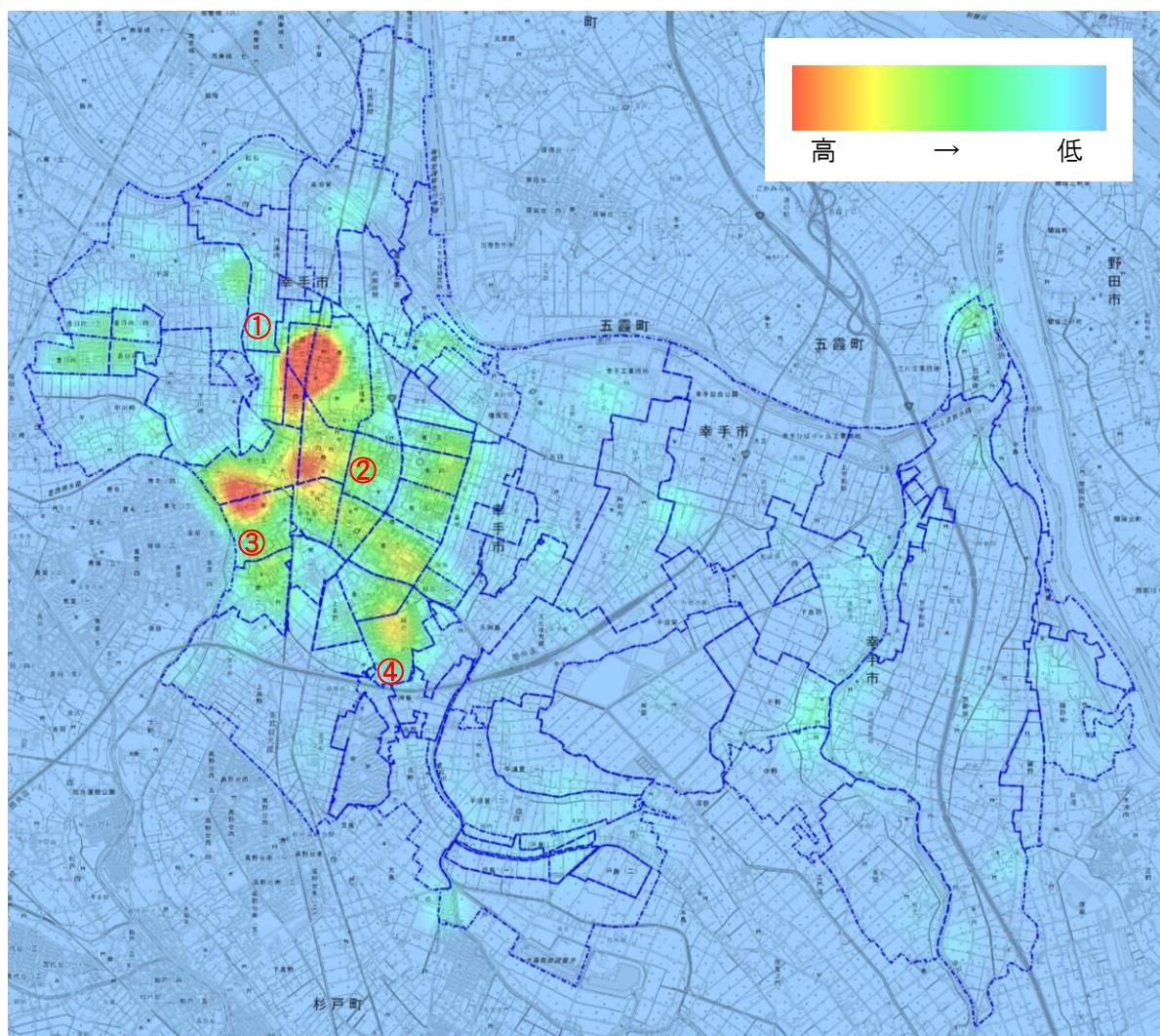
この GIS データを用いて解析を行った結果について以降に示す。

### 4.6.1 空き家密度地図

現地調査及び詳細机上精査の結果、空き家と判定された 775 件の位置の分布から、密集度合によって色分けした地図（以下「密度地図」という。）を作成した。

なお、この密度地図は、空き家密度の高低により赤から青になるように設定している。

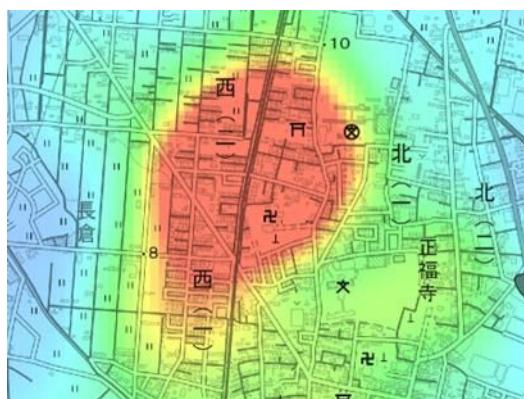
■ 現地調査及び詳細机上精査結果の空き家（775 件）密度地図



背景地図出典：地理院タイル（国土地理院）

作成した市全域の密度地図より、密度が顕著に高い箇所について、全域図より大縮尺（縮尺分母の小さいもの）の背景地図（背景地図出典：地理院タイル（国土地理院））で以降に示す。

■ ① 東武日光線日第 44 号踏切道付近を中心とする半径約 200m  
(北 1 丁目、西 1 丁目、西 2 丁目)



この範囲内の赤色部分には約 90 棟の空き家が存在し、市内で最も空き家が密集する地域となる。

この中には、築年の古い 6 棟以上が一体の平屋貸家の一団が 5 箇所ある。また、外観では長屋と見間違う程に隣接建物と隙間なく建ち並ぶ 9 棟一体の住宅が存在するが、その一体がほぼ空き家となってしまっている。

貸家の一団については、建替やすべて除却での分譲化など敷地一体での活用が考えられるが、5 箇所のうち 4 箇所において調査時点では、すべて空き家ではなく一部の住宅に居住があった。

また、9 棟立ち並び箇所は、建物ごとに所有者が異なるものとなるが、隣接建物と壁面が密着していることから、単独建物（単独所有者）での除却は難易度が高いと考えられる。このことが起因してか、建物の管理不良が多く見られた。

■ ② 東武日光線日第 40 号踏切道を挟む中 4 丁目南西及び中 5 丁目南東付近  
(中 4 丁目、中 5 丁目)



この範囲内の赤色から橙色部分には約 25 棟の空き家が存在する。

この半径約 120m では、局所的な密集ではなく空き家が点在しているが、約 3 割が 4 m 未満の道路に面し、約 25% が東武日光線に面している。

幸手駅東口から直線距離で 200~450m と比較的駅近であり公共交通の利便性が高い一方で、自家用車利用に際しては路地が入り組んでいる。

なお、この範囲にある空き家のうち、約 3 割が既存把握情報（周辺住民等から市に苦情や要望のあった箇所）となる。

- ③ 幸手駅西口入口（北）交差点から西へ 40m付近を中心とする半径約 150m  
(中5丁目、南3丁目)



この範囲内の赤色から橙色部分には約 30 棟の空き家が存在する。

この中には、築年の古い 2 ~ 3 棟が一体の平屋貸家の小規模一団が 4 箇所、6 棟一団が 1 箇所あり、そのうち小規模一団はほぼすべてが空き家となってしまっている。

この半径約 150m では、局所的な密集ではなく空き家が点在しているが、約 3 割が路地の突き当りに位置している。

- ④ 緑台 1 丁目バス停（朝日自動車バス）から道路沿い北へ 40m付近を中心とする半径約 150m（緑台 1 丁目）



この範囲内の橙色から黄色部分には約 20 棟の空き家が存在し、局所的な密集ではなく、この範囲に点在している。

この範囲は、北東の一部を除き東武幸手団地であり、中心部から幸手駅まで徒歩 20 分以上ではあるが、周辺道路が整備されており、自家用車での利便性が高いことから、売買や賃貸などの利活用は比較的容易であると考えられる。

### 4.6.2 地区別空き家件数

地区別の空き家件数と世帯数及び人口を集計した結果が下表となる。

地区名	空き家		<参考：令和6年10月1日住民基本台帳>			
	件数	割合	世帯数	割合	人口	割合
中	159	20.5%	3,023	12.9%	5,898	12.1%
北	101	13.0%	1,497	6.4%	3,123	6.4%
南	70	9.0%	1,975	8.4%	3,885	8.0%
大字幸手	9	1.2%	1,036	4.4%	2,270	4.6%
東	99	12.8%	3,106	13.2%	6,296	12.9%
緑台	44	5.7%	1,261	5.4%	2,575	5.3%
西	60	7.7%	607	2.6%	1,232	2.5%
大字内国府間	5	0.6%	174	0.7%	395	0.8%
大字中川崎	12	1.5%	209	0.9%	499	1.0%
大字下川崎	5	0.6%	707	3.0%	1,977	4.0%
大字千塚	19	2.5%	888	3.8%	2,188	4.5%
大字円藤内	8	1.0%	369	1.6%	1,004	2.1%
大字松石	4	0.5%	184	0.8%	400	0.8%
大字高須賀	7	0.9%	116	0.5%	241	0.5%
大字外国府間	3	0.4%	153	0.7%	333	0.7%
大字上高野	9	1.2%	1,042	4.4%	2,521	5.2%
上高野	6	0.8%	395	1.7%	904	1.9%
大字権現堂	5	0.6%	202	0.9%	413	0.8%
大字上吉羽	12	1.5%	243	1.0%	544	1.1%
大字神明内	6	0.8%	242	1.0%	559	1.1%
大字木立	6	0.8%	148	0.6%	344	0.7%
大字惣新田	20	2.6%	499	2.1%	1,066	2.2%
大字細野	1	0.1%	14	0.1%	32	0.1%
大字下宇和田	2	0.3%	93	0.4%	204	0.4%
大字上宇和田	1	0.1%	66	0.3%	156	0.3%
大字下吉羽	7	0.9%	183	0.8%	370	0.8%
大字西関宿	11	1.4%	58	0.2%	125	0.3%
大字花島	0	—	11	0.0%	24	0.0%
大字中島	0	—	8	0.0%	13	0.0%
大字槇野地	7	0.9%	73	0.3%	171	0.4%
大字戸島	13	1.7%	270	1.1%	562	1.2%
戸島	2	0.3%	33	0.1%	71	0.1%
大字吉野	1	0.1%	94	0.4%	203	0.4%
吉野	0	—	21	0.1%	52	0.1%
大字天神島	4	0.5%	170	0.7%	445	0.9%
天神島	0	—	20	0.1%	41	0.1%
大字平須賀	3	0.4%	82	0.3%	209	0.4%
平須賀	8	1.0%	207	0.9%	452	0.9%
大字神扇	1	0.1%	88	0.4%	195	0.4%
大字平野	7	0.9%	85	0.4%	149	0.3%
大字中野	5	0.6%	80	0.3%	189	0.4%
大字長間	3	0.4%	67	0.3%	154	0.3%
栄	0	—	2,413	10.3%	3,665	7.5%
香日向	30	3.9%	1,271	5.4%	2,697	5.5%
市全体	775	100%	23,483	100%	48,846	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

前ページの表では、

[地区別空き家件数割合] - [地区別世帯数割合] = マイナス 2 %以下 : 水色  
(⇒世帯数割合に対して空き家件数割合が低い地区)

[地区別空き家件数割合] - [地区別世帯数割合] = プラス 2 %以上 : 黄色  
(⇒世帯数割合に対して空き家件数割合が高い地区)

で着色した。

ただし、本業務調査では集合住宅（アパート、マンション等）の空室は対象外であることから、集合住宅を多く含む地区はおのずと空き家件数割合が世帯数割合より低い傾向になる。（顕著な例は、栄（栄1番～7番）。）

黄色着色は、市全体での世帯数割合より空き家件数割合が高い地区であるが、空き家密度地図（P. 30）での空き家が顕著に高い密度となる箇所を抱える3地区（中、北、西）と一致した。

### 4.6.3 地区別空き家率＜参考＞

住宅地図を参考に一戸建住宅数（※1）を推定した上で地区名別に集計し、空き家率（※2）を算出した結果が次ページの表となり、一戸建住宅数が100棟以上の地区について、

市全体の空き家率より地区別空き家率が高い : 桃色

市全体の空き家率より地区別空き家率が低い : 水色

で着色した。

空き家率の高い地区は、空き家現地調査等結果の密度地図（P. 30）での空き家密度が顕著となる箇所を抱える4地区（中、北、南、西）と一致した。その一方で、緑台は、空き家密度は高くなったものの、地区全域に住宅が密集することから、空き家率は低くなっている。

また、大字中川崎、大字上吉羽、大字惣新田、大字戸島については、各地区の全域に対して住宅が少ない（住宅が分散している）ことから空き家密度は低くなっていたが、空き家率は高くなっている。

（※1） ここで「一戸建住宅数」は、住宅地図の建物形状面が持つ属性種別「個人の家屋」を抽出した上で、属性種別「個人の家屋」に該当しない現地調査結果の空き家を加えたものを地区名別に集計しているが、住宅地図が持つ属性種別の特性上、正確な一戸建住宅数ではないため、一戸建住宅数・空き家率ともに「＜参考＞」と表記している。

（※2） 「空き家率＜参考＞」は本書以降の文中では便宜上、「空き家率」と表記する。

## ■ 地区別空き家率&lt;参考&gt;

地区名	空き家【P. 33 再掲】		一戸建住宅数 <参考>	空き家率 <参考>
	件数	割合		
中	159	20.5%	1,666	9.5%
北	101	13.0%	917	11.0%
南	70	9.0%	904	7.7%
大字幸手	9	1.2%	452	2.0%
東	99	12.8%	1,879	5.3%
緑台	44	5.7%	955	4.6%
西	60	7.7%	449	13.4%
大字内国府間	5	0.6%	117	4.3%
大字中川崎	12	1.5%	145	8.3%
大字下川崎	5	0.6%	469	1.1%
大字千塚	19	2.5%	591	3.2%
大字円藤内	8	1.0%	256	3.1%
大字松石	4	0.5%	93	4.3%
大字高須賀	7	0.9%	67	10.4%
大字外国府間	3	0.4%	80	3.8%
大字上高野	9	1.2%	478	1.9%
上高野	6	0.8%	326	1.8%
大字権現堂	5	0.6%	109	4.6%
大字上吉羽	12	1.5%	118	10.2%
大字神明内	6	0.8%	126	4.8%
大字木立	6	0.8%	66	9.1%
大字惣新田	20	2.6%	203	9.9%
大字細野	1	0.1%	6	16.7%
大字下宇和田	2	0.3%	45	4.4%
大字上宇和田	1	0.1%	18	5.6%
大字下吉羽	7	0.9%	78	9.0%
大字西関宿	11	1.4%	43	25.6%
大字花島	0	—	3	—
大字中島	0	—	5	—
大字檜野地	7	0.9%	32	21.9%
大字戸島	13	1.7%	176	7.4%
戸島	2	0.3%	23	8.7%
大字吉野	1	0.1%	45	2.2%
吉野	0	—	16	—
大字天神島	4	0.5%	101	4.0%
天神島	0	—	15	—
大字平須賀	3	0.4%	50	6.0%
平須賀	8	1.0%	97	8.2%
大字神扇	1	0.1%	46	2.2%
大字平野	7	0.9%	31	22.6%
大字中野	5	0.6%	48	10.4%
大字長間	3	0.4%	37	8.1%
栄	0	—	72	—
香日向	30	3.9%	1,131	2.7%
市全体	775	100%	12,584	6.2%

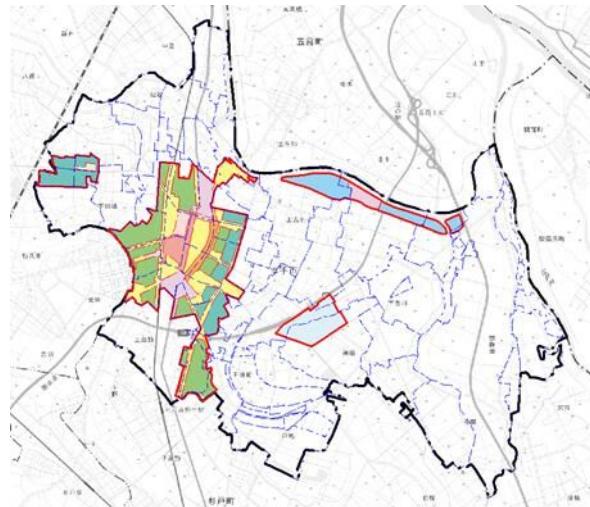
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

#### 4.6.4 区域区分別空き家率<参考>

埼玉県が定める「幸手都市計画（幸手市、杉戸町、宮代町）」により、都市計画区域の整備、開発方針が定められており、幸手市は市全域が都市計画区域となる。

幸手市のうち、都市計画区域内の区域区分（市街化区域・市街化調整区域（※1））の別に算出した空き家率は下表のとおりとなる。

（※1）市街化区域：右図の赤太線内（着色部）  
市街化調整区域：市街化区域以外



区域图形資料：都市計画決定 GIS データ  
(国土交通省)  
背景地图出典：地理院タイル（国土地理院）

区域区分	面積（※2）		空き家		一戸建住宅数 <参考>		空き家率 <参考>
	ha	割合	件数	割合	件数	割合	
市街化区域	579	17.1%	568	73.3%	8,329	66.2%	6.8%
市街化調整区域	2,814	82.9%	207	26.7%	4,255	33.8%	4.9%
市全体	3,393	100%	775	100%	12,584	100%	6.2%

（※2）都市計画決定 GIS データの区域区分图形から算出した各区域区分の面積合計地値を幸手市全域の面積 3,393ha で案分した。

上表より、市街化調整区域は、市全体面積の 82.9%、市全体の一戸建住宅数の 33.8% を占めるものとなるが、市街化調整区域の空き家率は、市街化区域の空き家率より約 1.9 ポイント低くなっている。

#### 4.6.5 地区別空き家率と高齢化率

「高齢化率が高い地区は所有者死亡に伴う相続等で空き家となる可能性が高く、高齢化率が低い地区は空き家となる可能性が低い」と仮定し、地区別空き家率（P. 34）と 65 歳以上合計・75 歳以上合計・85 歳以上合計の人口割合（令和 6 年 10 月 1 日住民基本台帳）を集計した結果が次ページの表となり、「市全体割合との差」がプラスの場合を桃色、マイナスの場合を青色に着色した。

高齢化率は低いが空き家率が高い「南」「西」「大字中川崎」、高齢化率は高いが空き家率が低い「東」「緑台」があることから、全体的には空き家率と高齢化率の顕著な相関性は見られなかった。

## ■ 地地区別空き家率と高齢化率

地区名	空き家【P. 34 再掲】			人口	65 歳以上			75 歳以上			85 歳以上		
	空き家件数	一戸建住宅数 <参考>	空き家率 <参考>		65 歳以上人口	地区割合	市全体割合との差	75 歳以上人口	地区割合	市全体割合との差	85 歳以上人口	地区割合	市全体割合との差
中	159	1,666	9.5%	5,898	2,286	38.8%	2.9%	1,375	23.3%	3.2%	410	7.0%	2.2%
北	101	917	11.0%	3,123	1,103	35.3%	-0.6%	658	21.1%	1.0%	157	5.0%	0.3%
南	70	904	7.7%	3,775	1,147	30.4%	-5.5%	653	17.3%	-2.8%	154	4.1%	-0.6%
大字幸手	9	452	2.0%	746	151	20.2%	-15.7%	84	11.3%	-8.9%	23	3.1%	-1.6%
東	99	1,879	5.3%	6,296	2,272	36.1%	0.2%	1,363	21.6%	1.5%	291	4.6%	-0.1%
緑台	44	955	4.6%	2,575	1,150	44.7%	8.8%	839	32.6%	12.5%	163	6.3%	1.6%
西	60	449	13.4%	1,232	422	34.3%	-1.6%	251	20.4%	0.3%	45	3.7%	-1.0%
大字内国府間	5	117	4.3%	395	121	30.6%	-5.3%	56	14.2%	-5.9%	17	4.3%	-0.4%
大字中川崎	12	145	8.3%	499	161	32.3%	-3.6%	75	15.0%	-5.1%	15	3.0%	-1.7%
大字下川崎	5	469	1.1%	1,977	296	15.0%	-20.9%	155	7.8%	-12.3%	29	1.5%	-3.2%
大字千塚	19	591	3.2%	2,188	587	26.8%	-9.1%	346	15.8%	-4.3%	65	3.0%	-1.7%
大字円藤内	8	256	3.1%	1,004	164	16.3%	-19.6%	90	9.0%	-11.2%	15	1.5%	-3.2%
大字松石	4	93	4.3%	400	150	37.5%	1.6%	96	24.0%	3.9%	37	9.3%	4.5%
大字高須賀	7	67	10.4%	241	110	45.6%	9.7%	67	27.8%	7.7%	17	7.1%	2.4%
大字外国府間	3	80	3.8%	333	128	38.4%	2.5%	67	20.1%	0.0%	11	3.3%	-1.4%
大字上高野	9	478	1.9%	2,521	626	24.8%	-11.1%	311	12.3%	-7.8%	83	3.3%	-1.4%
上高野	6	326	1.8%	904	289	32.0%	-3.9%	135	14.9%	-5.2%	30	3.3%	-1.4%
大字権現堂	5	109	4.6%	413	138	33.4%	-2.5%	78	18.9%	-1.2%	23	5.6%	0.9%
大字上吉羽	12	118	10.2%	544	214	39.3%	3.4%	110	20.2%	0.1%	28	5.1%	0.4%
大字神明内	6	126	4.8%	559	198	35.4%	-0.5%	100	17.9%	-2.2%	15	2.7%	-2.0%
大字木立	6	66	9.1%	344	137	39.8%	3.9%	62	18.0%	-2.1%	16	4.7%	-0.1%
大字惣新田	20	203	9.9%	1,066	475	44.6%	8.7%	224	21.0%	0.9%	67	6.3%	1.6%
大字細野	1	6	16.7%	32	18	56.3%	20.3%	10	31.3%	11.1%	0	—	-4.7%
大字下宇和田	2	45	4.4%	204	77	37.7%	1.8%	41	20.1%	0.0%	14	6.9%	2.2%
大字上宇和田	1	18	5.6%	156	61	39.1%	3.2%	35	22.4%	2.3%	10	6.4%	1.7%
大字下吉羽	7	78	9.0%	370	176	47.6%	11.7%	113	30.5%	10.4%	38	10.3%	5.6%
大字西関宿	11	43	25.6%	125	56	44.8%	8.9%	25	20.0%	-0.1%	5	4.0%	-0.7%
大字花島	0	3	—	24	12	50.0%	14.1%	7	29.2%	9.0%	1	4.2%	-0.5%
大字中島	0	5	—	13	6	46.2%	10.3%	2	15.4%	-4.7%	0	—	-4.7%
大字槇野地	7	32	21.9%	171	78	45.6%	9.7%	43	25.1%	5.0%	11	6.4%	1.7%
大字戸島	13	176	7.4%	373	152	40.8%	4.8%	68	18.2%	-1.9%	23	6.2%	1.5%
戸島	2	23	8.7%	260	124	47.7%	11.8%	92	35.4%	15.3%	17	6.5%	1.8%
大字吉野	1	45	2.2%	203	68	33.5%	-2.4%	34	16.7%	-3.4%	7	3.4%	-1.3%
吉野	0	16	—	52	24	46.2%	10.3%	10	19.2%	-0.9%	2	3.8%	-0.9%
大字天神島	4	101	4.0%	445	101	22.7%	-13.2%	51	11.5%	-8.7%	12	2.7%	-2.0%
天神島	0	15	—	41	16	39.0%	3.1%	9	22.0%	1.8%	1	2.4%	-2.3%
大字平須賀	3	50	6.0%	209	88	42.1%	6.2%	44	21.1%	0.9%	14	6.7%	2.0%
平須賀	8	97	8.2%	452	193	42.7%	6.8%	108	23.9%	3.8%	43	9.5%	4.8%
大字神扇	1	46	2.2%	195	81	41.5%	5.6%	44	22.6%	2.4%	15	7.7%	3.0%
大字平野	7	31	22.6%	149	65	43.6%	7.7%	35	23.5%	3.4%	11	7.4%	2.7%
大字中野	5	48	10.4%	189	75	39.7%	3.8%	38	20.1%	0.0%	7	3.7%	-1.0%
大字長間	3	37	8.1%	154	70	45.5%	9.6%	31	20.1%	0.0%	12	7.8%	3.1%
栄	0	72	—	5,299	2,128	40.2%	4.3%	1,239	23.4%	3.3%	238	4.5%	-0.2%
香日向	30	1,131	2.7%	2,697	1,543	57.2%	21.3%	553	20.5%	0.4%	105	3.9%	-0.8%
市全体	775	12,584	6.2%	48,846	17,537	35.9%	—	9,827	20.1%	—	2,297	4.7%	—

### 4.6.6 地区別空き家率と接道幅員

地区別空き家率(P. 34)と同様に、一戸建住宅数が100棟以上の地区について、市全体での接道幅員4m未満が占める割合より高い割合の地区を桃色で着色した。

■ 地区別空き家率と接道幅員（一戸建住宅数が100棟以上の地区のみ）

地区名	空き家【P. 34 再掲】			接道幅員					
	空き家 件数	一戸建 住宅数 ＜参考＞	空き家率 ＜参考＞	未接道	2m 未満	2m～4m 未満	4m未満 合計	割合	4m以上
中	159	1,666	9.5%	10	1	45	56	35.2%	103
北	101	917	11.0%	5	0	10	15	14.9%	86
南	70	904	7.7%	1	0	11	12	17.1%	58
大字幸手	9	452	2.0%	0	0	4	4	44.4%	5
東	99	1,879	5.3%	0	0	8	8	8.1%	91
緑台	44	955	4.6%	0	0	0	0	—	44
西	60	449	13.4%	0	0	4	4	6.7%	56
大字内国府間	5	117	4.3%	1	0	0	1	20.0%	4
大字中川崎	12	145	8.3%	0	0	0	0	—	12
大字下川崎	5	469	1.1%	0	0	1	1	20.0%	4
大字千塚	19	591	3.2%	0	0	1	1	5.3%	18
大字円藤内	8	256	3.1%	0	0	0	0	—	8
大字上高野	9	478	1.9%	0	0	0	0	—	9
上高野	6	326	1.8%	0	0	0	0	—	6
大字権現堂	5	109	4.6%	0	0	0	0	—	5
大字上吉羽	12	118	10.2%	0	1	1	2	16.7%	10
大字神明内	6	126	4.8%	0	0	0	0	—	6
大字惣新田	20	203	9.9%	1	0	5	6	30.0%	14
大字戸島	13	176	7.4%	0	0	0	0	—	13
大字天神島	4	101	4.0%	0	0	0	0	—	4
香日向	30	1,131	2.7%	0	0	0	0	—	30
市全体	775	12,584	6.2%	18	3	102	123	15.9%	652

## 5 空き家老朽・危険度評価

### 5.1 空き家老朽危険度評価基準

#### 5.1.1 目的

現地調査の結果を基に、空き家が防災や衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響を考慮した上で整理を行い、空き家評価基準による対応度分類を行うことで、今後の空き家施策を検討していく上での基礎資料とする。

#### 5.1.2 対象

現地調査結果となる空き家 775 件を対象とした。

#### 5.1.3 老朽・危険度評価方法

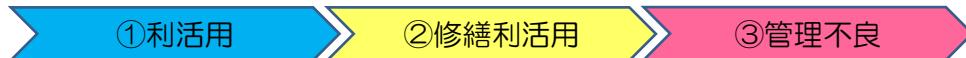
現地調査の項目のうち、老朽度や危険度、近隣に与える管理不良に該当する項目（11 項目）について、判定内容に応じた評点を設定（詳細な評点設定は巻末資料編に掲載）した。これに基づき、空き家ごとの評点を合計し、3 段階の評価ランクに分類した。

##### 【評点の設定基準】

利活用の妨げとなるおそれのある要因について、軽微なものから順に 5 点、10 点、15 点の 3 段階に分けて設定する。

### 5.1.4 老朽・危険度評価ランク

空き家ごとに合計した評点（以下「評価総点」という。）に応じて、次の3つのランクに分類した。



#### 【①利活用空き家】…評価総点が5点以下の空き家

建物の外観的不良がなく、敷地周辺を含めて管理された状態にあり、ほぼそのままの状態で利活用（売買や賃貸など）が可能と考えられるもの。または、建物に不良等があったとしても軽微な評点5点の1項目のみに該当するものとなる。

#### 【②修繕利活用空き家】…評価総点が10点以上20点以下の空き家

建物の外観的不良は見受けられるが、建物の修繕や敷地周辺を改善することで利活用可能と考えられるもの。「利活用」と「管理不良」に分類されたもの以外をここに分類した。

#### 【③管理不良空き家】…評価総点が25点以上の空き家

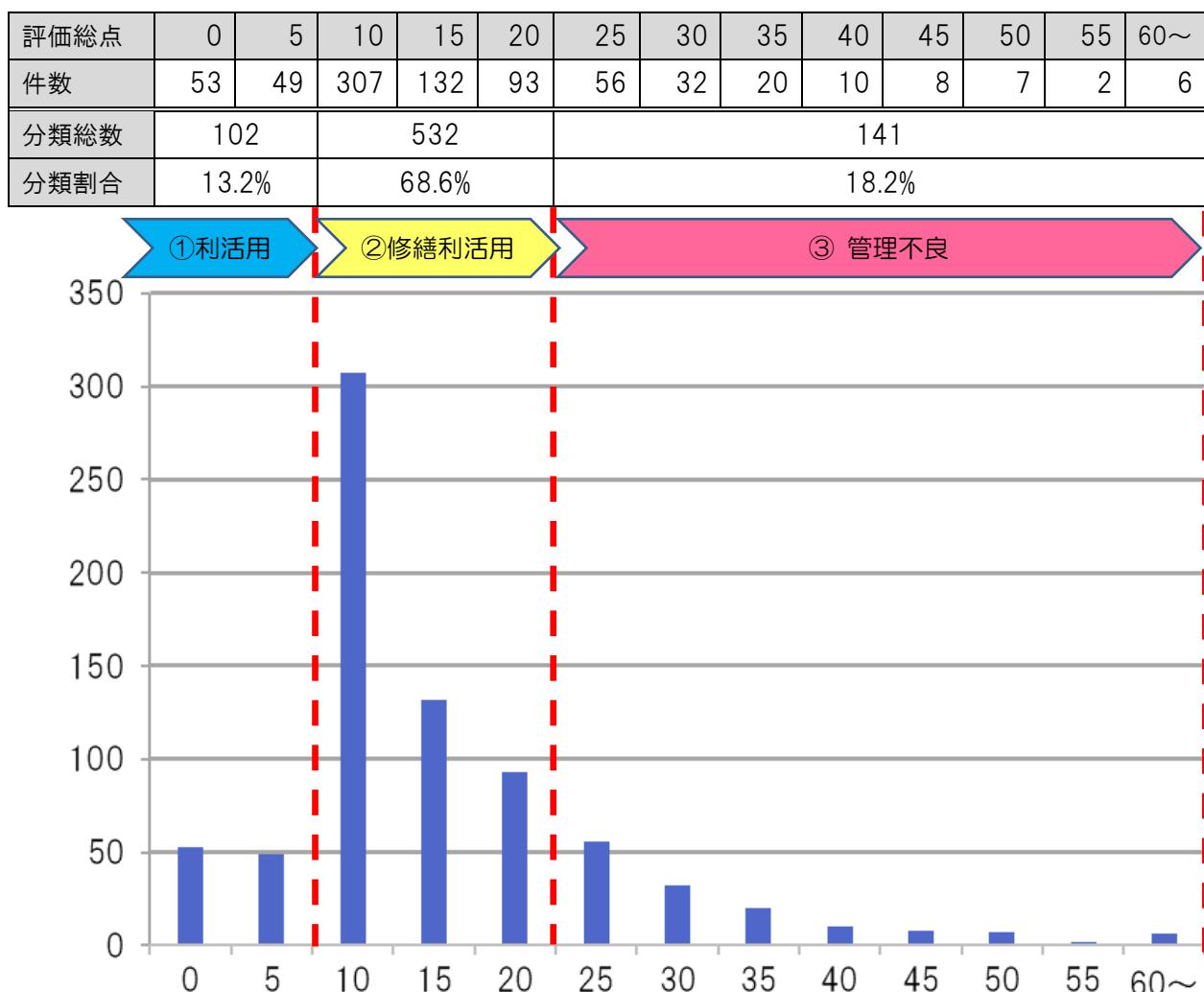
建物や敷地周辺の管理不良が目立ち、現状のままでの利活用が難しいと考えられるものであり、評点が10点または15点の項目が含まれる、もしくは評点が5点の軽微な不良が累積するものとなる。

空家法における「管理不全空家等」「特定空家等」の候補となり得るものも含まれるが、今後、周辺に著しく悪影響を与えていたり（もしくはそのおそれがあるか）否かについて、周辺住民への聞き取り調査や専門家の意見を参考とするなどにより、「管理不全空家等」「特定空家等」として認定する必要があるか検討することとなる。

## 5.2 空き家評価結果

### 5.2.1 老朽・危険度評価総点の分布と分類

前述の評価方法により算出した空き家 775 件の評価総点分布は、以下のとおりとなる。



## 6 統計データから見た市の現状

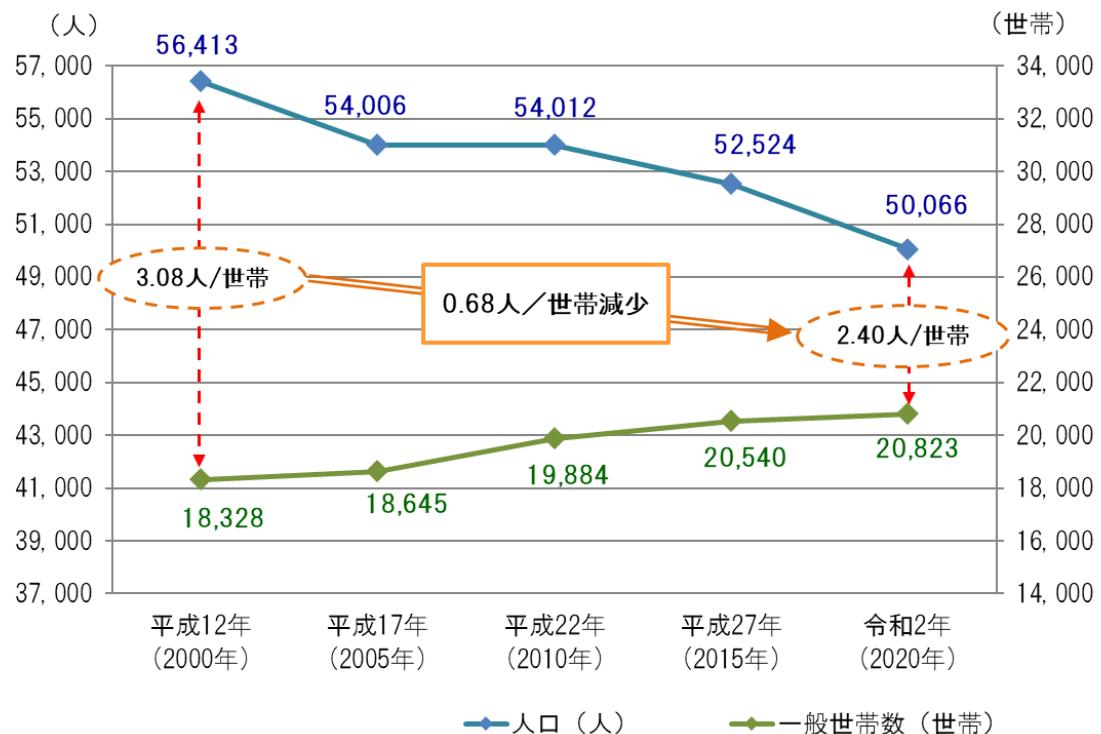
### 6.1 国勢調査

国勢調査は、日本に住むすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査であり、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、統計法に基づき5年に1回（直近は令和2年（2020年））実施される。調査方法は、国の最も基本となる統計を全国及び地域別に作成するため、正確で信頼できる方法で行う必要があることから、全数調査で実施される。

なお、国勢調査は各調査年の10月1日現在となり、本節での人口及び世帯の推移は、この国勢調査の結果に基づき集計する。

#### 6.1.1 人口と世帯数の推移

市の人口と一般世帯数（※1）（以下、本書文中では便宜上「世帯数」という。）の推移の関係は以下のとおりとなる。



資料：国勢調査（各年）

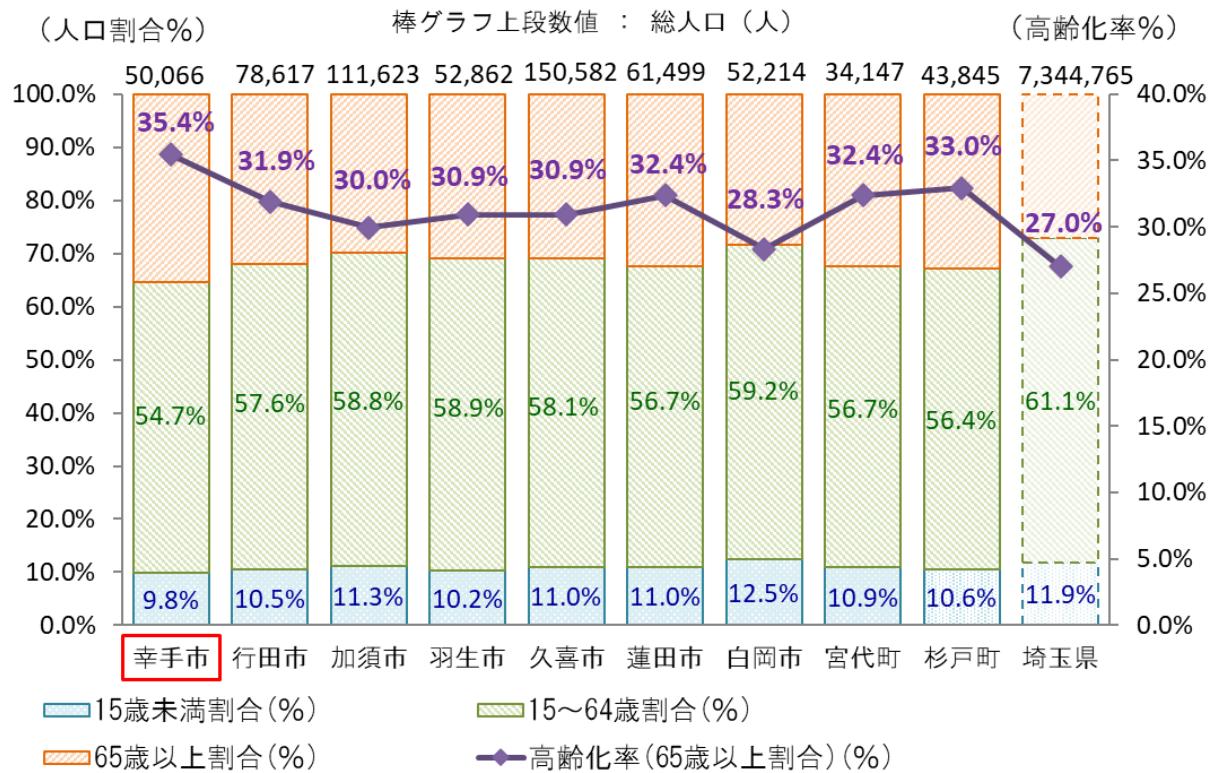
※ 1世帯当たりの人口の減少数は、グラフ上での表示数値に合わせて計算している。

(※1) 国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」の2種類に区分している。「一般世帯」とは、「施設等の世帯」以外の世帯をいう。「施設等の世帯」とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯をいう。（出典：令和2年国勢調査－人口等基本集計結果 結果の概要－用語の解説「世帯の種類」）

市の人口はおおむね減少傾向である一方で、世帯数は増加を続けていることから、平成12年（2000年）から令和2年（2020年）の20年間で、1世帯当たりの人口は0.68人（約22%）減少している。

### 6.1.2 年齢別人口割合と高齢化率の近隣市町及び埼玉県全体との比較

年齢別人口割合及び人口に占める 65 歳以上の割合（以下「高齢化率」という。）において、幸手市の近隣 6 市 2 町及び埼玉県全体との比較は以下のとおりとなる。



資料：国勢調査（令和 2 年（2020 年））

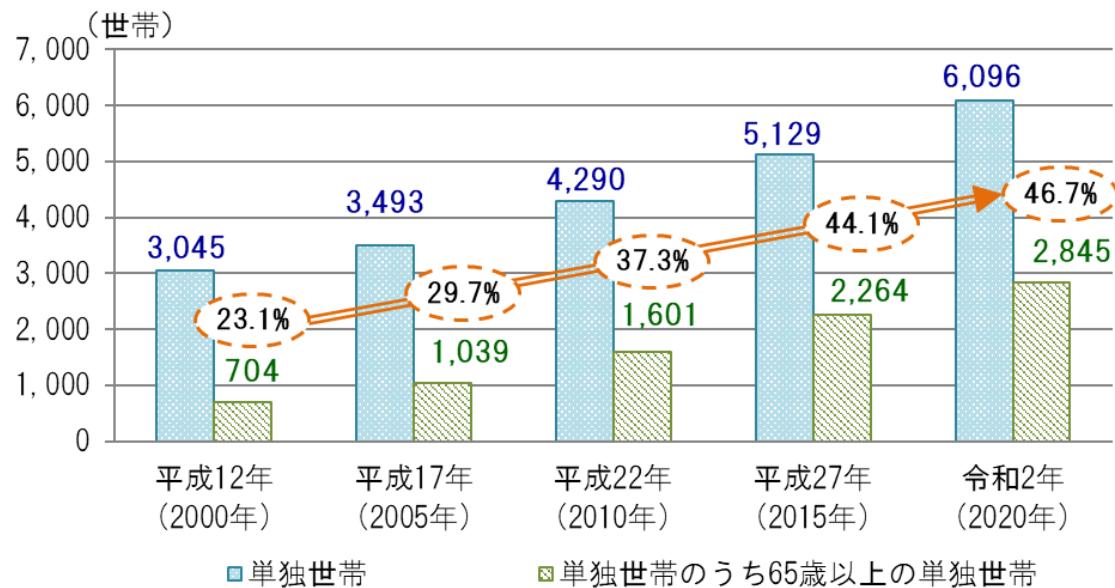
※ 幸手市及び埼玉県を除く市町は行政コード順。

幸手市の近隣 6 市 2 町及び埼玉県全体と比較して、高齢化率は幸手市が最も高いとともに、15 歳未満人口の割合は幸手市が最も低い。

なお、埼玉県全体と比較して、幸手市における高齢化率は 8.4 ポイント高く、15 歳未満人口の割合は 2.1 ポイント低い。

### 6.1.3 単独世帯の推移

市の単独世帯及び単独世帯のうち 65 歳以上の単独世帯（以下「高齢者単独世帯」という。）の推移の関係は以下のとおりとなる。

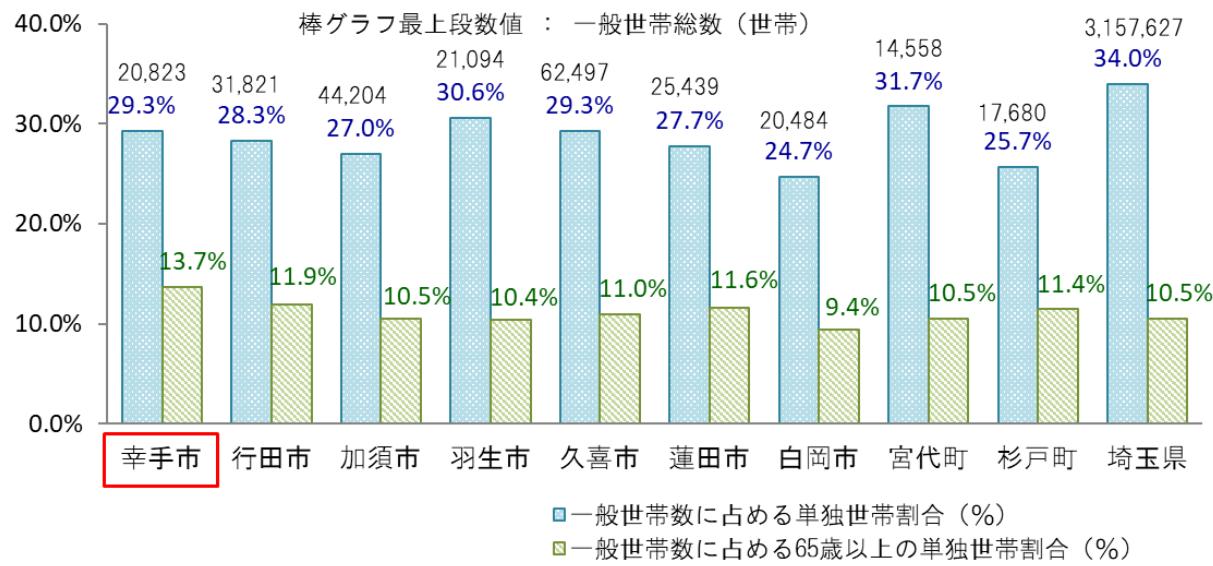


資料：国勢調査（各年）

単独世帯は増加を続けているとともに、単独世帯のうち高齢者単独世帯の占める割合が増加しており、令和2年（2020年）には単独世帯のうち46.7%が高齢者単独世帯となっている。

### 6.1.4 単独世帯割合の近隣市町及び埼玉県全体との比較

世帯数に占める単独世帯及び高齢者単独世帯の割合について、幸手市の近隣 6 市 2 町及び埼玉県全体との比較は以下のとおりとなる。



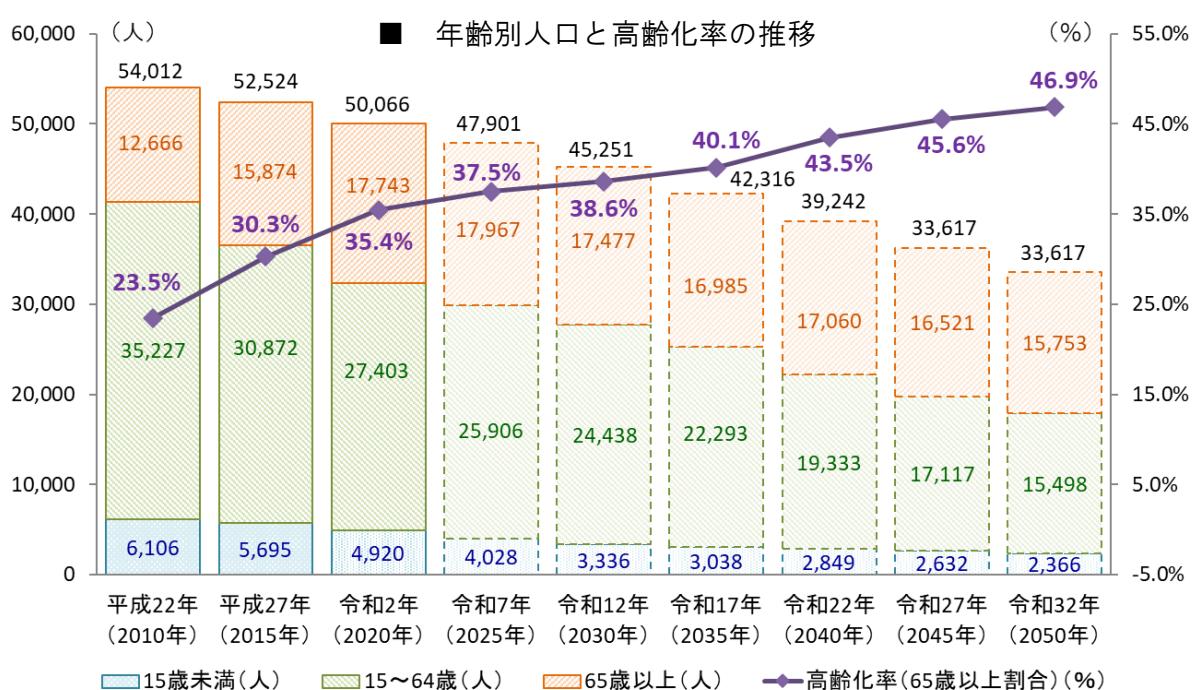
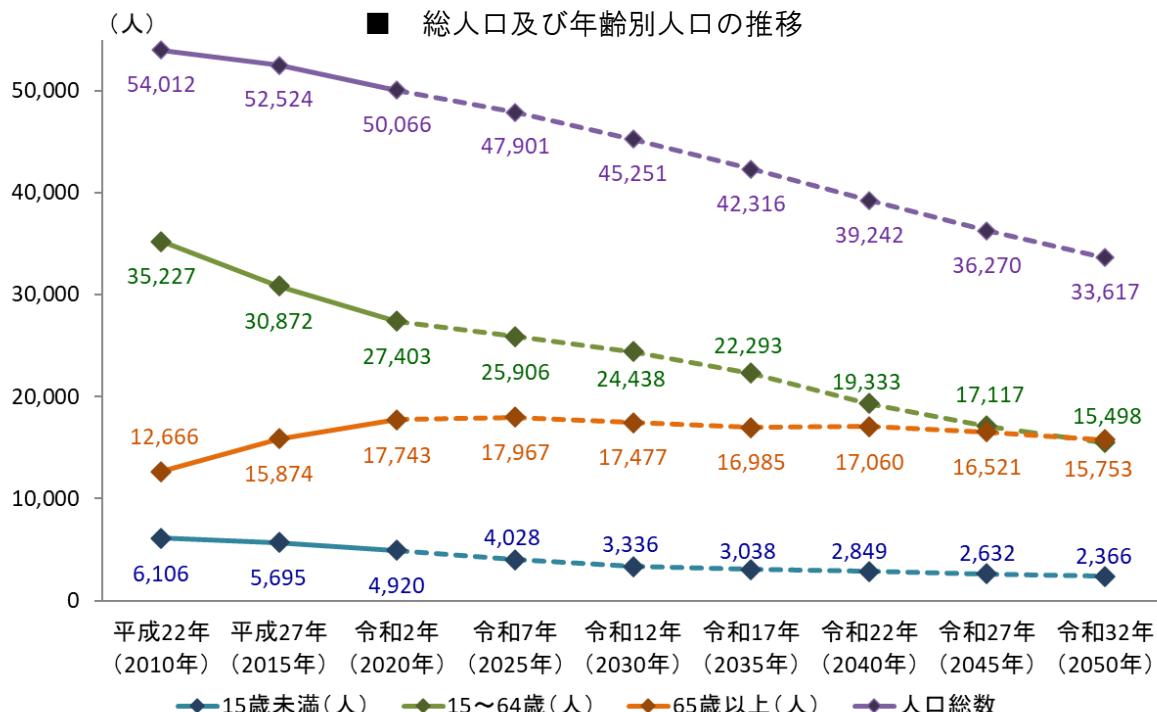
資料：国勢調査（令和 2 年（2020 年））

近隣の 6 市 2 町及び埼玉県全体と比較して、幸手市の世帯数に占める単独世帯の割合は平均的であるが、高齢者単独世帯の割合は最も高い。

なお、埼玉県全体と比較して、幸手市の単独世帯割合は 4.7 ポイント低い一方で、高齢者単独世帯割合は 3.2 ポイント高い。

### 6.1.5 将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所が令和5年(2023年)4月に公表した令和2年(2020年)国勢調査の確定数を出発点とする市の将来人口推計結果は以下のとおりとなる。



資料：平成22年(2010年)・平成27年(2015年)・令和2年(2020年)：国勢調査  
令和7年(2025年)以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)」

※ 国勢調査における総数には「不詳」を含むため、内訳を合計しても総数に一致しない。

## 6.2 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施している。

この住宅・土地統計調査は、昭和23年（1948年）以来5年ごと（直近は令和5年（2023年））に実施され、全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」となる。

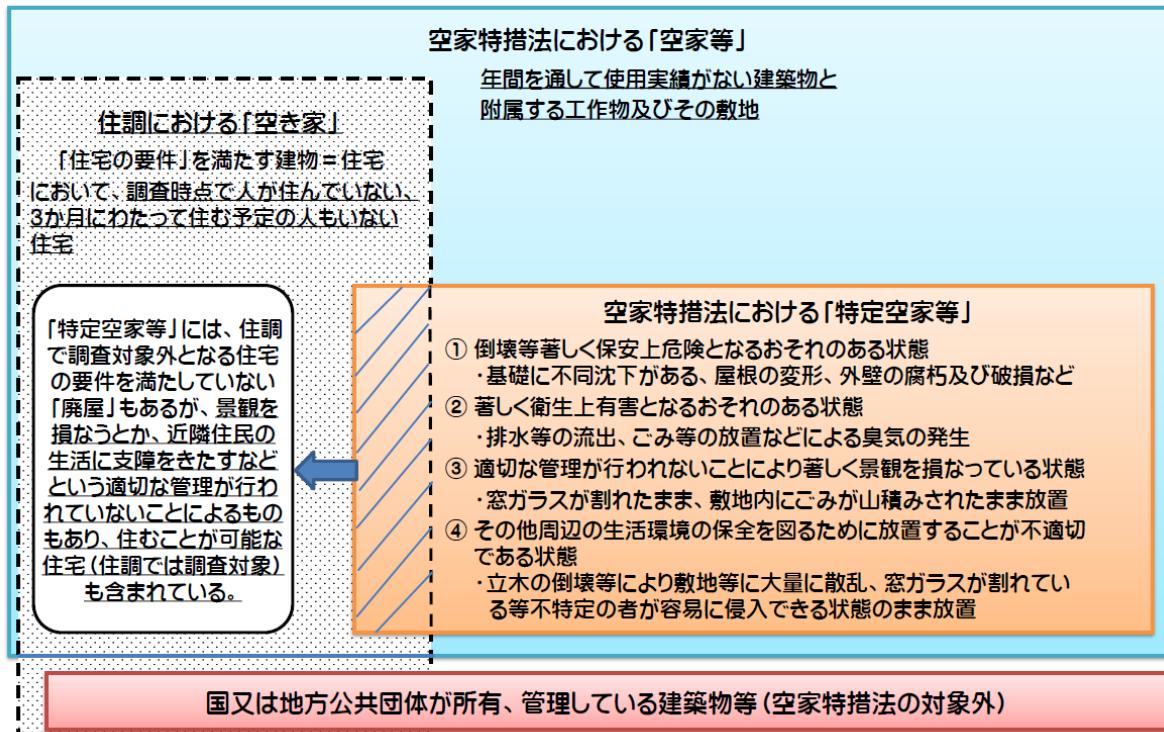
なお、住宅・土地統計調査における「空き家」について以下のように示されている。

### ■ 「空き家」の範囲と調査方法

- 範 囲：世帯の他、企業・各種団体・国・地方公共団体・海外の不動産投資家など  
が所有する「空き家」すべてが対象。
- 調査方法：調査員が外観などから判断することにより、調査単位区内の調査対象の「空き家」をすべて把握。

&lt;参考&gt;

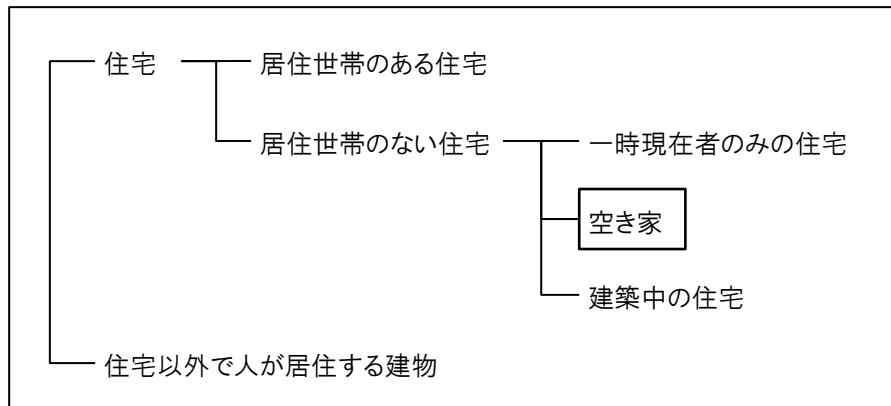
### 住調と「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「空き家」の相關図



出典・資料：平成30年住宅・土地統計調査に関する研究会（第3回）資料1-3「平成30年住宅・土地統計調査の「空き家」の捉え方」（総務省統計局）

### 6.2.1 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義

住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」の定義は、「住宅（※1）」の要件を満たしているものであり、「居住世帯のない住宅（※2）」のうち、「一時現在者のみの住宅（※3）」と「建築中の住宅（※4）」を除いたものをいう。（下図参照。）



のことより、本業務における「空き家」の定義と異なる（※5）ことから、あくまで参考数値として扱うため、「住宅・土地統計調査の空き家」を本書以降では「住調空き家」というものとする。

- (※1) 住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるよう建築又は改造されたものをいう。
- (※2) 居住世帯のない住宅：「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅。なお、「居住している」とは、原則として、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。
- (※3) 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
- (※4) 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していないくとも、「空き家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

以上出典：令和5年住宅・土地統計調査 調査の結果「用語の解説」（総務省統計局）

- (※5) 住宅・土地統計調査における空き家は、国・地方自治体所有を含むことや集合住宅の空室を含む、居住判断が3か月など、本業務の空き家との違いがある。

### 6.2.2 「住調空き家」の種類と腐朽・破損の詳細

令和5年（2023年）住宅・土地統計調査による市の「住調空き家」における「空き家の種類」「腐朽・破損」の建て方別戸数と割合については、下表のとおりとなる。

(単位：戸)

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
			木造	非木造		木造	非木造
住調空き家総数 ①	2,940	1,430	1,390	50	1,500	200	1,300
	100%	48.6%	47.3%	1.7%	51.0%	6.8%	44.2%
二次的住宅 ②	20	20	20	—	—	—	—
(※1) ②/①%	0.7%	1.4%	1.4%	—	—	—	—
賃貸用の住宅 ③	1,350	140	140	—	1,210	150	1,050
(※2) ③/①%	45.9%	9.8%	10.1%	—	80.7%	75.0%	80.8%
売却用の住宅 ④	80	80	80	—	—	—	—
(※3) ④/①%	2.7%	5.6%	5.8%	—	—	—	—
その他の住宅 ⑤	1,490	1,190	1,140	50	300	50	250
(※4) ⑤/①%	50.7%	83.2%	82.0%	100.0%	20.0%	25.0%	19.2%
	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
			木造	非木造		木造	非木造
腐朽・破損あり ⑥	380	330	300	20	50	30	20
(※5) ⑥/①%	12.9%	23.1%	21.6%	40.0%	3.3%	15.0%	1.5%
腐朽・破損なし ⑦	2,560	1,110	1,090	20	1,450	170	1,280
(※7) ⑦/①%	87.1%	77.6%	78.4%	40.0%	96.7%	85.0%	98.5%

資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※ 住宅・土地統計調査では、四捨五入による有効桁数の関係（1の位の数がすべて0）により、内訳と総数が一致しない場合がある。よって、その割合の合計も一致しない場合がある。

- (※1) 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（別荘）。ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅（その他）。
- (※2) 賃貸用住宅：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。
- (※3) 売却用住宅：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。
- (※4) その他の住宅（令和5年住宅・土地統計調査では「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」となっているが、本書では平成30年住宅・土地統計調査と同様の「その他の空き家」と表記する。）：賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
- (※5) 腐朽・破損あり：建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

(※1)～(※5)出典：令和5年住宅・土地統計調査 調査の結果「用語の解説」（総務省統計局）

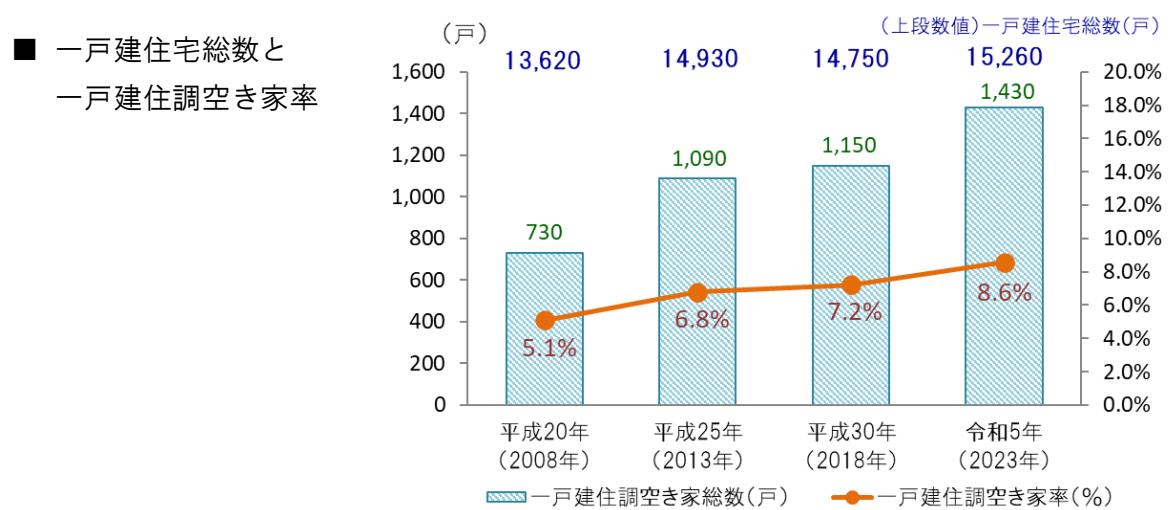
### 6.2.3 「住調空き家」の推移

平成 20 年（2008 年）から令和 5 年（2023 年）までの住宅・土地統計調査結果に基づく市の住宅総数や空き家率をまとめたものが以下のとおりとなる。住宅総数は増加を続けているとともに、住調空き家率、一戸建住調空き家率ともに増加を続けている。

		住宅・土地統計調査実施年			
		平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和 5 年 (2023 年)
住宅総数(戸)	①	21,400	22,630	22,870	23,720
住調空き家総数(戸)	②	1,760	2,060	2,380	2,940
住調空き家率(%)	②/①	8.2%	9.1%	10.4%	12.4%
一戸建住宅総数(戸)	③	13,620	14,930	14,750	15,260
一戸建住調空き家総数(戸)	④	730	1,090	1,150	1,430
一戸建住調空き家率(%)	④/(③+④)	5.1%	6.8%	7.2%	8.6%

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※ 一戸建住宅総数は、「居住世帯のある住宅」の内数であるため空き家を含まない。よって、「一戸建住宅総数」と「一戸建住調空き家総数」の合計を分母として空き家率を算出している。

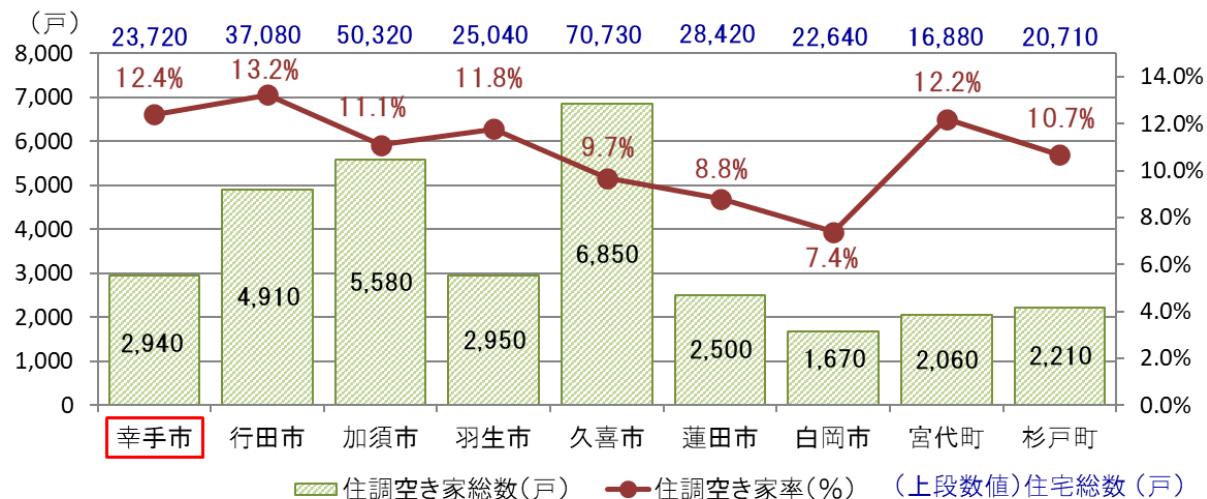


### 6.2.4 「住調空き家」の近隣市町との比較

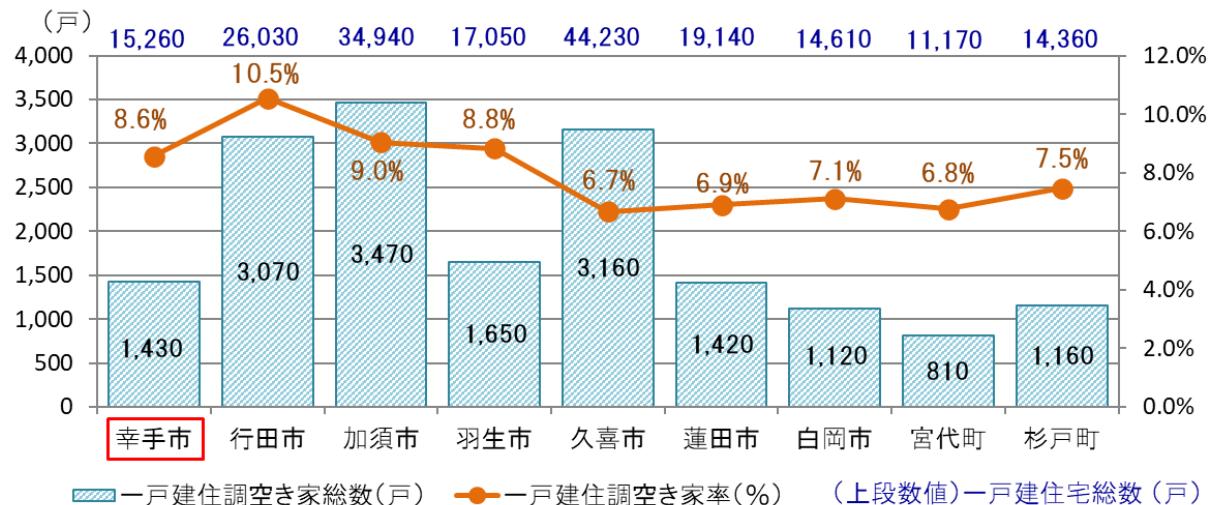
令和5年（2023年）住宅・土地統計調査結果に基づく住調空き家について、幸手市の近隣6市2町との比較は以下のとおりとなる。

なお、以下には掲載していないが、埼玉県全体での住調空き家率は9.3%（住調空き家330,400戸）、一戸建住調空き家率は6.7%（一戸建住調空き家124,600戸）となる。

#### ■ 住調空き家率（近隣6市2町との比較）



#### ■ 一戸建住調空き家率（近隣6市2町との比較）



※ 一戸建住宅総数は、「居住世帯のある住宅」の内数であるため空き家を含まない。よって、「一戸建住宅総数」と「一戸建住調空き家総数」の合計を分母として空き家率を算出している。

## 7 所有者意向調査

### 7.1 概要

#### 7.1.1 目的

空き家の所有者に対する意向調査（以下「アンケート」という。）の実施により、空き家となったきっかけや維持管理の状況、今後の活用の意向など、外観目視調査ではわからない空き家の現状を把握し、今後の基礎資料とすることを目的とする。

#### 7.1.2 実施期間

発送日：令和6年（2024年）年12月6日（金）

回答期限：令和6年（2024年）年12月25日（水）

#### 7.1.3 発送数

前述のとおり、アンケート発送前時点で把握した空き家件数は775件となるが、下表の理由により106件を発送除外とした。

#### ■ アンケート発送除外（106件）の内訳

発送除外理由	件数
海外在住（※1）	2
海外所有者（※1）	1
所有者所在不明（※1）	2
相続財産管理人氏名不明（※1）	1
送付住所不明（※1）	8
すべての相続人が相続放棄（※2）	1
送付先が弁護士宛（※2）	2
貸家一団の1棟以外（※3）	89
合計	106

（※1）郵送しても送付先に届かないことから除外とした。

（※2）送付しても経緯や現状、今後の意向が確認できることから除外とした。

（※3）同一所有者が複数貸家を所有する一団のうち、複数貸家に居住がない場合、所有者の意向はその複数棟すべて同じであると想定されることから、その一団の1棟以外を除外した。よって、居住のない貸家のうち1件のみに発送するものとした。なお、同一所有者であっても離れた場所で貸家等を所有する場合には、各々1通を送付するものとした。  
(今回の場合、同一所有者に最大で4通を発送した。)

以上より、発送数は669通となった。



### 7.1.4 礼状兼督促状の送付

令和7（2025年）1月7日までに回答の返送がなかった336通について、下表条件で対象を絞り込み、237通の礼状兼督促状（はがき）を令和7年（2025年）1月7日に発送した。

なお、この礼状兼督促状の発送日以降に36通のアンケート回答を得た。

#### ■ 礼状兼督促状発送件数

種別		件数
未返送		336
発送除外	市宛に所有者から電話があったもの（※1）	-10
	所有者住所と対象所在が同じ（※2）	-51
	土地所有者（※3）	-38
発送数（通）		237

（※1）市宛に「使用している」「売却中」「回答が難しいので答えられない」など、所有者から電話連絡があったもののうち、令和7年（2025年）1月7日までに返送のないものを除外とした。

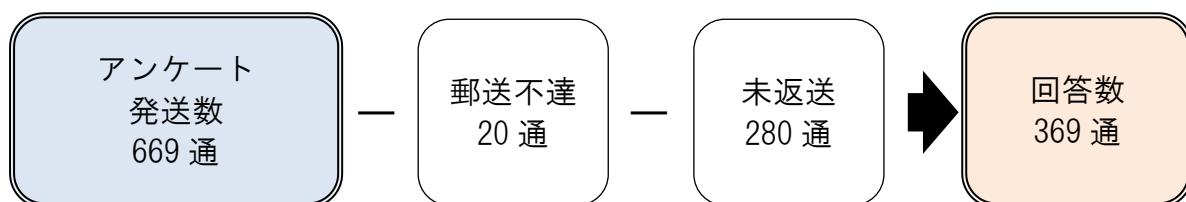
（※2）該当箇所に居住している可能性があることから除外とした。

（※3）土地所有者では家屋所有者の意向や家屋の管理状況などがわからず、設問に対して有効な回答が得られない可能性があることから除外とした。

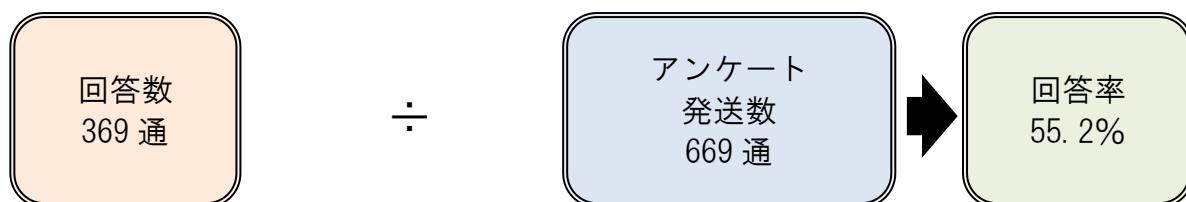
### 7.1.5 回答数

アンケート発送 669 通のうち、宛先不明により郵便局から返送されたもの（以下「郵送不達」という。）が 20 通あったが、令和 7 年（2025 年）1 月 30 日までの返送合計は 369 通となることから、この 369 通が後述アンケート集計の母数となる。

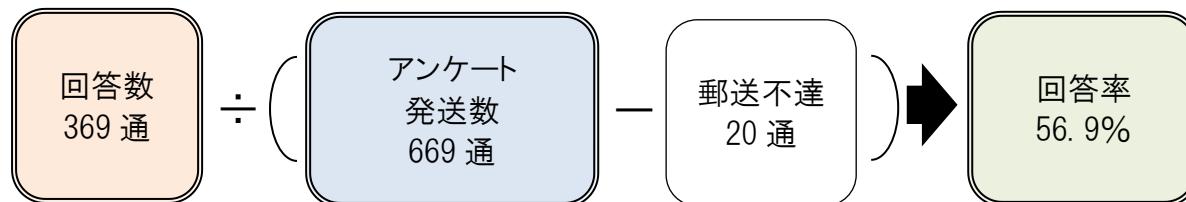
なお、回答率は、発送全数の 55.2%（郵送不達 20 通を除く回答率は 56.9%）となつた。



#### ■ アンケート発送全数に対しての回答率



#### ■ アンケート発送全数から郵送不達数を除いた 649 通で見た回答率



## 7.2 アンケート依頼文及び同封パンフレット

アンケートの実施に伴い、アンケート依頼文を作成するとともに、空き家対策に関する周知と所有者の活用、改築等の気運を高めるために、空き家バンクに関するパンフレット（「「空き家」物件の登録募集中！！」（市作成）、空き家適正管理啓発パンフレット、「空き家コーディネーター」に関するパンフレットの計 3 種を同封した。

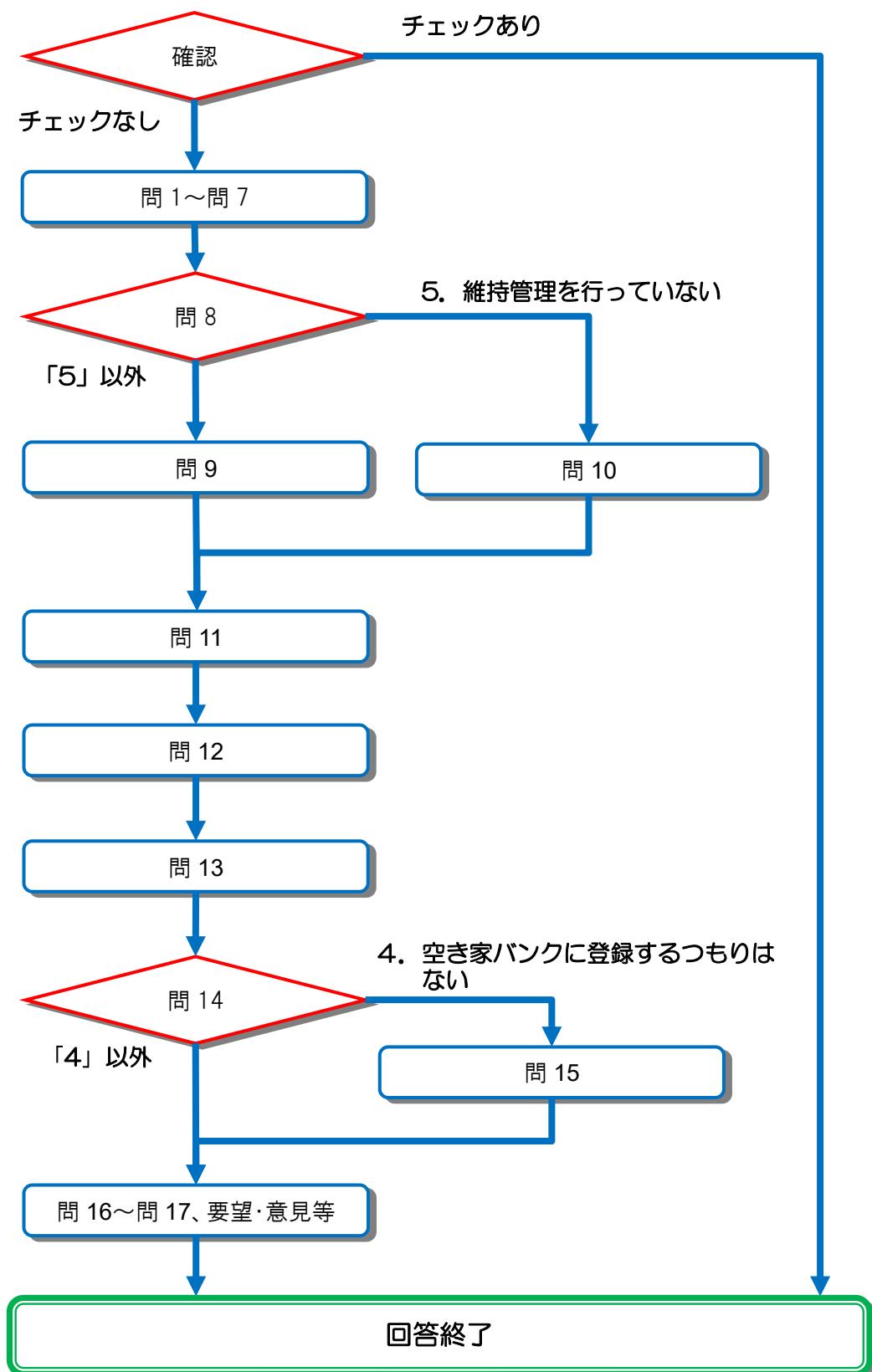
なお、使用したアンケート票、アンケート依頼文、同封パンフレットは巻末資料編に掲載する。

### 7.3 アンケート設問

アンケート設問の概要は以下のとおりとなり、各設問による分岐フローは次ページに図示する。

番号	設問概要	回答方式	掲載ページ
(確認)			
確認	建物をふだん使用しているか、などの確認	チェック欄	P. 57
1. 所有者について			
問 1	アンケート回答者と所有者の続柄(関係)	択一方式	P. 58
問 2	所有者の年齢	択一方式	P. 59
2. 建物について			
問 3	建築時期(完成時期)	択一方式	P. 59
問 4	建物の現在の状況	択一方式	P. 60
問 5	建物をふだん使用しなくなつてどのくらいたつか	択一方式	P. 60
問 6	建物をふだん使用しなくなつたきっかけ	択一方式	P. 61
問 7	建物をふだん使用していない理由	複数選択方式	P. 62
3. 建物の維持管理の状況について			
問 8	建物の維持管理をどのように行っているか	択一方式	P. 63
問 9	建物の維持管理の頻度	択一方式	P. 64
問 10	建物の維持管理を行っていない理由	複数選択方式	P. 65
4. 建物の今後の予定			
問 11	今後、建物をどのようにしたいか	複数選択方式	P. 66
5. 建物で困っている点			
問 12	建物で困っている点	複数選択方式	P. 67
6. 空き家バンク制度について			
問 13	幸手市空き家バンク制度を知っていたか	択一方式	P. 68
問 14	空き家バンクを利用する考え	択一方式	P. 68
問 15	空き家バンクに登録するつもりはない理由	択一方式	P. 69
7. 支援策について			
問 16	空き家にどのような支援策があったら良いか	複数選択方式	P. 70
8. 意見・要望など			
問 17	アンケート回答者の氏名、郵便番号、住所、電話番号	任意記載	—
—	要望、意見、困りごとなど	自由記載	P. 71

## ■ アンケート設問の分岐フロー



## 7.4 アンケート集計結果

### 7.4.1 集計方法

アンケート回答のあった 369 件について集計を行った。

なお、集計にあたり、最初の設問「確認」によりアンケート終了となつたが、その後の設問も回答を続けているものや、前問の回答内容により分岐する設問において、分岐該当以外を選択しているにも関わらず、以降を回答している場合は無効扱いとした。

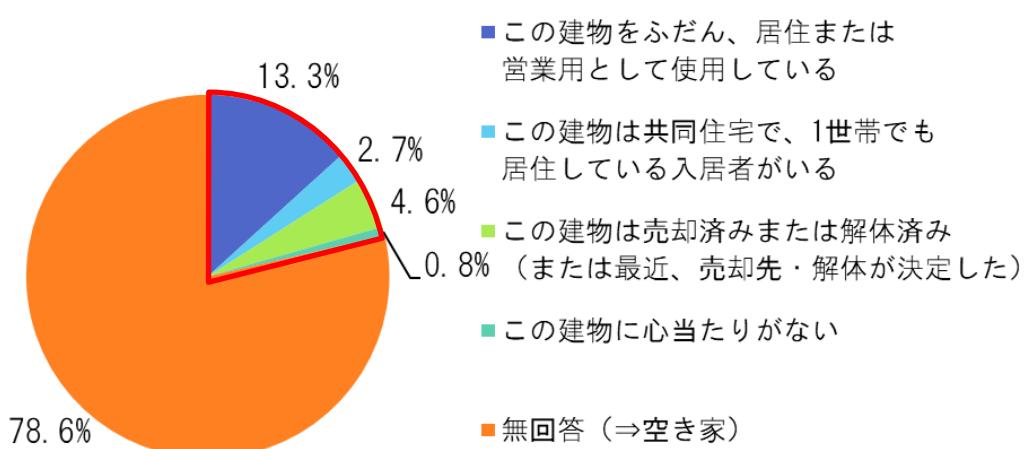
また、択一方式であるにもかかわらず複数回答の場合は、前後設問での回答内容などを参考に 1 つの選択肢に絞り込むとともに、「その他」欄に記入されているが類似若しくは同一内容の選択肢が用意されている場合は修正した。

### 7.4.2 【アンケート結果】建物をふだん使用しているか、などの確認

「建物をふだん使用している」や所有ではない等の確認回答を集計した結果が以下となる。「ふだん使用」などの「空き家ではない」「所有ではない」回答となる合計 79 件は、ここでアンケート終了となるため、以降問 1 からの集計母数は 290 件となる。

項目	件数	割合
この建物をふだん、居住または営業用として使用している	49	13.3%
この建物は共同住宅で、1世帯でも居住している入居者がいる	10	2.7%
この建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）	17	4.6%
この建物に心当たりがない	3	0.8%
無回答(⇒空き家)	290	78.6%
回答数		369

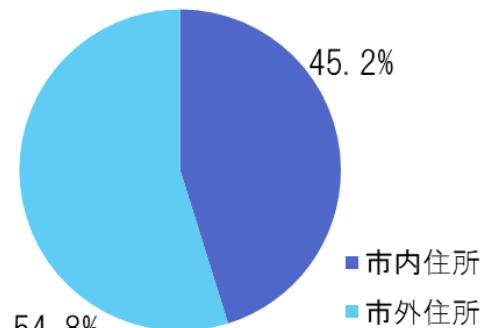
⇒アンケート  
終了



### 7.4.3 【アンケート結果】アンケート送付先の市内・市外別

前設問で無回答（＝空き家）であった 290 件について、アンケート送付先住所の市内・市外別集計は以下のとおりとなる。

項目	件数	割合
市内住所	131	45.2%
市外住所	159	54.8%
回答数	290	

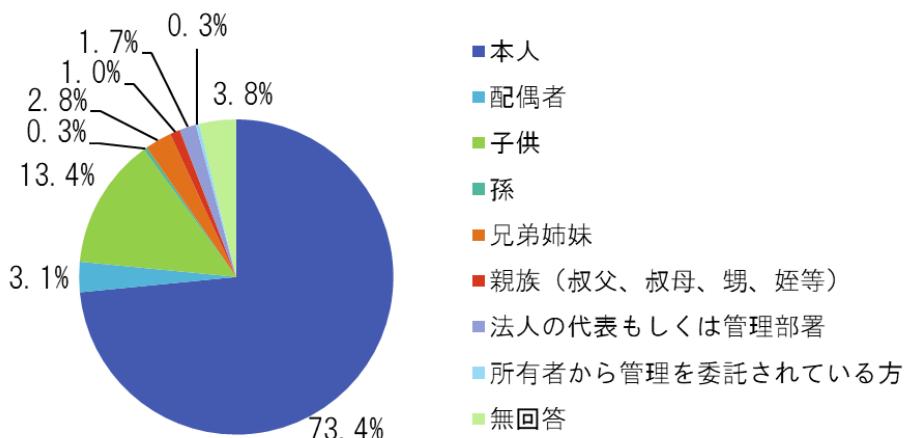


### 7.4.4 【アンケート結果】アンケート回答者と所有者の続柄(関係)

問1「このアンケートにご回答の方（代筆の方を含む）と建物の所有者の続柄（所有者との関係）は、何ですか。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

項目	件数	割合
本人	213	73.4%
配偶者	9	3.1%
子供	39	13.4%
孫	1	0.3%
兄弟姉妹	8	2.8%
親族(叔父、叔母、甥、姪等)	3	1.0%
法人の代表もしくは管理部署	5	1.7%
所有者から管理を委託されている方	1	0.3%
その他	0	—
無回答	11	3.8%
回答数	290	

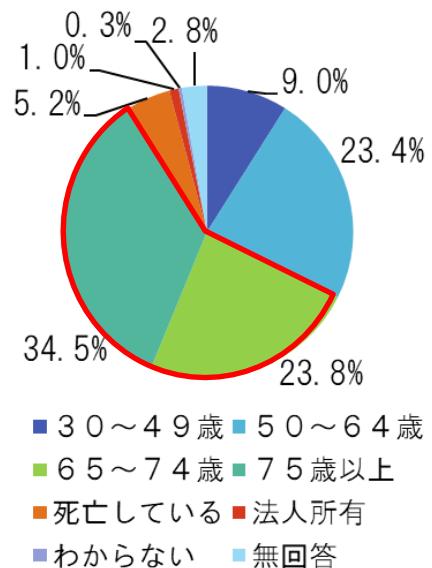
※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100% にならない。



#### 7.4.5 【アンケート結果】所有者の年齢

問2「所有者の年齢について教えてください。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

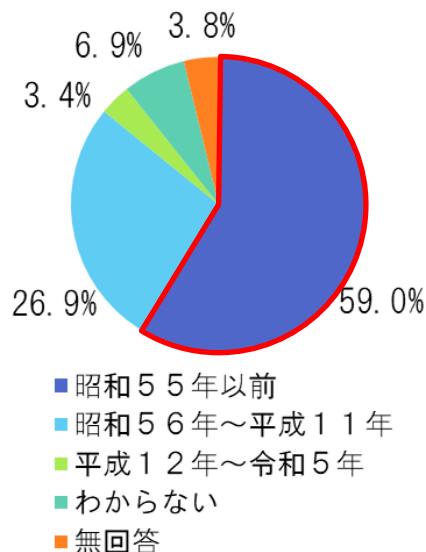
項目	件数	割合
29歳以下	0	—
30～49歳	26	9.0%
50～64歳	68	23.4%
65～74歳	69	23.8%
75歳以上	100	34.5%
死亡している	15	5.2%
法人所有	3	1.0%
わからない	1	0.3%
無回答	8	2.8%
回答数	290	



#### 7.4.6 【アンケート結果】建築時期(完成時期)

問3「建築時期（完成時期）はいつですか。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

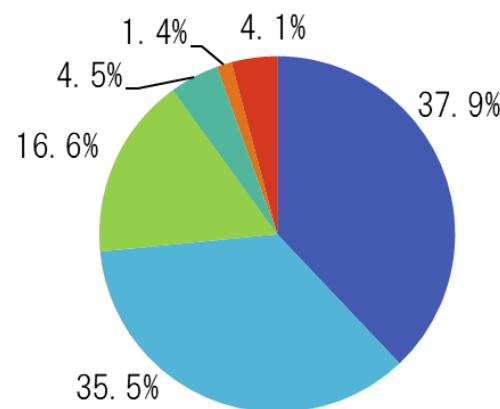
項目	件数	割合
昭和55年以前 (1980年以前)	171	59.0%
昭和56年～平成11年 (1981年～1999年)	78	26.9%
平成12年～令和5年 (2000年～2023年)	10	3.4%
わからない	20	6.9%
無回答	11	3.8%
回答数	290	



#### 7.4.7 【アンケート結果】建物の現在の状況

問4「建物は現在どのような状況ですか。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。なお、「その他」回答では、「解体予定」「再生中」などがあった。

項目	件数	割合
そのまま居住や使用できる状態である（特に目立った腐朽・破損はない）	110	37.9%
外壁や屋根、設備等に一部破損はあるが、修繕すれば使用できる	103	35.5%
老朽化により、内外壁や屋根、設備等に破損があり、住める状態ではない	48	16.6%
現状は分からず（把握していない）	13	4.5%
その他	4	1.4%
無回答	12	4.1%
回答数	290	

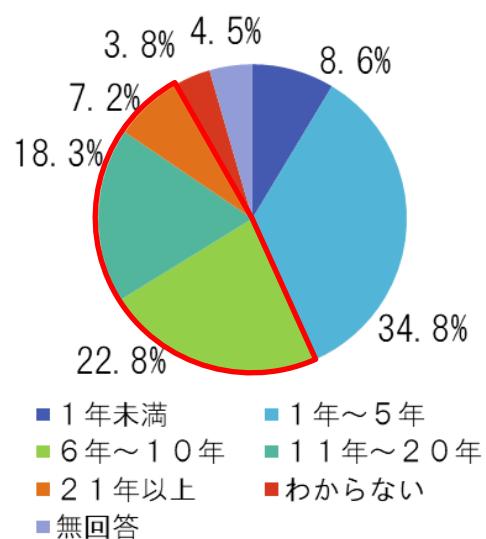


- そのまま居住や使用できる状態である（特に目立った腐朽・破損はない）
- 外壁や屋根、設備等に一部破損はあるが、修繕すれば使用できる
- 老朽化により、内外壁や屋根、設備等に破損があり、住める状態ではない
- 現状は分からず（把握していない）
- その他
- 無回答

#### 7.4.8 【アンケート結果】建物をふだん使用しなくなつてどのくらいたつか

問5「建物をふだん使用しなくなつてどのくらいたちますか。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

項目	件数	割合
1年未満	25	8.6%
1年～5年	101	34.8%
6年～10年	66	22.8%
11年～20年	53	18.3%
21年以上	21	7.2%
わからない	11	3.8%
無回答	13	4.5%
回答数	290	



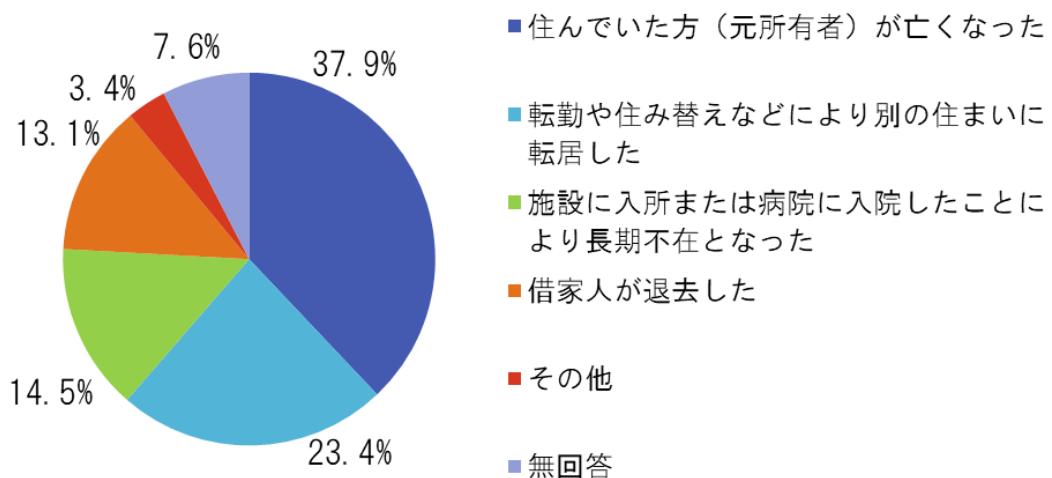
#### 7.4.9 【アンケート結果】建物をふだん使用しなくなったきっかけ

問6 「建物をふだん使用しなくなったきっかけはどれにあたりますか。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

「その他」回答では、「別宅として建築」「老朽化のため」「転居予定がなくなったため」などがあった。

項目	件数	割合
住んでいた方(元所有者)が亡くなった	110	37.9%
転勤や住み替えなどにより別の住まいに転居した	68	23.4%
施設に入所または病院に入院したことにより長期不在となった	42	14.5%
建替えや増改築、修繕などのため一時的に退去している	0	—
借家人が退去した	38	13.1%
その他	10	3.4%
無回答	22	7.6%
回答数	290	

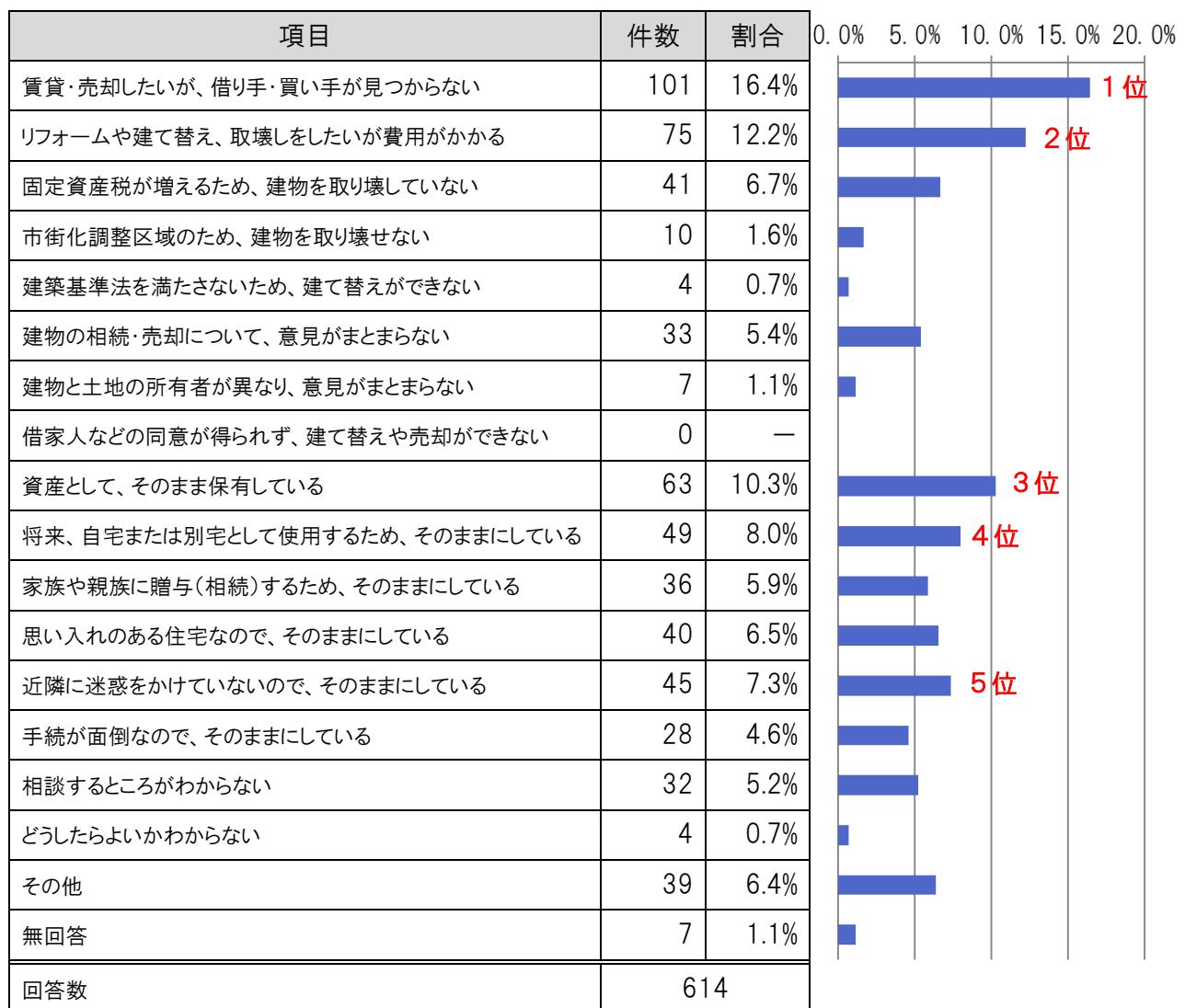
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



## 7.4.10【アンケート結果】建物をふだん使用していない理由

問7「建物をふだん使用していない理由は次のどれにあたりますか。」(複数選択方式)の回答を集計した結果が以下となる。

「その他」回答には、空き家になったきっかけや今後の意向が多く含まれた。



※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

#### 7.4.11【アンケート結果】建物の維持管理をどのように行っているか

問8「建物の維持管理はどのようにしていますか。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

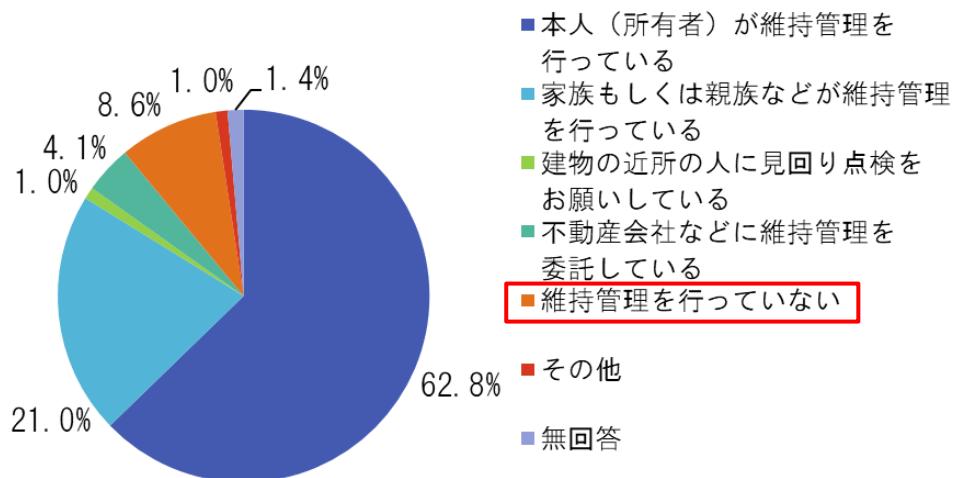
「その他」回答では、「土地所有者が維持管理」「不明」などがあった。

なお、「維持管理を行っていない」と回答の場合は問10、それ以外の場合には問9の設問に移行する。

項目	件数	割合
本人(所有者)が維持管理を行っている	182	62.8%
家族もしくは親族などが維持管理を行っている	61	21.0%
建物の近所の人に見回り点検をお願いしている	3	1.0%
不動産会社などに維持管理を委託している	12	4.1%
維持管理を行っていない	25	8.6%
その他	3	1.0%
無回答	4	1.4%
回答数	290	

⇒問10へ

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



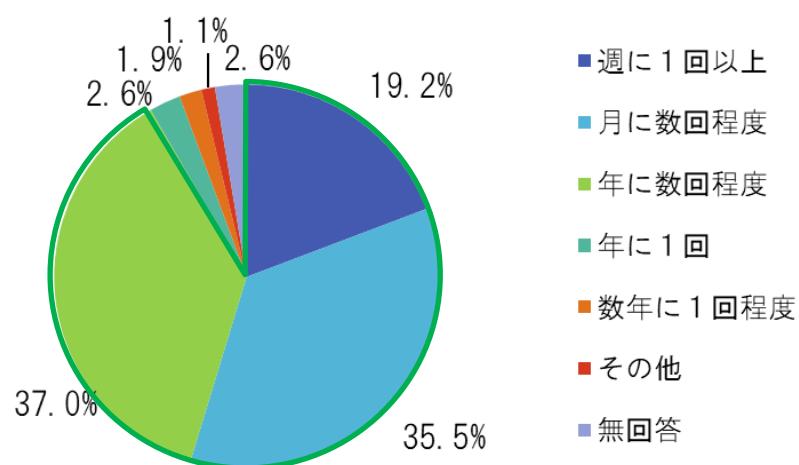
### 7.4.12【アンケート結果】建物の維持管理の頻度

問8で「維持管理を行っていない」と回答の25件を除く265件について、問9「建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

「その他」回答では、「改修中」「不動産会社（仲介業者）に任せている」があった。

項目	件数	割合
週に1回以上	51	19.2%
月に数回程度	94	35.5%
年に数回程度	98	37.0%
年に1回	7	2.6%
数年に1回程度	5	1.9%
その他	3	1.1%
無回答	7	2.6%
回答数	265	

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



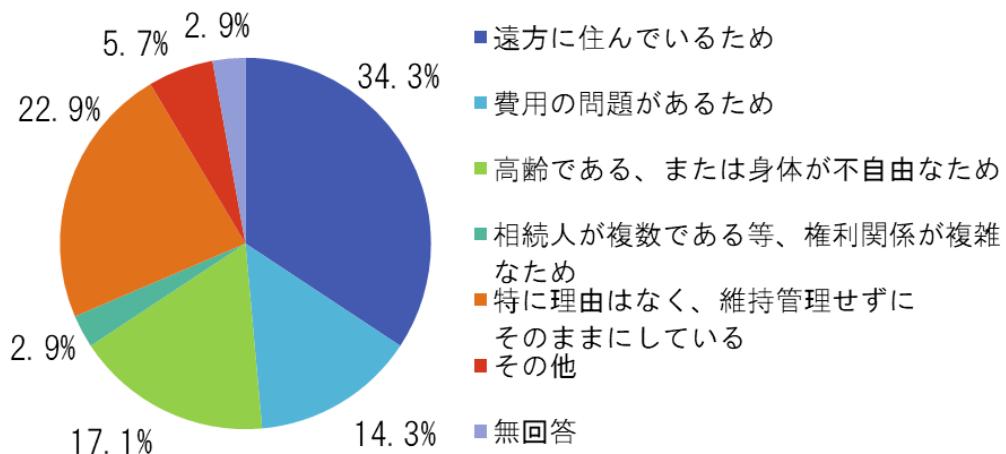
### 7.4.13【アンケート結果】建物の維持管理を行っていない理由

問8で「維持管理を行っていない」と回答の25件について、問10「維持管理を行っていない理由を教えてください。」（複数選択方式）の回答を集計した結果が以下となる。

「その他」回答では、該当建物内に入れない理由があった。

項目	件数	割合
遠方に住んでいるため	12	34.3%
費用の問題があるため	5	14.3%
高齢である、または身体が不自由なため	6	17.1%
相続人が複数である等、権利関係が複雑なため	1	2.9%
特に理由はなく、維持管理せずにそのままにしている	8	22.9%
その他	2	5.7%
無回答	1	2.9%
回答数	35	

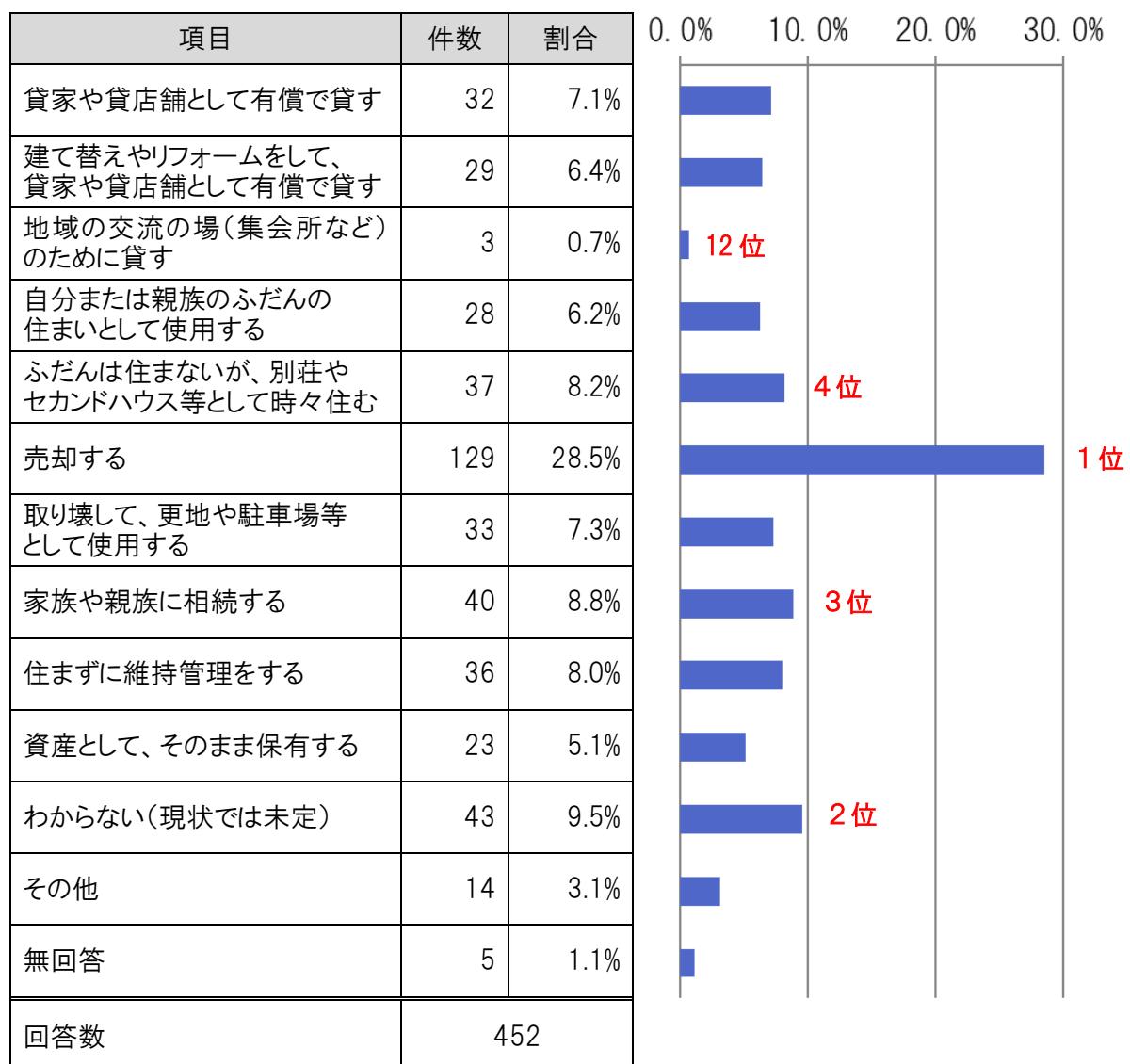
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



## 7.4.14【アンケート結果】今後、建物をどのようにしたいか

問11「今後、建物をどのようにしたいですか。」（複数選択方式）の回答を集計した結果が以下となる。

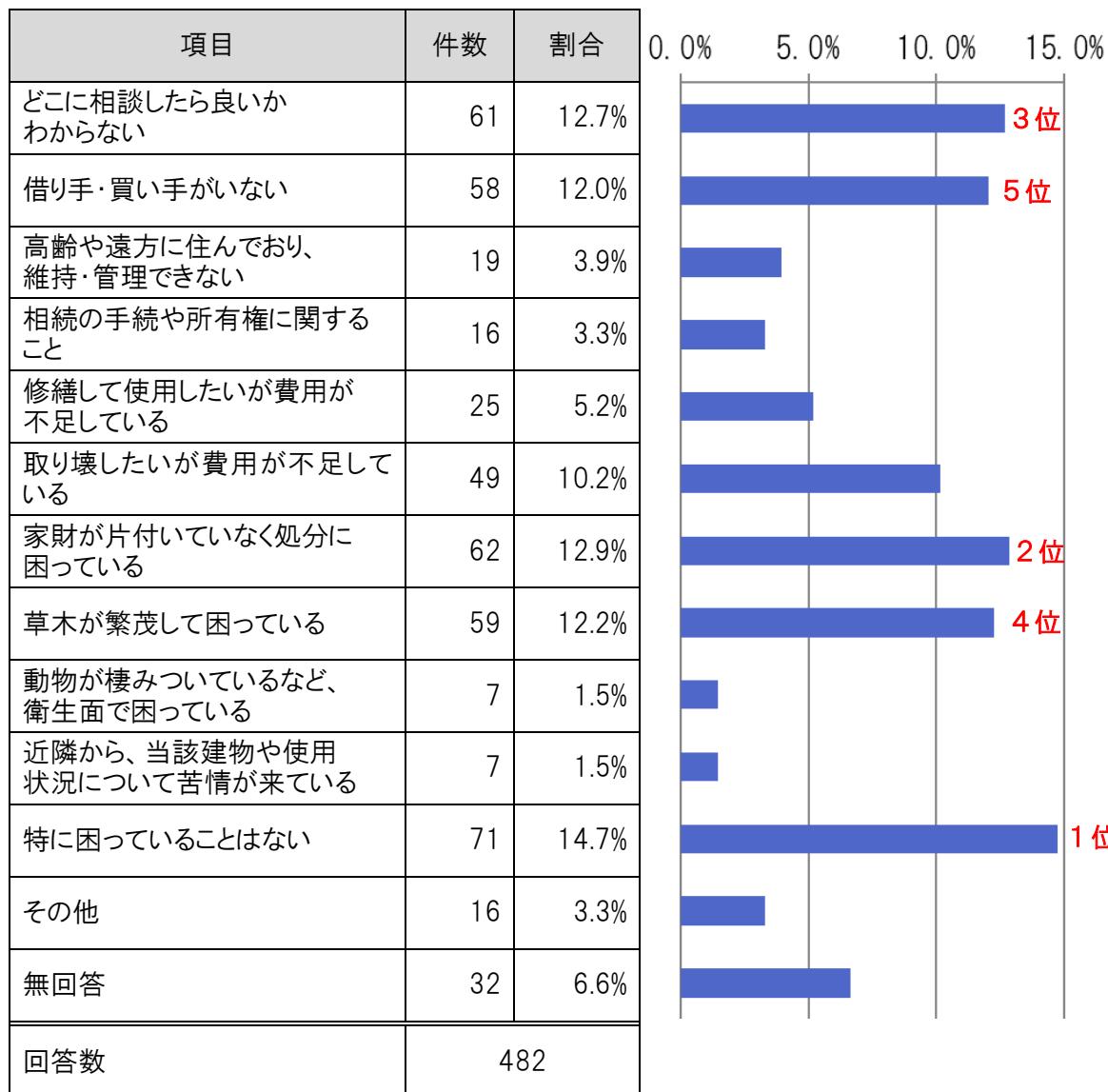
「その他」回答では、「検討中」「放棄したい」などがあった。



#### 7.4.15【アンケート結果】建物で困っている点

問12「当該建物でお困りの点はありますか。」（複数選択方式）の回答を集計した結果が以下となる。

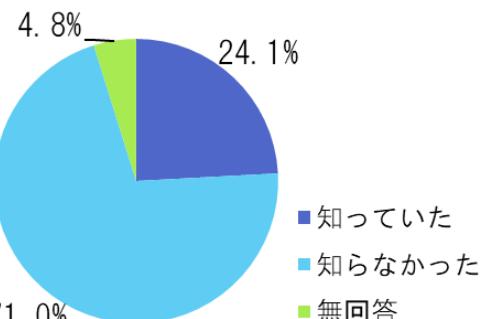
「その他」回答では、「(暴風雨などにより) 敷地内に入り込んだ(落葉などの)ゴミ」「空き巣」などがあった。



#### 7.4.16【アンケート結果】幸手市空き家バンク制度を知っていたか

問13「幸手市空き家バンク制度をご存じでしたか。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

項目	件数	割合
知っていた	70	24.1%
知らなかった	206	71.0%
無回答	14	4.8%
回答数	290	



※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

#### 7.4.17【アンケート結果】空き家バンクを利用する考え方

問14「空き家バンクを利用することについてのお考えをお聞かせください。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

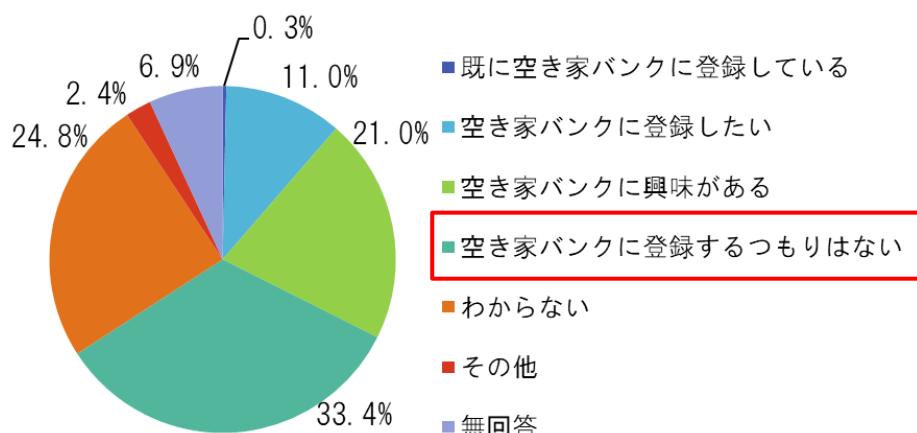
「その他」回答では、「空き家バンクの条件を満たさない」などがあった。

なお、「空き家バンクに登録するつもりはない」と回答の97件は問15に移行する。

項目	件数	割合
既に空き家バンクに登録している	1	0.3%
空き家バンクに登録したい	32	11.0%
空き家バンクに興味がある	61	21.0%
空き家バンクに登録するつもりはない	97	33.4%
わからない	72	24.8%
その他	7	2.4%
無回答	20	6.9%
回答数	290	

⇒問15へ

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

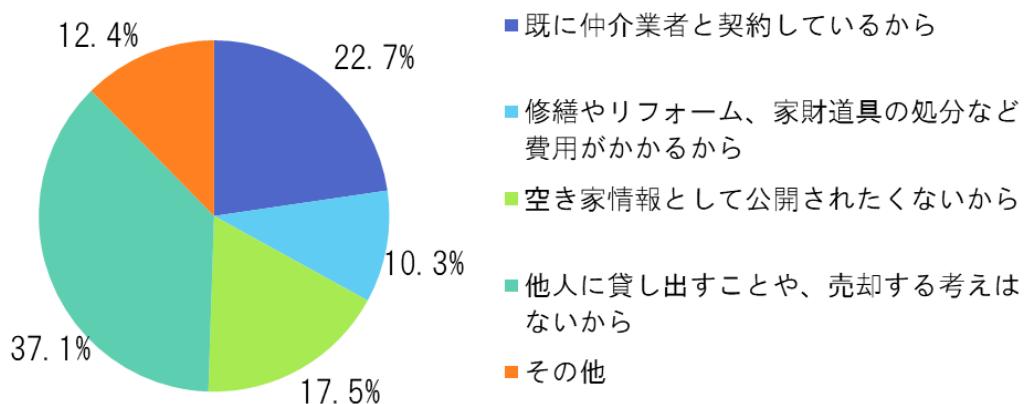


#### 7.4.18【アンケート結果】空き家バンクに登録するつもりはない理由

問14で「空き家バンクに登録するつもりはない」と回答の97件について、問15「空き家バンクに登録するつもりはない理由を教えてください。」（択一方式）の回答を集計した結果が以下となる。

「その他」回答では、「解体予定であるため」などがあった。

項目	件数	割合
既に仲介業者と契約しているから	22	22.7%
修繕やリフォーム、家財道具の処分など費用がかかるから	10	10.3%
空き家情報として公開されたくないから	17	17.5%
他人に貸し出すことや、売却する考えはないから	36	37.1%
その他	12	12.4%
無回答	0	—
回答数	97	

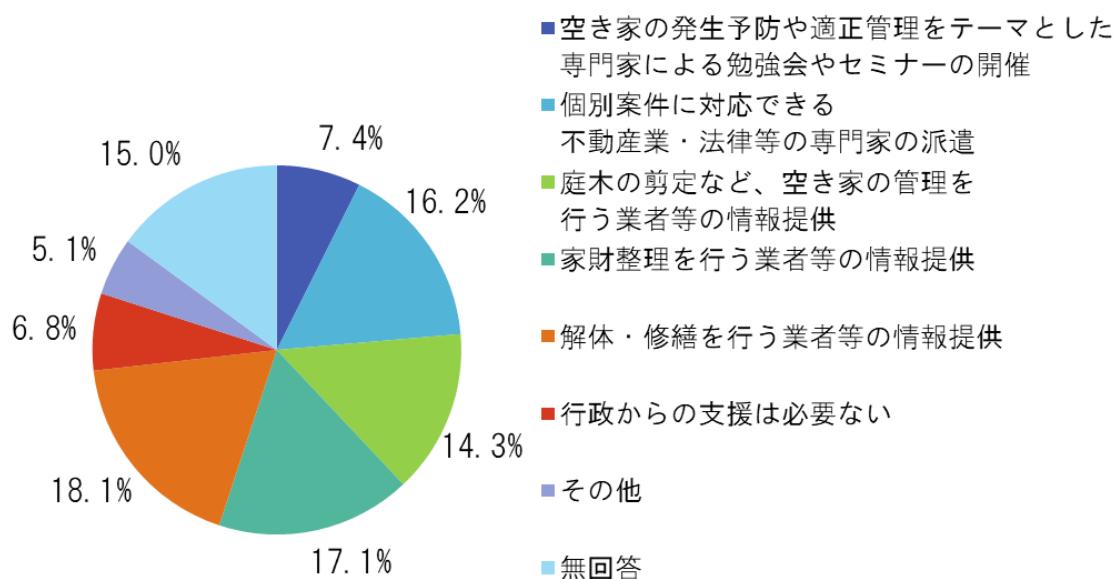


## 7.4.19【アンケート結果】空き家にどのような支援策があつたら良いか

問16「空き家について、どのような支援策があつたら良いと思いますか。」（複数選択方式）の回答を集計した結果が以下となる。

「その他」回答では、「解体費用の助成」「買い手（借り手）の紹介（あっせん）」「防犯の見守り対策」などがあった。

項目	件数	割合
空き家の発生予防や適正管理をテーマとした専門家による勉強会やセミナーの開催	35	7.4%
個別案件に対応できる不動産業・法律等の専門家の派遣	77	16.2%
庭木の剪定など、空き家の管理を行う業者等の情報提供	68	14.3%
家財整理を行う業者等の情報提供	81	17.1%
解体・修繕を行う業者等の情報提供	86	18.1%
行政からの支援は必要ない	32	6.8%
その他	24	5.1%
無回答	71	15.0%
回答数	474	



#### 7.4.20【アンケート結果】要望、意見、困りごとなど

「ご要望やご意見、困っていることなどがありましたらご記入ください。」に寄せられた記載を抜粋したものが以下となる。

なお、要望・意見等の記述は、ほぼ回答の原文のままとし、個人情報等は伏せ字や割愛している。

意見、要望、困りごとなど（1/6）
これまで泥棒に何度も荒らされたり、天井に大きな穴があいて動物のふんがあつたり、白ありの被害が広がつたりと、様々なことに悩まされてきました。しかし、近年は老朽化に拍車がかかり、地震などでの倒壊の心配だけでなく、実際にこれまで見かけなかった中東系の外国人の方から「売ってほしい」と声をかけられたり（〇〇には外国人の人は普段ほとんど行き来しません）したこともあり、不法滞在外国人や犯罪の拠点になる可能性も頭をよぎり、このまま放置するしかないのかと危機感をつのらせています。市街化調整区域の建物について幸手市の条例で改善案を作るなど、勇気ある行動を求めます。10年後困るのは市や地域です。
グループホームに入っている〇〇のためだけに（住所を置くため）家をそのままにしています。一緒に住所にしてしまったり、〇〇に今私達の住んでいる所を教えてしまうと、勝手に帰って来てしまうので今住んでいる所は教えていません。グループホームに相談しましたが、〇〇の住所をグループホームに移すことはできないとのこと、本音は早く家を去却したいと思っていますが…困っています。
費用がない。
とても残念今頃になって言ってきて！！！他県は早くから市が率先してやっています。やる事がすべてスロー。
現在〇〇へ行って働いているため幸手からだと通勤が年齢もあり厳しくなってきたので戻るつもりがこちらに住み続けている。〇〇へ行くバスがなくなってしまったから帰って住むつもりだったが車が運転できなくなると駅にも行けないのはつらい。タクシーオンデマンドは前日までの予約もしづらい。そのため最近は売却も考慮中です。
月数度行ってメンテしており、近隣住宅よりよほどキレイに（庭 etc）している。外観云々言われる筋合はない。市の樹木の刈取が遅く大量の枯葉がガレージに入る etc 迷惑。だが、現在整理中なるも、いずれは売却したいので、必要になったときに、市の窓口で、整理や雑品売却などの相談窓口があると助かります。色々書いて恐縮でした。
隣家空家の庭木等管理されておらず草木伸び放題で困っています。親族に連絡するもやる気が無いのか、なかなか動かず。
市役所のどこに相談すれば良いかお教えて頂きたい。
〇〇がウレナイ。

意見、要望、困りごとなど（2/6）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社により賃貸募集を行っておりますが、平行して空き家バンクに登録し、入居募集をしてもよろしいでしょうか？</li> <li>・入居希望が空き家バンクの仲介業者からあった場合、当該管理会社と連携して対応して頂くことはできるのでしょうか？</li> </ul>
<p>売主側が入れた仲介業者が、登記する事もなく、裁判をおこしたり、こちら側も裁判をおこされ、とても大変な思いをしました。こちらの裁判は終りましたが、売主側は終っているのかわかりません。〇〇県庁や、保証協会等を入れましたが、何もできません。こちら側は、仲介業者と二度と関わりたくありません。登記代の返金もなく、弁護士費用等、かなりの出費をしています。売主側の弁護士と登記をした後に、わかった事により、居住をあきらめました。現在は、〇〇の遊び場、荷物置き場として使用しています。解体できる日までそっとしておいて下さい。</p>
<p>この住所にある家は、私の実家ですが何故、空き家と判断されたのですか？水道、ガス、電気も契約していくつでも住む事が出来ます。やはり外観ですか？</p>
<p>半世紀以上ほおっておかれた。こんな失礼な事行政の怠慢、県がどうのこうの責任のなすりつけ合いだ。道路課のtelに答えた人間は笑って対応した。口先で自分が責任をとらなくていいように答えた。道路を建設するなら建設する、できないなら撤回する、はっきりすべきだ。半世紀以上何もしないなんて民間じゃ考えられない。役所は目先の対応だけで、市民のために動いていない。</p>
<p>現在、不動産に専任契約していますが、現状の報告もなく、他社の業者を入れる事も出来ず困っています。空き家バンクに登録して買ってを探したいのですがどうしたら良いか教えて頂けるとありがたいです。</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>回答したのは、主屋です。将来、どうするか（売却を含めて）は、悩んでいます。</li> <li>敷地全体の地番は複数です。主屋以外に貸家が〇棟あり、〇世帯の住人がいます。この住人がいなければ即刻売却したいと思っています。以上、よろしくお願ひします。</li> </ol>
<p>農家住宅なので、これからどのような使いができるか参考になることを教えていただきたいです。</p>
<p>私はこの家の所有者ではなくいまだ相続人が決っていません。近くにいますので家のまわりの草を取り管理しています。</p>
<p>行政書司さんなど色々と私も歩き回りましたがどれも結論が出ず、今の状態に致っています。</p>

意見、要望、困りごとなど（3/6）
現在、私には〇〇がありますが、連絡がとれません。生きていることは、確かなようです。自宅も留守のままになっており、家の中のそうじや片づけもできておりません。現在、〇年位は自宅はしましたままです。このままでは、家の中も汚れてしまいます。家に帰って、雨戸をあけて風通しをしたいのですが、現状では、なかなかできない状態であります。私はある施設に入居しております。
相続はしたものの費用等、売却等など問題がありどうしてよいかわからないのが現状です。
（先日幸手市役所に電話しました。書いてないところが多いですが一応返信して下さいとのことで送ります。）売りを頼んでいる不動産屋に再度連絡したところ〇〇現在一人が検討中のことです。
父の代から市役所には相談をしていましたが、いろいろとふくざつの為どうして良いか悩んでいます。私の代になり1回相談しましたが、どうにもなりませんでした。法律家にも相談しましたが、ダメでした。全部助けて欲しいです。このまま、私1人に責任、お金がかかる事にもギモンです。
〇年以上前に、市街化調整区域のため建替え不可でリフォームになったと親から聞いている。本当か？これを確認するには、どこの部署になるのか？いろいろと問題のある物件なので悩ましいのであるが有効活用できればと思う。
現在不動産仲介会社と専売契約しているが、売却する上で再測量を実施し、隣接する各家に確認を取ったが、一軒が応じてくれず早〇ヶ月、測量会社も不動産業社も、私も大変困っており、建屋の正式登記が適えられず、売家開始もできない。トラブルにせず行政に仲介頂き解決したいが無理なのか？大変困っている。既に不動産会社からは幸手市役所に相談したと聞いたが。
ひとり親などの支援が必要な方など、入居にお困りの場合は、ご相談いただければと存じます。
希望としては土地を売りたいだけです。
解体には多額の費用がかかり実施出来ないケースが多いのでなんとかして欲しいです。解体後の税金も心配です。
解体すると今より税金がかかるから。
〇〇の土地・建物を「〇〇事務所」として、売却（買い取る）して欲しいと希望があり、不動産屋と一緒にお願いに来たが、故父親は断った経緯があり、父親の意思を引き継いだ私も、他人に貸したり、売却したりする意思は、全くありません。※とにかく、私が生きている時は、私の意思で決める事であり、そう簡単な考えで「アンケート調査案を送られても（市役所から）大変困ります」。
問16の③、④、⑤などの情報提供システムがあれば助かります。

意見、要望、困りごとなど（4/6）
現在〇名の共有状態となっているが、意見がまとまらず、売却等できない状況。できれば、自身の持分を手放したい。
各方面の相談（手続き等）を開始したところです。
上記問16の1~5までの対応する業者名を提供して下さることを希望します。
仮換地があるので、現状のままは何も出来ない。建物を直しても、その内移転になる。売った方がいいのか？整理が出来てない状況です。よいアドバイスがあれば…。よろしく！
区画整理開発、人口減少などから、現住所宅を所有し続ける将来性やメリットの判断をしかねています。〇〇周辺もあき家が目立ちます。駅舎はきれいになりましたが、市が衰退していくかのような取り組みの情報が得られればよいと思っています。
早めに対応せねばと思えど家族の意見もあり、そのままになってしまっているのが現状でした。社会問題となっている昨今、多面的に活用してもらえる方法を含め、検討したいと思います。（早い時点での）
道路がせまい。
定期的に敷地内の草刈等は手作業で実施しているが、周りは、田畠に囲まれ道路がありません。将来設計、計画もできず八方塞がりで、手も足もできません。道路の設置を希望します。
近所に迷惑かけないようにほぼ毎日通っている。畠が少しあるので家庭菜園をやりながら、自分が健康なうちは続けるつもりだが、通えなくなったあとのことは、どうするかまだ決心できていない。
屋内に仏壇があるので墓ついする迄、いろいろと考えています。最終的には空き家バンクにお世話になると思います。
現在、〇〇の所有する物件である為、相続にて解決することとなっています。相続がなされるまで、このままの状態が続くということです。
売れないのでこまっています。
現在、空家になっている所は、生活保護の方が入っていたのですが、入院して空家となっています。市の方でも、生活保護の方でもOKなので、相談して欲しいです。
お問い合わせ等資料参考になります。（今後の為）
・少々は書かせて頂いたとおりです。
・親から受け継いだ家を故〇〇氏に任せ放しにし、税金対策を含め、兄弟（〇〇人）はそんな大事な家をいとも簡単に切り捨てました。協議した時にも、土地親（私）に〇〇万円以上のお金を請求してきました。却下です。また、土地にある〇〇の木、〇〇の木も（無理やり植えたもの）困ってます。
庭木の伐採と草刈りなどと手入れと維持が大変。固定資産税の負担。

意見、要望、困りごとなど（5/6）
土地と建物の名義人名が異なる為（建物は〇〇名義のまま）、司法書士を通し相続手続きを進めてはいるが、人数もいるので印を押してくれない人もおります。名義登録が義務化なるのをきっかけに話を進めてきたがもう〇年近くになります。これ以上話しても進まずにいるので、法務局等予約を取り相談にも行きましたが、取り合ってくれませんでした。（・義務化になって日が浅いので法務局でもわからない）（・相続人に印をもらわないので、取りこわしをしてしまえば良いのでは）との回答です。司法書士も相続人を調べてくれた後は一切連絡も無くなり、相談に行くとダメなら裁判にして下さいと言われるばかりです。簡単に裁判やら弁護士をたてるよう言われても、すぐできる事ではありません。名義人の〇〇で私が〇〇と言うだけで、家の維持管理や税金等の支払いなど、本当にこれ以上厳しい状態です。
隣接地に姪が相続した農地が有る為庭に入る入口が広げられない現状を見てもらいたいお願い致します。
仏壇をどうしたらよいのか悩んでいる。今の自宅ではとても設置できないので。また、〇〇・〇〇や〇〇、〇〇たちの（ある意味では）思い出の家でもあるので、〇〇らが生きている間に処分や解体をしてしまうことに対して、〇〇らの思いもくまないといけないかとも色々と考えてしまう。勿論、税金の問題があることは言わずもがな。更地にすれば税金で優遇されるようになれば、解体に向けて思い切って割切れるかもしれないが。
こちらも、いつ実行になるか困っています。早く幸手市の対応を待っています。
以前、幸手市役所に相談したが、本人の意志の確認ができないので、むずかしいと言われ、法務局で法定相続人の認定を受けた人でないと「ダメ」と言われた。まず、購入した時の〇〇不動産に相談し、〇月頃にまず家を解体（近所に迷惑をかけない）し、今土地の売却に動いている。
依頼できるきちんとした業者様かどうかの判断がむずかしく、現状での受け渡しを願っているのですが、土の中から何かできたら…などと不安要素が残り、契約までに至っていない状態です。できれば、近くの業者様でと考えているのですが、どちらに相談してよいものか悩んでいるところです。
将来的には家を修復して住みたいと考えていますが現在の状況としては何ともならない状況です。たまに家に帰り空気の入れ替えをしているくらいです。
司法書士事務所にすべてまかせてあります。
このような市の動きがあることを知れてとてもよかったです。すぐに空き家バンクに登録はできませんが相談できる先があるととても安心できます。今後も宜しくお願ひします。
早く家を整理、売りたいです。出来るものなら、家をそのまま利用出来たらいいですね、壊れているところを修繕していただいて。無理かな！！
しばらくは、東京での災害時の避難場所として幸手市の家を所有していたい。

意見、要望、困りごとなど（6/6）
売却処分をしたいのですが、業者をご紹介下さい。（本物件は「〇〇不動産」（幸手市内）の仲介で購入しました。）
タヌキが住んで居る様で足跡が畠に付いています。駆除方法を教えて下さい。
以前、県の方に現状で寄付したいと相談しましたが、無理な様です。周りの農地は、使ってくれる人がいるか市に申し込んであると思います。コロナ以降は墓参りにも行かれず見ていませんが、畠の中にこんもりと木々が繁り家が見えなくなった状態だと思います。更地にするには大変な費用がかかると思います。〇代で老々介護の状態ではとても無理です。税金をずっと払っていく方法しかないと思っています。更地に出来たら市とかに寄付をして、使用してもらえたらいいのですが。本当の気持ちは、土地・畠手放したいです。
家の回りの用水路と畠に雑木が生い繁り困ってる。
あの世にいく前、この物件を処分にすっきりしたい。子供らに迷惑かけたくない。
私の所有の〇〇に空き家以前は〇〇さんという人が住んでいましたが、数年前に亡くなり、どなたか相続されたのか？知りたいです。そこは山林だと思います。建物がだれの所有になっているのでしょうか？困っています…
〇〇在住で近くに住む親類に相談できることも多く、〇月の外壁の修理では直ぐに破損の連絡があり、業者に修繕を依頼できました。植木の剪定やゴミの処理を安心してお願いできる業者の情報があると助かります。
〇〇の家に住めるようにリフォームを計画中。リフォーム後夫婦二人で移り住むことを考えている。
・固定資産税の支払が厳しい。 ・早い時期に処理出来れば良い。
〇〇の住宅は〇ヶ月中に仲介業者と契約して、売却または貸し出す予定です。庭木の手入れも依頼しています。〇月に引っ越しして、室内の片付けがまだ十分でないので。御心配いただきありがとうございます。

## 8 実態調査まとめ

### 8.1 空き家を取り巻く概況

実態調査（現地調査及び所有者意向調査（以下「アンケート」）という。）で得られた結果から見た、空き家を取り巻く概況は以下のとおりとなる。

＜空き家の件数＞

① 現時点の市内の空き家は 758 件と把握した

現地調査で判明した空き家は 775 件（P. 13-4. 1. 3）であったが、アンケートで「売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）との回答が 17 件（P. 57-7. 4. 2）あったことから、これを除いた 758 件を現時点の市内の空き家件数と把握した。

現地調査で判明した  
空き家件数  
775 件

－

アンケートで「売却済・  
解体済」と回答した件数  
17 件

=

市内  
空き家の件数  
758 件

ただし、アンケートで「ふだん使用している」「共同住宅で入居者がいる」と回答の中に、人の出入り形跡がないものや共同住宅ではないもの等があることから、今後の追跡調査や精査により空き家であるか否かが判明するものが含まれる。また、アンケート未返送 280 通（P. 54-7. 1. 5）の中に空き家ではないものが含まれる可能性がある。

＜空き家の増加＞

② 空き家は増加を続けており今後も増加のおそれがある

国勢調査結果によると、市の人口はおおむね減少傾向となる一方で、世帯数が増加を続けている（P. 42-6. 1. 1）とともに、単独世帯数も増加を続けている（P. 44-6. 1. 3）。

加えて、この単独世帯数のうち 65 歳以上の高齢者の単独世帯（以下「高齢者単独世帯」という。）が占める割合が増加を続けている。（P. 44-6. 1. 3）

また、令和 2 年（2020 年）国勢調査結果の確定数を出発点とする将来人口推計（P. 46-6. 1. 5）によると、人口の減少と 65 歳以上が占める割合（以下「高齢化率」という。）の増加は引き続くことが予測されている。ただし、市の令和 7 年（2025 年）3 月 31 日現在の住民基本台帳に基づく総人口は 48,630 人、65 歳以上人口は 17,456 人となっていることから、将来人口推計よりは若干鈍化しているものの、人口減少と高齢化率増加の傾向は引き続くと考えられる。

一方で、住宅・土地統計調査によると、市の住宅総数は増加しているが、その増加率よりも高い割合で空き家が増加している。（P. 50-6. 2. 3）

以上のことから市では、65 歳以上の高齢者単独世帯の増加が起因し、近い将来においても空き家が増加を続けるおそれがあると考えられる。

なお、この傾向は全国的に言えるものであるが、埼玉県全体及び近隣 6 市 2 町（以下「近隣市町」という。）と比較して高齢化率は幸手市が最も高く（P. 43-6. 1. 2）、近隣市町と比較して高齢者単独世帯の割合は幸手市が最も高い（P. 45-6. 1. 4）ことから、空き家増加のおそれが近隣市町より高いと考えられる。

### <空き家基本情報>

現地調査項目「基本情報」結果より、空き家の建物の種類は、一戸建住宅が90.3%（700件）となった。また、全室空室の集合住宅（アパートや長屋）が3.4%（26件）あった（P.14-4.3.1）が、築年の古い全室空室のアパートは、一戸建の空き家より利活用が難しいと考えられる。

構造・階数は、木造・2階建が68.7%（518件）と最も多い。

駐車スペースは、「なし」が43.4%（336件）と最も多かった（P.15-4.3.3）が、公共交通等へのアクセスによっては住宅敷地の他に駐車場を借りる必要があり、中古住宅として売買する際のマイナス要素となる懸念がある。ただし、駐車スペースがない住宅が多い地区では、空き家を除却して、月極駐車場やコインパーキングに転換して活用することが考えられる。

空き家の接道幅員は、4m以上の道路に面する空き家が84.1%（652件）となった一方で、建築基準法の接道義務を満たしていない「未接道」及び接道間口「2m未満」の合計が3.7%（29件）となった。（P.16-4.3.4）

この接道義務を満たさない空き家は、建て替えが難しい再建築不可物件となることから、隣接地と一体の活用がなされない限り、空き家としてそのまま取り残されるおそれがある。

### <空き家の外観判断>

現地調査項目「居住・利用判定」結果より、「賃貸」「売家」「空き家を連想させる」掲示があったものの合計が3.6%（28件）（P.18-4.4.1）、「通常鍵以外の進入防止措置がある」が3.2%（25件）（P.20-4.4.6）となり、これらの外観目視調査項目により明らかに空き家とわかる状態のものは少なかった。

一方で、電気メーターが「取り外されている」「動いていない」合計が25.2%（195件）（P.19-4.4.3）、郵便受けが「塞がれている」「郵便物等が長期放置の形跡あり」合計が18.1%（140件）（P.19-4.4.4）、「雑草などがあり、出入りの様子がない」が19.0%（147件）（P.21-4.4.7）あり、これらの外観目視調査項目は空き家である一定の判断材料となることがわかったが、外観目視のみでの空き家判断には限界があることから、水道閉栓情報や課税情報所有者住所などを複合して判断することが重要であることがわかった。

### <空き家の外観不良>

現地調査項目「建築物現状」結果より、屋根に「大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある（11.5%・89件）」（P.23-4.5.1）、外壁に「大きなヒビや穴が開いている（5.7%・44件）」「建物全体がツタ等に覆われている（3.9%・30件）」（P.24-4.5.2）、「明らかに建物か土台が傾いている（0件）」（P.26-4.5.6）、「敷地外に落下（物）あり（0.5%・4件）」（P.27-4.5.7）、「雑草や庭木が「沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ（5.5%・43件）」（P.27-4.5.8）となり、著しい管理不良項目に該当する割合は少なかった。

その一方で、「明らかに現在のままでの建物利用は不可能」が 7.0% (55 件) (P. 26—4. 5. 6) あるとともに、「粗大ゴミあり」が 18.5% (143 件) (P. 28—4. 5. 9) あった。

また、管理不良該当項目を点数化して集計した空き家評価結果は、「そのままの状態で利活用可能な空き家（＝利活用空き家）」が 13.2% (102 件)、「修繕により利活用可能な空き家（＝修繕利活用空き家）」が 68.6% (532 件) である一方で、管理不良に該当する項目が累積する「管理不良空き家」が 18.2% (141 件) となった。 (P. 41—5. 2)

**③ 著しい管理不良項目に該当する割合は少ない一方で、管理不良に該当する項目が累積する「管理不良空き家」が 18.2% を占めた。**

#### ＜空き家発生の地域特性＞

参考的な一戸建住宅数が母数ではあるが、地区別に空き家率を算出した結果、市平均より割合が高い一戸建住宅数が 100 棟以上の地区は、中（1～5 丁目）、北（1～3 丁目）、南（1～3 丁目）、西（1～2 丁目）、大字中川崎、大字上吉羽、大字惣新田、大字戸島となった。 (P. 34—4. 6. 3)

この空き家率の高い 8 地区のうち、4 地区（中、北、南、西）では、局所的に空き家の密度が高い箇所が見られた。 (P. 30—4. 6. 1)

高齢化率と空き家率の相関 (P. 36—4. 6. 5) については、高齢化率は低いが空き家率が高い「南」「西」「大字中川崎」、高齢化率は高いが空き家率が低い「東」「緑台」があることから、全体的には空き家率と高齢化率の顕著な相関性は見られなかった。

また、空き家率と接道幅員の相関 (P. 38—4. 6. 6) については、空き家率の高い 8 地区のうち、4 地区（中、南、大字上吉羽、大字惣新田）は市平均よりも接道幅員 4 m 未満が占める割合が高かったものの、4 地区（北、西、大字中川崎、大字戸島）は市平均よりも低かったことから、地区別空き家率と接道幅員に高い相関性は見られなかった。

#### ＜所有者の特定＞

所有者特定では課税情報を利用したが、アンケートを発送した 669 通のうち、宛先不明により郵便局から返送されたもの（以下「郵送不達」という。）が 20 通（0.3%）(P. 54—7. 1. 5) あった。

郵送不達は所有者不明となることから、この空き家が空家法における管理不全空家等や特定空家等に該当した場合、所有者等の探索に労力を要する可能性が高い。

#### ＜空き家の所有者＞ **④ 空き家所有者は半数以上が 65 歳以上高齢者である**

アンケート結果より、アンケート送付先（所有者住所）は、市内住所が 45.2% (131 件)、市外住所が 54.8% (159 件) となった。 (P. 58—7. 4. 3)

また、所有者の年齢は「65～74 歳」が 23.8% (69 件)、「75 歳以上」が 34.5% (100 件) (P. 59—7. 4. 5) であったが、「高齢者が居住する住宅」ではなく「高齢者が所有する空き家」となることから、将来、相続等の問題が発生するおそれが高いことが懸念される。

### <空き家の状態>

#### ⑤ 空き家の状態の長期化が見られた

アンケート結果より、「昭和 55 年以前（1980 年以前）」の旧耐震基準で建てられた空き家が 59.0%（171 件）（P. 59—7. 4. 6）であったことから、耐震改修の実施有無にもよるが、耐震性に懸念が残るものが多いことがわかった。

ただし、「老朽化により住める状態ではない」は 16.6%（48 件）（P. 60—7. 4. 7）であり、「昭和 55 年以前」に建てられた 59.0%（171 件）（P. 59—7. 4. 6）と比較して少なかった。

また、空き家になって「1 年未満」が 8.6%（25 件）、「1 年～5 年」が 34.8%（101 件）（P. 60—7. 4. 8）である一方で、空き家になって「6 年～10 年（66 件）」「11 年～20 年（53 件）」「21 年以上（21 件）」の合計が 48.3%（140 件）（P. 60—7. 4. 8）であることから、空き家の状態の長期化が見られた。

### <空き家の管理状況>

#### ⑥ おおむねの空き家は何らかの維持管理が行われている

アンケート結果より、「本人（182 件）」「家族もしくは親族など（61 件）」「近所の人（3 件）」「不動産会社など（12 件）」が建物の「維持管理（室内清掃や外観点検など）を行っている」との回答合計は 258 件（89.0%）（P. 63—7. 4. 11）となり、「維持管理を行っていない」は 8.6%（25 件）（P. 63—7. 4. 11）に留まることから、おおむねの空き家は何らかの維持管理が行われていることがわかった。

### <所有者の意向と抱える問題>

アンケート結果より、今後、空き家をどのようにしたいかの所有者意向（P. 66—7. 4. 14）は、「売却する」が 28.5%（129 件）と最も多かったが、「わからない（現状では未定）」が 9.5%（43 件）と 2 番目に多かった。

併せて、空き家をふだん利用していない理由（P. 62—7. 4. 10）が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が 16.4%（101 件）と最も多かったことから、「売りたい（貸したい）が卖れない（借り手が見つからない）」状況が一部にあることがわかった。

## 8.2 市の空き家の総論

今回の実態調査により、現時点の市内の空き家は 758 件と把握した（①）が、空き家は増加を続けており今後も増加のおそれがある（②）。

現時点では、おおむねの空き家は何らかの維持管理が行われている（⑥）ことから、著しい管理不良項目に該当する割合は少ない一方で、管理不良に該当する項目が累積する「管理不良空き家」が 18.2% を占めた（③）ことから、管理不良となった空き家が少なからず周辺住民に悪影響を及ぼしているおそれがある。

なお、空き家所有者は半数以上が 65 歳以上高齢者である（④）とともに、空き家の状態の長期化が見られた（⑤）。

## 資料編



## 1 空き家現況調査票

住まい方現況調査票<敷地内に立ち入らないこと>		追加	移動	図面No		調査No
<b>① 基本情報</b>				調査日	調査者	
建物の種類	1. 一戸建住宅	2. 店舗・事務所併用住宅	3. 全室空室の集合住宅（アパート・マンション・長屋）			
【調査対象外】ただし、既存把握は実施	4. 店舗・事務所専用	5. 倉庫	6. 工場	7. 宿泊施設		
	8. 新築売家（建売）	9. 建物除却済(空き地)	10. 集合住宅(一部使用)	11. その他( )		
構造	1. 木造	2. 非木造	3. 不明	4. その他( )		
階数（地上のみ）	1. 1階建	2. 2階建	3. 3階建以上	4. その他( )		
駐車スペース	1. なし	2. 1台	3. 2台以上	4. その他( )		
<b>② 居住・利用判定</b>						
1. 募集等の掲示 (看板、張紙等)	1. 「賃貸」掲示		2. 「売家」掲示 →新築売家は【調査対象外】			
	3. 上記以外の空き家を連想させる掲示		4. なし			
2. 洗濯物	1. 洗濯物がある →【調査終了】		2. 洗濯物がない	3. 天候不良	4. 目視確認不能	
3. 電気メーター	1. メーターが取り外されている	2. 動いていない（電気使用なし）	3. 動いている（電気使用あり）			
	4. メーターはあるが動きまでは見えない		5. 一見では発見できず			
4. 郵便受け	1. 塗がれている		2. 郵便物等が長期放置の形跡あり			
開けずに外観判断	3. 郵便物等は溜まっていない		4. 郵便受けなし			
5. 表札	1. 取り外された形跡あり	2. 張紙や消されて見えなくしてある	3. あり	4. なし		
6. 侵入防止措置	1. 通常鍵以外の侵入防止措置がある		2. 通常施錠のみ			
7. 外観	1. 雑草などがあり、出入りの様子がない		2. 人の気配がなく廃屋のようである	3. 判断できない		
8. 雨戸	1. 全部が締め切り	2. 一部が締め切り	3. 全部が開放されている	4. 雨戸なし		
	日用品・自転車・遊具等が	1. 見える	2. 見えるが長期放置のようである	3. 見えない		
9. 生活感	鉢植え・植栽が	1. ある	2. あるが手入れされていない	3. ない		
	自動車が	1. ある	2. あるが動きそうにない	3. ない		
10. 近隣からの情報	1. 「居住あり」の回答 →【調査終了】		2. 「空き家」	3. 「不明」	4. 情報なし・未確認	
<b>③ 建築物現状</b>						
1. 屋根	1. 大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある		2. 汚れ・一部の破損はあるが、修繕可能			
	3. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらない		4. その他( )			
2. 外壁	1. 大きなヒビや穴が開いている		2. 建物全体がツタ等に覆われている	3. 汚れ・破損があるが、修繕可能		
	4. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらない		5. その他( )			
3. 窓ガラス	1. 削れている	2. ヒビが入っている	3. 破損なし	4. 窓なし		
4. 門扉	1. あるが破損している		2. あり（破損なし）	3. なし	4. その他( )	
5. 塀	1. あるが破損や傾きがある		2. あり（破損なし）	3. なし	4. その他( )	
6. 上記以外の建物等外観不良 ※複数回答可	1. 上記以外に特に目立った外観不良なし		2. バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる			
	3. 明らかに建物か土台が傾いている		4. 明らかに現在のまでの建物利用は不可能			
※複数回答可	5. その他( )					
7. 落下物有無	1. 落下物もしくはそのおそれの構造物( )あり			2. なし		
8. 落下物状況	1. 敷地外に落下あり	2. 敷地外に落下のおそれ	3. 敷地内に落下、または倒下のおそれ	4. なし		
9. 雜草、庭木の繁茂	1. 沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ	2. 沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂				
	3. 敷地内に繁茂	4. 手入れあり	5. 敷地内になし	6. その他( )		
10. ゴミ・投棄有無	1. 可燃ゴミが主	2. 不燃ゴミが主	3. 可燃・不燃混在	4. ほぼなし		
11. ゴミの量	1. 粗大ゴミあり	2. ごみ収集袋で大量	3. ごみ収集袋で数袋	4. ほぼなし		
12. 悪臭	1. あり		2. なし			
13. その他周辺の環境等悪影響	1. 容易に不法侵入できる状態（扉や窓の開放等）		2. 塵壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる			
	3. コバエ等害虫の発生が見られる		4. 動物の住み着いている形跡がある			
※複数回答可	5. その他( )		6. 特になし			
15. 現況写真撮影	1. 実施 →【調査対象外】【調査終了】でも可能な限り実施			2. 未実施（理由： )		
16. その他 特記事項（所感等）						

## 2 空き家現況調査票項目判定基準

現地調査の実施にあたり作成した現地調査手順書のうち、空き家現況調査票各項目の判定基準や現地調査時の実施有無等について記載される部分を抜粋する。

### <現地調査手順書抜粋>

#### ① 基本情報

##### ◇ 住所

調査後、一括付与にて行うため、現地では記入しない。

##### ◆ 建物の種類

択一形式。「〇〇荘」といった間貸しの下宿と思われ、戸別の郵便受けや電気メーターが設置されていない場合には『一戸建住宅』として扱うこと。

なお、既存調査情報に該当する箇所において、「(ここ数年の) 新築・建替」「建物除却済み(空き地)」「(明らかな) 居住・使用」の場合は、以降項目の調査を終了とするが、現地写真撮影は可能な限り実施すること。

##### ◆ 構造

択一形式。目視で可能な限りの判断で良い。

##### ◆ 階数(地上のみ)

択一形式。地上のみの階数で良い。地下は目視不能なため、調査不要。

##### ◇ 接道(間口)、接道幅員

図上入力にて行うため、現地では記入しない。

##### ◆ 駐車スペース

択一形式。幅2m×奥行5m程度を1台分の目安とする。

#### ② 居住・利用判定

##### ◆ 募集等の掲示(看板、張紙等)

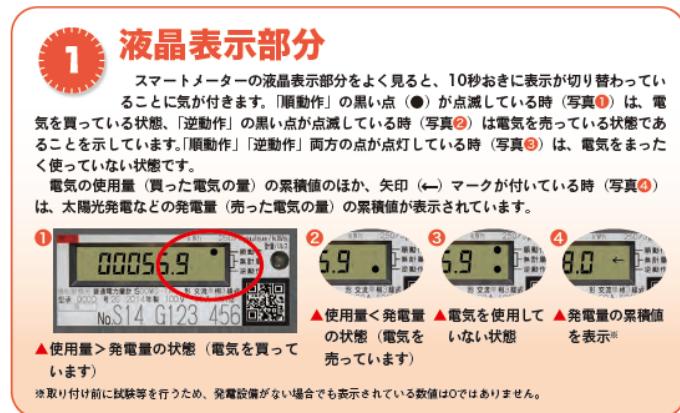
択一形式。立看板、のぼり、張紙など設置方法や形状は問わない。ただし、新築建売については、本調査の対象としない。

##### ◆ 洗濯物

択一形式。洗濯物の干し方(室内、屋外)は問わない。洗濯物は見えないが調査時悪天候の場合には『天候不良』を選択する。なお、「洗濯物がある」の場合には、以降項目の調査終了とするが、可能な限り現地写真撮影を実施すること。

### ◆ 電気メーター

択一形式。本調査では、敷地に入らず接道から見える範囲で判断する。なお、近年、デジタル式メーターが主流であることから、電気を使用しているか否かは右図を参考にすること。



出典：日本電気計器検定所（JEMIC）平成29年6月発行  
「くらしと検定」No.19

### ◆ 郵便受け

択一形式。本調査では、郵便受けを開けずに外観のみで判断すること。投函できないようにガムテープ等で目張りされている場合は『塞がれている』を選択、投函口からはみ出している場合やのぞき窓から見て郵便物等が溜まっていることが確認される場合には『郵便物等が長期放置の形跡あり』を選択する。また、「まったくない」または「のぞき窓から数通のみと確認できる」場合、もしくは「開けなければ確認できない」場合には『郵便物等は溜まっていない』を選択すること。

### ◆ 表札

択一形式。表札がガムテープなどで貼られて隠されている、名前が消されてわからなくされているなどの場合には『張紙や消されて見えなくしてある』を選択する。

### ◆ 侵入防止措置

択一形式。敷地境にある門扉、建物の玄関扉において、通常のドア・扉の鍵のほかに、外部からの侵入を防止する措置（例：門が鎖で固定されて錠前施錠されている。玄関ドアに外から板が打ち付けられている。玄関ドアに通常扉鍵以上の追加施錠が行われている。）が行われているかで判断する。

### ◆ 外観

択一形式。雑草や放置物等により明らかに人の出入りの様子がない（出入りができない）場合は『雑草などがあり、出入りの様子がない』を選択する。また、外観から、人の住んでいる気配が感じられず、空き家である可能性が非常に高いと思われる場合は『人の気配がなく廃屋のようである』を選択し、一見では「空き家ではない」「空き家の可能性は低い」「どちらともとれない」と思われる場合には『判断できない』を選択する。

### ◆ 雨戸

択一形式。一部の窓しか雨戸が付いていない（例えば1階のみなど）場合、雨戸のあるものが『全部が締め切り』『一部が締め切り』であるか判断する。

◆ 生活感 — 日用品・自転車・遊具等が……

択一形式。日用品は、窓から見える建物の中のものも含む。遊具とは、子供用の乗り物等とする。「見える」か「見えない」をまず識別し、「見える」場合には、長期放置されているようかを判断する。

◆ 生活感 — 鉢植え・植栽が……

択一形式。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、手入れの有無を判断する。

◆ 生活感 — 自動車が……

「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合、明らかに動きそうにないか長期放置されていると思われる場合には『あるが動きそうにない』を選択する。

◇ 近隣への問合せ

本調査では、この項目は基本的には実施しない。ただし、後述「3. 不測の事態での対応」に記載のとおり、こちらの調査に不審を持たれているようであれば応対すること。

### ③ 建築物現状

◆ 屋根

択一形式。全面的に激しい破損があり、大きな穴や多くの瓦等の剥がれ、屋根全体に波うちがある場合には『大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある』を選択する。小さな損傷や剥がれ程度の場合には、『汚れ・一部の破損があるが、修繕可能』を選択する。

◆ 外壁

択一形式。全面的に激しい破損がある場合や大きなヒビ割れや穴がある場合には『大きなヒビや穴が開いている』を選択する。汚れ程度や小規模なヒビ程度の場合には、『汚れ・破損はあるが、修繕可能』を選択する。

なお、窓も含む建物全体を野放図に生えたツタ等に覆われている場合には『建物全体がツタ等に覆われている』を選択するが、明らかに管理されている壁面緑化は含まないものとする。

◆ 窓ガラス

択一形式。外観目視で見える反映の窓ガラスを対象とする。1つでも割れている場合には『割れている』、1つでもヒビが入っているまたはテープ等の簡易な方法でヒビ割れを補修している場合には『ヒビが入っている』を選択する。

◆ 門扉

択一形式。接道との境界にあるものを対象とする。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、破損の有無を判断する。

◆ 塀

択一形式。災害時での倒壊危険性の指標とすることを目的とするため、接道と隣地境界にあるブロックまたは石積みの塀、フェンスを対象とし、生垣は含まないものとする。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、大きなヒビ、剥がれや欠けの有無を判断する。

◆ 上記以外の建物等外観不良

上記以外についての不良を調査し、複数回答可。ただし、『特に目立った外観不良なし』『明らかに現在のまでの建物利用は不可能』と判断の場合には、他選択肢を選ばないこと。また、庭木の繁茂等によって外観目視できない建物については、『明らかに現在のまでの建物利用は不可能』を選択する。

◆ 落下物有無・落下物状況

択一形式。建物やその敷地の附属する構造物（看板、給湯設備、屋外水槽、アンテナ、外階段・手すり、庇（ひさし）、雨どい、等）の落下もしくはそのおそれを見るものとし、庭木の落葉や枝、ゴミなどは対象としない。

まず、落下物もしくはそのおそれの有無を確認し、具体的な構造物名を記入する。その後、現に落下か・落下のおそれがあるか、敷地外か・敷地内かを判定する。

◆ 雑草、庭木の繁茂

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。庭木が野放図に伸びておらず、かつ雑草がない（もしくは数カ月前から伸びている程度）場合には『手入れあり』を選択する。また、まったく雑草も庭木もない場合は『敷地内なし』を選択する。庭木や雑草が手入れなく伸びている場合には、敷地内に留まっているか、敷地外まで繁茂しているかにより『敷地内に繁茂』『沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂』を判定し、現に著しく沿道での通行や隣地での居住の妨げとなっている場合は『沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ』を選択する。

◆ ゴミ・投棄有無

択一形式。周辺への環境的影響及び可燃物放置による放火誘発の可能性の指標とすることを目的し、ゴミの散乱・放置や不法投棄の有無を調査する。ここでは、ゴミの種別（可燃、不燃）を判定し、その量を次項目で調査する。『○○ゴミが主』は、その主のものが8割以上と見受けられる場合に選択する。

◆ ゴミの量

択一形式。この選択肢でいう「ごみ収集袋」とは、45L (H800×W650) を大まかな基準として判定する。ごみ収集袋では回収できない明らかな粗大ゴミが1つでもある場合には『粗大ゴミあり』を選択する。

◆ 悪臭

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。周辺の住宅と明らかに異なり、調査対象建物が発生源である可能性が高い悪臭が認められる場合に『あり』を選択する。悪臭はするが、調査対象建物に起因するか判断できない場合には『なし』を選択する。

◆ その他周辺の環境等悪影響

上記以外のその他周辺環境への悪影響を調査し、複数回答可。特にない場合には『特になし』を選択すること。

『容易に不法侵入できる状態（扉や窓の開放等）』は、明らかに扉や窓の施錠がされておらず、自由に開閉できることが確認できる場合に選択する。

『擁壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる』は、擁壁の一部に崩れや崩れのおそれがある大きなヒビ割れ、擁壁表面に水がしみ出し流出している場合に選択する。

『コバエ等害虫の発生が見られる』は、明らかに調査対象敷地内からの害虫発生の可能性が高い場合に選択する。

『動物の住み着いている形跡がある』は、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している場合や羽や毛の飛散等から動物の住み着いている形跡がある場合に選択する。

◆ 現況写真撮影

調査対象建物の現況について、調査後での判断等に利用できるように、可能な限り「敷地全体」「建物近景」を撮影すること。また、上記項目で管理不良となった箇所において、「敷地全体」「建物近景」の写真にその状況が含まれない場合には、必ず別途写真を撮影すること。ただし、撮影は、接道から可能な範囲で行うものとし、撮影枚数が多くなる分には構わないものとする。



撮影後の整理において、画像ファイルの取り違いがないように、該当箇所の写真撮影前に該当箇所を指した図面等を撮影しておくこと。

◆ その他特記事項（所感等）

上記項目以外で調査を終了した場合の理由や調査項目で詳細な情報等あれば特記事項に記載する。

### 3 老朽・危険度評価評点設定

現地調査の項目のうち、老朽度・危険度や近隣に与える管理不良に該当する項目（11項目）について、以下のとおり判定内容に応じた評点を設定した。これに基づき、空き家ごとの評点を集計し、3段階の評価ランクに分類した。

#### 【評点の設定基準】

利活用の妨げとなるおそれのある要因について、軽微なものから順に5点、10点、15点の3段階に分けて設定する。

#### <調査票③-1. 屋根>

コード	判定	評点
1	大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある	10
2	汚れ・一部の破損はあるが、修繕可能	5
3	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらない	0
4	その他 ※今回調査では「目視不能」のみ	0

#### <調査票③-2. 外壁>

コード	判定	評点
1	大きなヒビや穴が開いている	10
2	建物全体がツタ等に覆われている	5
3	汚れ・破損があるが、修繕可能	5
4	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらない	0
5	その他 ※今回調査では「目視不能」のみ	0

#### <調査票③-3. 窓ガラス>

コード	判定	評点
1	割れている	5
2	ヒビが入っている	0
3	破損なし	0
4	窓なし ※今回調査ではすべて「目視不能」に該当	0

#### <調査票③-4. 門扉>

コード	判定	評点
1	あるが破損している	5
2	あり（破損なし）	0
3	なし	0
4	その他 ※今回調査では「目視不能」のみ	0

## &lt;調査票③-5. 塀&gt;

コード	判定	評点
1	あるが破損や傾きがある	5
2	あり（破損なし）	0
3	なし	0
4	その他 ※今回調査では「目視不能」のみ	0

## &lt;調査票③-6. 外観不良&gt;

コード	判定	評点
1	特に目立った外観不良なし	0
2	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	5
3	明らかに建物か土台が傾いている	10
4	明らかに現在のままでの建物利用は不可能	15
5	その他	5

## &lt;調査票③-8. 落下物状況&gt;

コード	判定	評点
1	敷地外に落下あり	10
2	敷地外に落下のおそれ	5
3	敷地内に落下・落下のおそれ	0
4	なし	0

## &lt;調査票③-9. 雑草・庭木の繁茂&gt;

コード	判定	評点
1	沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ	10
2	沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂	5
3	敷地内に繁茂	0
4	手入れあり	0
5	敷地内になし	0
6	その他 ※今回調査では該当なし	0

## &lt;調査票③-11. ゴミの量&gt;

コード	判定	評点
1	粗大ゴミあり	5
2	ごみ収集袋で大量	5
3	ごみ収集袋で数袋	0
4	ほぼなし	0

## &lt;調査票③-12. 悪臭&gt;

コード	判定	評点
1	あり	10
2	なし	0

## &lt;調査票③-13. その他周辺の環境等悪影響&gt;

コード	判定	評点
1	容易に不法侵入できる状態（扉や窓の開放等）	10
2	擁壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる	10
3	コバエ等害虫の発生が見られる	10
4	動物の住み着いている形跡がある	10
5	その他	5
6	特になし	0

## 4 意向調査関連資料

### ■ 所有者意向調査依頼文

#### ～ 幸手市空き家所有者アンケート～ ご協力のお願い

日頃より、市政へのご理解とご協力を賜り、感謝申し上げます。

近年、人口減少などを背景として、全国的に空き家が増加する傾向にあり、老朽化による倒壊やゴミの不法投棄、放火のおそれなど管理不全による周辺への影響が社会問題となっていることから、平成27年2月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が施行されました。

そこで、市では、市内の空き家の実態を把握し、効果的な施策を検討するために、所有者の方にアンケートを実施することといたしました。

このアンケートは、外観目視での現地調査等により空き家と思われる建物について、空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報より把握した所有者の方に送付しております。

お住まいやご使用中にもかかわらず、アンケートが送付されてしまう場合がございましたら、なにとぞご容赦ください。その場合においても、お手数ですが、アンケートの1ページ「確認」の項目のみご回答ください。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、アンケート調査の趣旨をご理解いただき、ご回答にご協力いただきますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

令和6年12月 幸手市長 木 村 純 夫

#### ～ アンケート記入にあたってのお願い～

すべての記入が終わったら、同封の返信用封筒（切手不要）に入れ

令和6（2024）年12月25日（水）までに

郵便ポストへ投かんしてください。

#### ご回答の取扱いについて

皆さまからいただいた貴重なご回答は、施策検討の参考とさせていただきます。

なお、ご記入いただいたご連絡先等の個人情報については、「個人情報の保護に関する法律」に基づき適切に取扱い、空き家施策に利用し、その他の目的では利用いたしません。

＜問い合わせ先＞

幸手市 くらし防災課 コミュニティ・生活担当 TEL：0480(43)1111

裏面に続きます

### ～ アンケートご記入にあたってのお願い ～

1. このアンケートは空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報を利用し、送付しております。現在、建物等の所有者または管理者でない方は、お手数ですが、アンケートの1ページ「確認」の項目のみご回答ください。
2. 現地調査での「ふだん使用していないと思われる建物」の判断は、住宅の敷地外からの目視等により判定しているため、該当建物が空き家ではないにもかかわらず抽出されている場合があります。その場合においても、お手数ですが、アンケートの1ページ「確認」の項目のみご回答ください。
3. あて名の所有者ご本人のご回答が困難な場合は、代わりにご家族や管理されている方がご回答ください。
4. 複数棟の住宅を所有または管理されており、複数通のアンケートが届いている場合は、お手数ですが一通ごとにご回答ください。
5. 回答方法  
該当する項目の番号にボールペンまたは濃い鉛筆などで○をつけてください。質問によつては「1つだけ」「あてはまるものすべて」のように回答形式が異なる場合がありますので、ご注意ください。なお、「その他」を選択された場合は、( ) 内に具体的な内容をご記入ください。
6. アンケート返送期限  
ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、

**令和6（2024）年12月25日（水）までに**  
**郵便ポストへ投かんしてください。（切手は不要です）。**

このアンケートについてのお問い合わせは、以下の担当までお願ひいたします。

**【お問い合わせ先】 幸手市 くらし防災課 コミュニティ・生活担当**  
電話：0480(43)1111

表面もご覧ください

■ 所有者意向調査票

0000

～ 幸手市空き家所有者アンケート～  
アンケート調査票

あなたが所有、または管理されている

幸手市 〇〇〇〇 ×××-×× (×××-××)

の建物についておたずねいたします。

※ 上記は、当該建物のある地番となり、その後ろのカッコ書きは、住宅地図上の該当建物もしくは周辺建物に記載される住居表示等となります。

※ この建物が複数の方で共有または管理されている場合は、代表としてお一人にお送りしています。

※ 建物所有者情報が不明の場合には、土地所有者の方に送付しております。

～ アンケート記入にあたってのお願い～

- 別紙「ご協力のお願い」をお読みいただき、ご回答ください。
- すべての記入が終わりましたら、同封の返信用封筒（切手不要）に入れ郵便ポストへ投かんしてください。

確認

このアンケートでは、ふだん、住居や店舗、事務所などとして使用していない住宅を「空き家」としています。お住まいやご使用中にもかかわらず、アンケートが送付されてしまう場合がございましたら、なにとぞご容赦ください。次のいずれかに該当する場合には、問1以降のアンケートにお答えいただく必要はありません。該当するチェック欄に印をつけ、アンケートを返信してください。

- この建物をふだん、居住または営業用として使用している
- この建物は共同住宅で、1世帯でも居住している入居者がいる
- この建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）
- この建物に心当たりがない

上記に該当しない場合は、2ページの問1から順に質問にお答えください。

**1. 所有者の方についてお伺いします****問1**

このアンケートにご回答の方（代筆の方を含む）と建物の所有者の続柄（所有者との関係）は、何ですか。（1つだけに○）  
(土地のみご所有の方に送付された場合には、このアンケートにご回答の方と土地の所有者の続柄をご回答ください。)

- |                  |                     |                   |
|------------------|---------------------|-------------------|
| 1. 本人            | 2. 配偶者              | 3. 子供             |
| 4. 孫             | 5. 兄弟姉妹             | 6. 親族（叔父、叔母、甥、姪等） |
| 7. 法人の代表もしくは管理部署 | 8. 所有者から管理を委託されている方 |                   |
| 9. その他（<br>）     |                     |                   |

**問2**

所有者の年齢について教えてください。（1つだけに○）  
(複数の方で共有されている場合は、一番年齢の高い方をご回答ください。)

- |          |           |           |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 29歳以下 | 2. 30～49歳 | 3. 50～64歳 | 4. 65～74歳 |
| 5. 75歳以上 | 6. 死亡している | 7. 法人所有   | 8. わからない  |

**3ページ 問3へお進みください**

## 2. 建物についてお伺いします

問 3

建築時期（完成時期）はいつですか。（1つだけに○）  
(不明な場合には、およその時期で結構です。)

1. 昭和 55 年以前（1980 年以前）
2. 昭和 56 年～平成 11 年（1981 年～1999 年）
3. 平成 12 年～令和 5 年（2000 年～2023 年）
4. わからない

問 4

建物は現在どのような状況ですか。（1つだけに○）

1. そのまま居住や使用できる状態である（特に目立った腐朽・破損はない）
2. 外壁や屋根、設備等に一部破損はあるが、修繕すれば使用できる
3. 老朽化により、内外壁や屋根、設備等に破損があり、住める状態ではない
4. 現状は分からぬ（把握していない）
5. その他（ ）

問 5

建物をふだん使用しなくなつてどのくらいたちますか。（1つだけに○）

- |            |          |           |
|------------|----------|-----------|
| 1. 1年未満    | 2. 1年～5年 | 3. 6年～10年 |
| 4. 11年～20年 | 5. 21年以上 | 6. わからない  |

問 6

建物をふだん使用しなくなつたきっかけはどれにあたりますか。  
(1つだけに○)

1. 住んでいた方（元所有者）が亡くなった
2. 転勤や住み替えなどにより別の住まいに転居した
3. 施設に入所または病院に入院したことにより長期不在となった
4. 建替えや増改築、修繕などのため一時的に退去している
5. 借家人が退去した
6. その他（ ）

4 ページ 問 7 へお進みください

## 問 7

建物をふだん使用していない理由は次のどれにあたりますか。  
(あてはまるものすべてに○)

## 【資産運用・費用】

1. 賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない
2. リフォームや建て替え、取壊しをしたいが費用がかかる
3. 固定資産税が増えるため、建物を取り壊していない
4. 市街化調整区域のため、建物を取り壊せない
5. 建築基準法を満たさないため、建て替えができない

## 【相続・権利関係】

6. 建物の相続・売却について、意見がまとまらない
7. 建物と土地の所有者が異なり、意見がまとまらない
8. 借家人などの同意が得られず、建て替えや売却ができない

## 【現状維持】

9. 資産として、そのまま保有している
10. 将来、自宅または別宅として使用するため、そのままにしている
11. 家族や親族に贈与（相続）するため、そのままにしている
12. 思い入れのある住宅なので、そのままにしている
13. 近隣に迷惑をかけないので、そのままにしている
14. 手續が面倒なので、そのままにしている

## 【その他】

15. 相談するところがわからない
16. どうしたらよいかわからない
17. その他 ( )

5 ページ 問8へお進みください

**3. 建物の維持管理（室内清掃や外観点検など）の状況について  
お伺いします**

※「外観点検」とは、建物の破損や敷地内の異常個所の点検（水回り、雨漏り、ガラス割れ、塀、門扉、庭木の手入れ）を行う程度とします。

**問 8 建物の維持管理はどのようにしていますか。（1つだけに○）**

1. 本人（所有者）が維持管理を行っている
2. 家族もしくは親族などが維持管理を行っている
3. 建物の近所の人に見回り点検をお願いしている
4. 不動産会社などに維持管理を委託している
5. 維持管理を行っていない
6. その他（ ）

「5」を選んだ方は、  
問10へお進みください

「5」以外の回答の方は 問9へお進みください

**問 9 建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。  
(1つだけに○)**

- |            |           |
|------------|-----------|
| 1. 週に1回以上  | 2. 月に数回程度 |
| 3. 年に数回程度  | 4. 年に1回   |
| 5. 数年に1回程度 | 6. その他（ ） |

6 ページ 問 11 へお進みください

（※問10は、問8で「5」を選んだ方だけ、お答えください。）

**問 10 問8で「5. 維持管理を行っていない」と回答された方にお聞きします。  
維持管理を行っていない理由を教えてください。（あてはまるものすべてに○）**

1. 遠方に住んでいるため
2. 費用の問題があるため
3. 高齢である、または身体が不自由なため
4. 相続人が複数である等、権利関係が複雑なため
5. 特に理由はなく、維持管理せずにそのままにしている
6. その他（ ）

6 ページ 問 11 へお進みください

#### 4. 建物の今後の予定をお伺いします

問 11 今後、建物をどのようにしたいですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 貸家や貸店舗として有償で貸す
2. 建て替えやリフォームをして、貸家や貸店舗として有償で貸す
3. 地域の交流の場（集会所など）のために貸す
4. 自分または親族のふだんの住まいとして使用する
5. ふだんは住まないが、別荘やセカンドハウス等として時々住む
6. 売却する
7. 取り壊して、更地や駐車場等として使用する
8. 家族や親族に相続する
9. 住まずに維持管理をする
10. 資産として、そのまま保有する
11. わからない（現状では未定）
12. その他（ ）

#### 5. 建物でお困りの点をお聞かせください

問 12 当該建物でお困りの点はありますか。(あてはまるものすべてに○)

1. どこに相談したら良いかわからない
2. 借り手・買い手がない
3. 高齢や遠方に住んでおり維持・管理できない
4. 相続の手続や所有権に関すること
5. 修繕して使用したいが費用が不足している
6. 取り壊したいが費用が不足している
7. 家財が片付いていなく処分に困っている
8. 草木が繁茂して困っている
9. 動物が棲みついているなど、衛生面で困っている
10. 近隣から、当該建物や使用状況について苦情が来ている
11. 特に困っていることはない
12. その他（ ）

7 ページ 問 13 へお進みください

## 6. 空き家バンク制度についてお伺いします

問 13

空き家バンクについて、同封のパンフレットをご覧いただきお答えください。  
幸手市空き家バンク制度をご存じでしたか。(1つだけに○)

- 1. 知っていた
- 2. 知らなかった

問 14

空き家バンクを利用することについてのお考えをお聞かせください。  
(1つだけに○)

※回答「2」を選択された場合には、アンケートの最後の欄に、お名前とご連絡先を  
ご記入ください。空き家バンクへの登録用紙をお送りさせていただきます。  
なお、物件によっては登録できない場合がありますので、ご容赦ください。

- 1. 既に空き家バンクに登録している
- 2. 空き家バンクに登録したい
- 3. 空き家バンクに興味がある
- 4. 空き家バンクに登録するつもりはない
- 5. わからない
- 6. その他 ( )

「4」を選んだ方は、  
問 15 へお進みください

「4」以外の回答の方は 8 ページ 問 16 へお進みください

(※問 15 は、問 14 で「4」を選んだ方だけ、お答えください。)

問 15

問 14 で「4. 空き家バンクに登録するつもりはない」と回答された方にお聞き  
します。空き家バンクに登録するつもりはない理由を教えてください。  
(1つだけに○)

- 1. 既に仲介業者と契約しているから
- 2. 修繕やリフォーム、家財道具の処分など費用がかかるから
- 3. 空き家情報として公開されたくないから
- 4. 他人に貸し出すことや、売却する考えはないから
- 5. その他 ( )

8 ページ 問 16 へお進みください

## 7. 支援策についてお伺いします

問 16

空き家について、どのような支援策があつたら良いと思いますか。  
 (あてはまるものすべてに○)

1. 空き家の発生予防や適正管理をテーマとした専門家による勉強会やセミナーの開催
2. 個別案件に対応できる不動産業・法律等の専門家の派遣
3. 庭木の剪定など、空き家の管理を行う業者等の情報提供
4. 家財整理を行う業者等の情報提供
5. 解体・修繕を行う業者等の情報提供
6. 行政からの支援は必要ない
7. その他 ( )

## 8. ご要望やご意見など

問 17

さしつかえなければ、お名前とご連絡先のご記入をお願いいたします。

なお、このアンケートが送付された住所等と異なる場合には、現在の住所等を記入してください。

お名前

ご住所

電話番号

※個々の回答やプライバシーに関する内容が他の用途で利用・公表されることはありませんので、是非ご協力をお願いいたします。

■ ご要望やご意見、お困りごとなどがありましたらご記入ください。

※アンケート調査は以上です。ご回答をいただきまして、誠にありがとうございました。

- 所有者意向調査同封パンフレット

## 「空き家」物件の登録募集中！！

幸手市では、住んでいる人がいない空き家を有効に活用し、移住・定住促進や地域の活性化を図るため、「**空き家バンク**」を開設しています。

### 空き家バンクのしくみとは？

空き家バンクとは、空き家などを売りたいとか貸したいと考えている所有者等から申し込みを受け、物件の情報を市ホームページ等で公開し、空き家の利用を希望する方に情報を提供する制度です。

空き家バンク制度の利用の流れについては、裏面のイメージ図を御参照してください。



### 空き家バンクの特徴

#### 1 登録費用無料！

幸手市空き家バンクへの登録費用は無料です。

※売買や賃貸借契約締結の際には、法令に基づき仲介業者への手数料の支払いが必要になります。

#### 2 仲介業務は、市と協定を結んでいる協会所属の不動産業者が行います！ (公社)埼玉県宅地建物取引業協会埼葛支部と協定を結んでいます。

#### 3 契約形態が選べます！

空き家を売りたくない方は、賃貸借契約希望での登録も可能です。

### お問い合わせ

〒340-0192

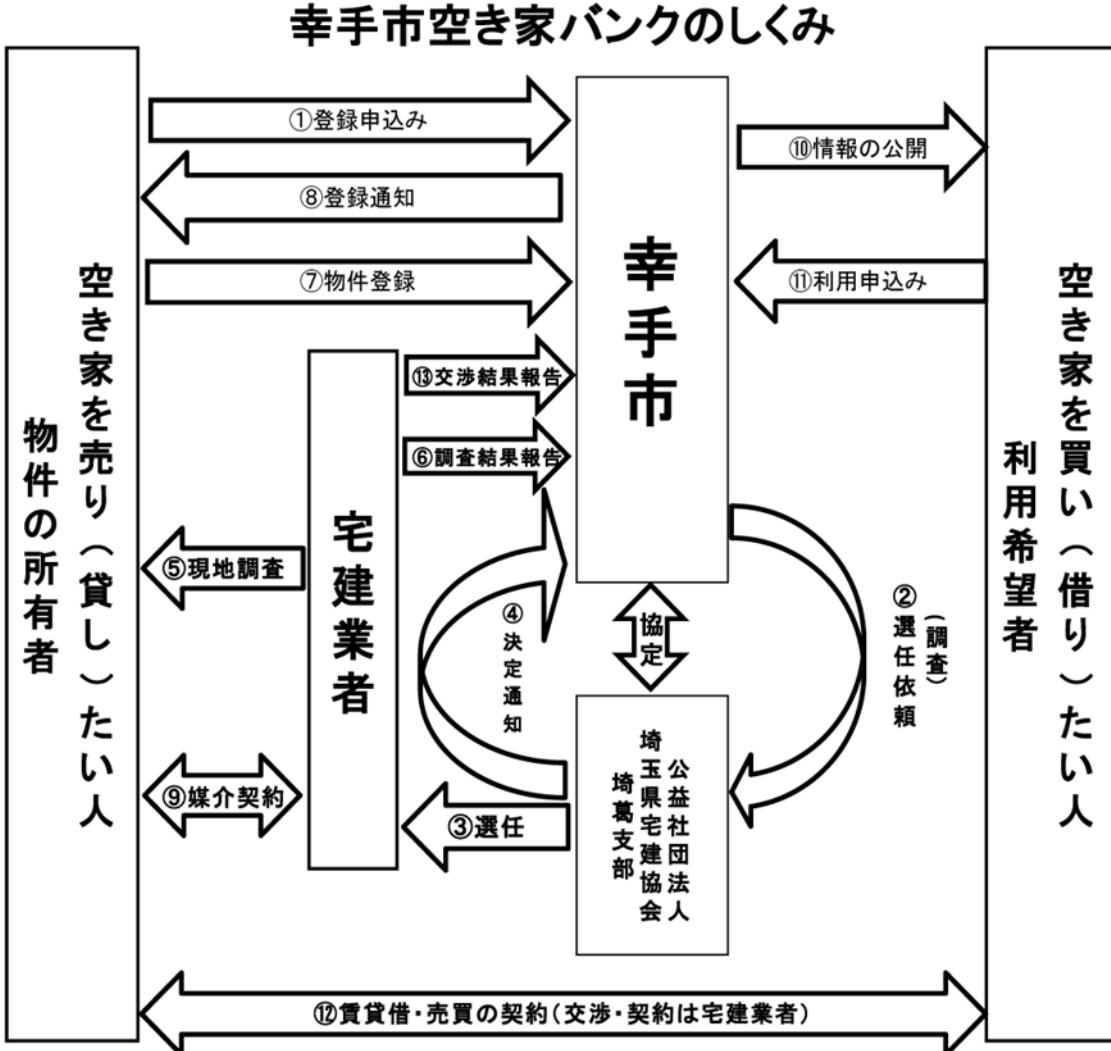
埼玉県幸手市東四丁目6番8号

幸手市 市民生活部 くらし防災課

TEL0480-43-1111 内線585



幸手市マスコットキャラクター  
さっちゃん



- ① 空き家所有者が空き家バンクに物件登録の申請
  - ② 市長が宅建協会所属の業者の選任依頼
  - ③ 協会が所属の業者を選任
  - ④ 協会が選任した業者の決定通知を市長に提出
  - ⑤ 空き家所有者とともに業者が物件の現地調査を実施
  - ⑥ 空き家バンク登録に支障がないか物件調査結果を市長に報告
  - ⑦ 市長は登録に支障がない場合、物件の登録
  - ⑧ 市長は物件を登録した旨を空き家所有者に通知
  - ⑨ 空き家所有者と業者で媒介契約を締結
  - ⑩ 市長は空き家バンクに登録した物件を情報公開
  - ⑪ 空き家バンクに登録された物件を買いたい人や借りたい人が利用申込み
  - ⑫ 業者が利用申込み者と交渉した後に、契約を締結
  - ⑬ 市長に業者が交渉結果を報告

建物所有者・管理者のみなさまへ

お持ちの建物



埼玉県のマスコット  
「さいたまっち」「コバトン」

# 適切に管理していますか？



建物は管理しないと傷んできます。

所有者・管理者の不適切な管理により他人に損害を与えたときは、  
所有者・管理者が責任を問われる場合があります。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、  
問題が発生する前に適切な管理を行いましょう。

埼玉県空き家対策連絡会議（事務局：埼玉県 都市整備部 建築安全課）

## ご注意！

著しく管理が不適切な空き家は  
**市町村から指導等**される場合があります

空き家の適切な管理は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（特措法）」により、所有者等の責務とされています。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、特措法に基づき特定空家等に認定され、市町村から助言・指導、勧告、命令、代執行の措置が講じられる場合があります。

勧告を受けると固定資産税などの税金が高くなります。



### 空き家の「管理」「賃貸」「売却」 などのご相談

#### 空き家の持ち主応援隊

相談できるお近くの  
不動産業者が見つかります



(公社)埼玉県宅地建物取引業協会

☎ 048-811-1840



(公社)全日本不動産協会埼玉県本部

☎ 048-866-5225



#### 「相続」関係のご相談

埼玉司法書士会(総合相談センター)

面談相談（予約制、無料）

☎ 048-838-7472



埼玉県行政書士会

個別対応（要予約）

☎ 048-833-0900



埼玉弁護士会

面談相談（予約制、有料）

☎ 048-710-5666



### 住宅、空き家に関する全般的なご相談

埼玉県住宅供給公社「住まい相談プラザ」

☎ 048-658-3017



(公財)日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部

☎ 048-615-3838



その他、空き家で  
お困りの方は



各市町村空き家担当へ





埼玉県 令和6年度「空き家コーディネーター」業務委託

相談  
無料

## 空き家の悩み！

## ご相談ください！

「空き家コーディネーター」がサポートします！



空き家所有者の方や  
活用希望者の方からの相談の解決



空き家の発生抑制や  
流通・活用の促進



### ご相談いただける方

- 埼玉県内に所在する空き家の所有者等  
(空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。)
- 埼玉県外に所在する空き家を所有する埼玉県民  
(空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む。)
- 埼玉県内に所在する空き家の活用希望者



## 是非！ご相談ください！

### 連絡先

0120-157-393

月～金 9:00～12:00、13:00～17:00 土日祝、年末年始休

「空き家コーディネーター」空き家相談の総合窓口

(埼玉県から業務委託を受けている(公社)埼玉県宅建協会)  
〒330-0055 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町6-15 埼玉県宅建会館



埼玉県マスコット  
さいたまっち コバトン



空き家問題解決のプロフェッショナル

# 「空き家コーディネーター」

相談  
無料

空き家に関する相談に対応。

- 管 理**: 管理方法、管理委託等
- 売 却**: 売却方法、リフォーム等
- 賃 貸**: 賃貸方法、リフォーム、資産有効活用等
- 相 続**: 権利の整理等
- 解 体**: 解体、家財整理等
- その他の**: 税金・法律、遺品整理



専門家と連携し具体的な提案をいたします。

- 空き家を管理するための費用
- 空き家の活用に関する収支の提案
- 空き家の売却価格査定、諸経費
- 空き家を賃貸した場合の賃貸収入、維持管理費等諸経費
- 空き家を相続した場合の相続税や維持費等
- 空き家を解体した場合の費用



※弁護士、税理士、建築士など各種専門家への相談や業務依頼は、一部有料となる場合があります。

## 専門家の支援



## ご相談の流れ

### ステップ 1

電話、ホームページ  
または来所にて  
「空き家コーディネーター」  
相談窓口にご連絡。

### ステップ 2

「空き家コーディネーター」  
相談窓口にて、空き家の  
状況とご意向を確認。

### ステップ 3

「空き家コーディネーター」が、  
空き家の状況やニーズに応じて、  
各分野の専門家と協力し、活用の  
具体的な手法や試算等の情報の  
提供等最適な解決策を提案。

### ステップ 4

「空き家コーディネーター」が、  
所有者と活用希望者双方の  
ニーズや条件整理等を行い、  
マッチングを実施。

(公社)埼玉県宅建協会は家守り・資産守り・地域守りの実践を通して街づくりやエリア価値の向上に取り組んでいます。



公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

※本チラシは埼玉県令和6年度 「空き家コーディネーター」 業務委託事業の一環で制作しております。

---

## 幸手市空家等実態調査報告書

令和7年(2025年)3月

幸手市 市民生活部 くらし防災課  
〒340-0192 埼玉県幸手市東 4-6-8  
電話 0480-43-1111(代表)

---