

■ 現地調査概要

※以降、「空き家」とは「現時点で居住・使用等がない可能性が高いもの」とする。

【実施期間】令和6年（2024年）9月5日～11月12日

【調査対象】市内全域（市既存把握、水道閉栓、警察把握情報を精査した計1,336件に基づく）

【調査手法】空き家現況調査票に基づく外観目視調査（敷地に立ち入らない）

【調査項目】<基本情報>建物の種類、構造、階数、駐車スペース

<居住・利用判定>募集等の掲示、生活感（洗濯物有無）、電気メーター、郵便受け、表札、進入防止措置、外観、雨戸、生活感、近隣からの情報（問い合わせがあった場合）

<建築物現況>屋根、外壁、窓ガラス、門扉、塀、前述以外の建物外観不良、落下物、雑草・庭木繁茂、ゴミ、周辺環境への悪影響（不法侵入のおそれ、等）

◆ 調査対象1,336件+追加発見20件=計1,356件のうち「空き家ではない」内訳

除却・建替	新築、改築工事中、新築建壳、建物除却、等	84件
居住・使用	洗濯物あり、近隣から居住あり回答、等	173件
対象外建物種類	(※1)	18件
机上精査による除外	(※2)	306件
「空き家ではない」合計		581件

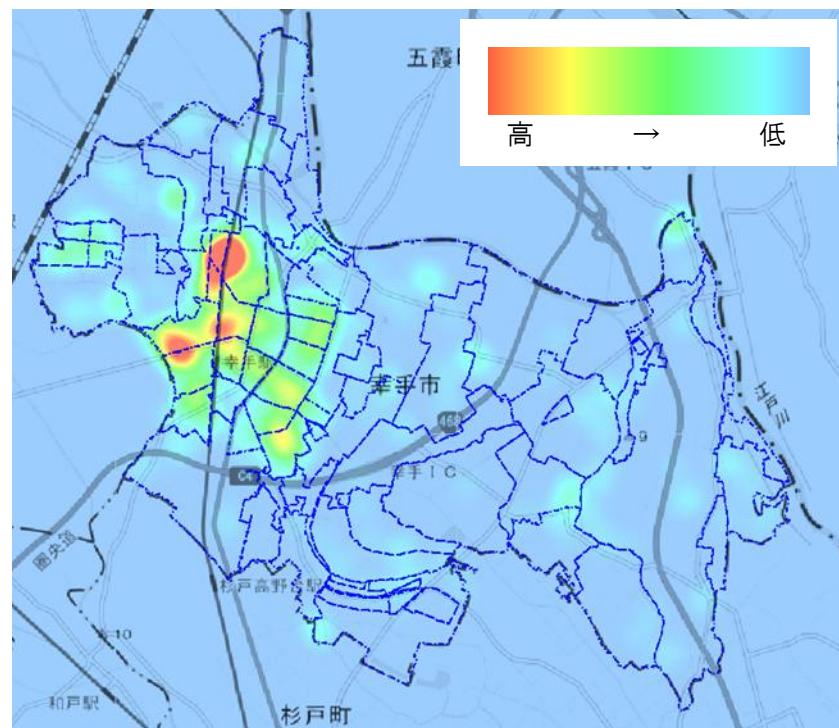
※1 「専用住宅、併用住宅、全室空室の集合住宅」以外の建物種類のものとなり、市既存把握情報や水道閉栓情報箇所を現地調査の結果、対象外建物種類であることが判明したものとなる。

※2 所有者特定により判明した所有者住所と該当建物所在の比較を加味し、現地調査結果における居住・使用の可能性が高い項目（電気メーター、生活感など）を精査するとともに、時期の異なる現地写真とGoogleストリートビューの相違（雨戸やカーテン、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したものとなる。

◆ 現地調査及び机上精査で判明した空き家件数

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

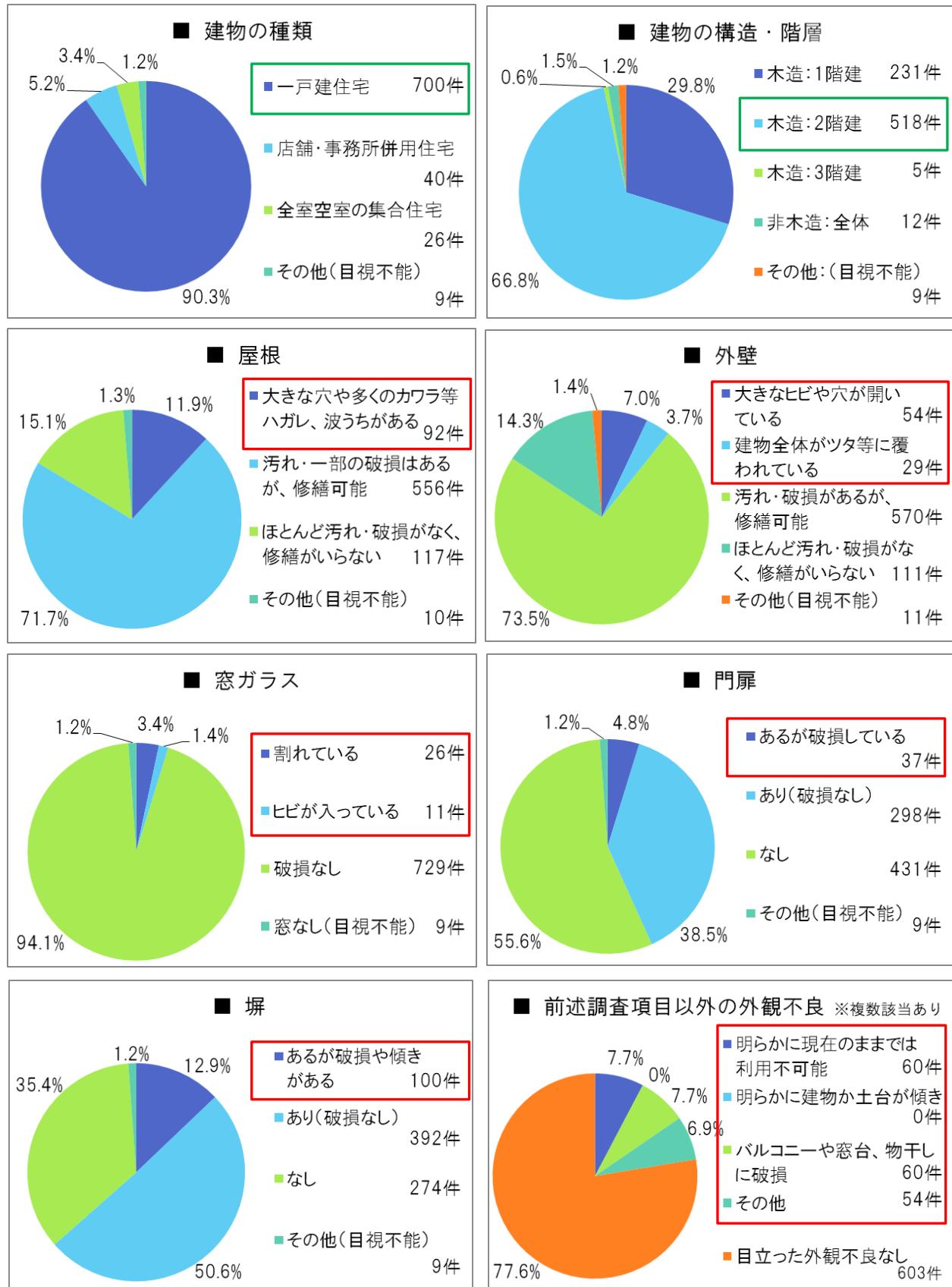
◆ 現地調査結果775件の 空き家密度地図 (ヒートマップ)



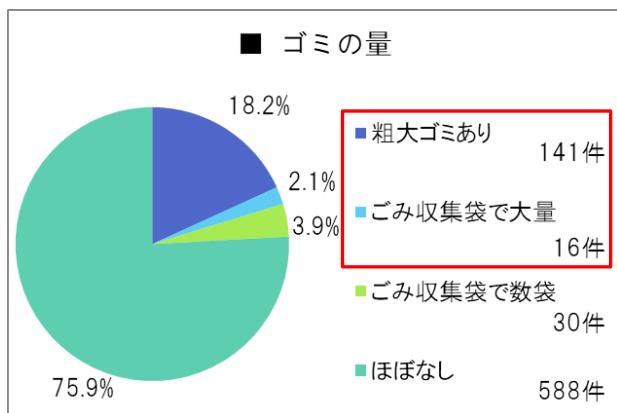
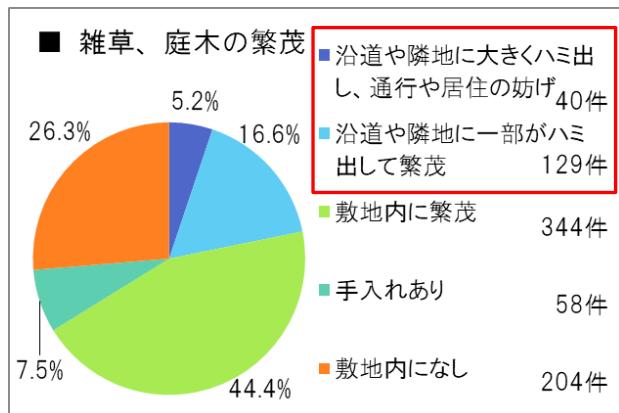
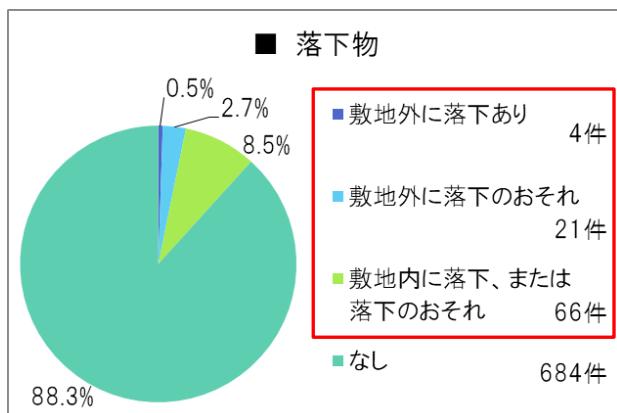
背景地図出典：電子地形図
(国土交通省 国土地理院)

■ 現地調査結果（775 件）詳細

※ 2025 年 2 月現在、現地調査員による老朽・危険度判定等「ゆれ（ブレ）」の精査・調整や空き家評価結果の相対検証（例えば、同一評価総点の現地写真等を比較して同じような老朽・危険度の状況となっているかの確認）を実施中のため、最終的な実態調査報告書では件数・割合が若干変わる場合がある。



※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100% にならない場合がある。



⇒ 項目別の現地調査結果を見ると、「雑草、庭木の繁茂」「ゴミの量」が2割強、その他のおおむねの項目では1割前後の空き家に管理不良の状態があることがわかった。

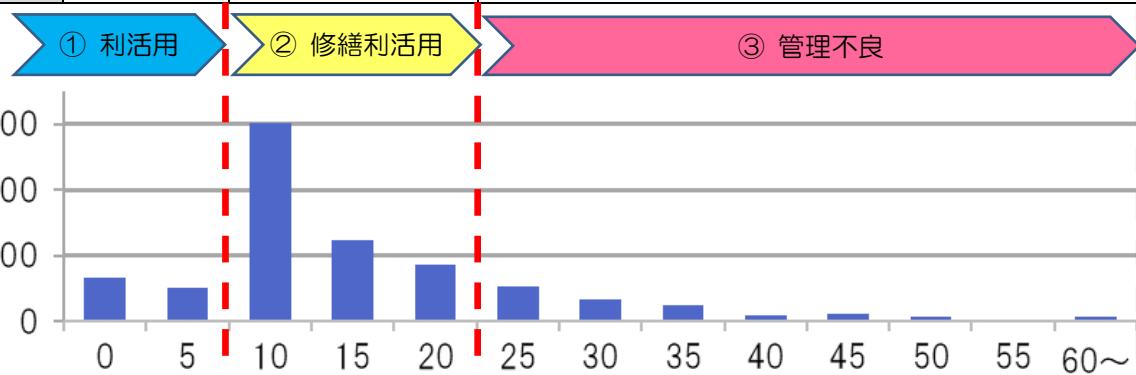
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない場合がある。

■ 空き家評価（老朽・危険度評価）結果

【評価対象】現地調査及び机上精査で判明した空き家 775 件

【評価方法】老朽度・危険度や近隣に与える管理不良に該当する現地調査項目（11項目）の判定内容に応じた評点を空き家毎に集計し、3段階の評価ランクに分類。

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60～
件数	66	51	301	124	87	52	34	25	9	11	7	2	6
分類総数	117												146
分類割合	15.1%												18.8%



⇒ 現状そのままで利活用可能な空き家が15.1%に留まる一方で、管理不良の項目に多く該当する空き家が18.8%となった。

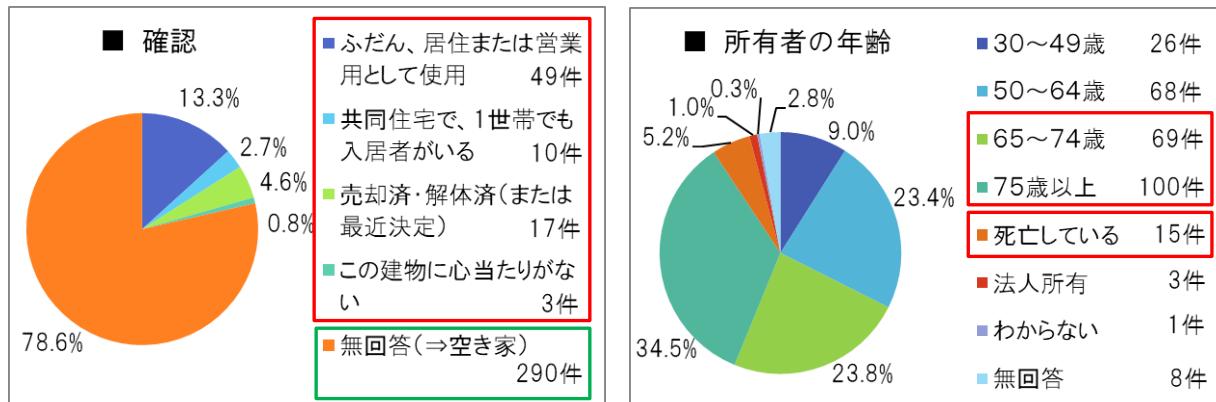
■ 所有者意向調査（アンケート）概要

【実施期間】発送：令和6年（2024年）年12月6日、回答期限：12月25日

【発送数量】空き家 775 件のうち海外在住や所有者住所不明など 106 件の除く 669 通

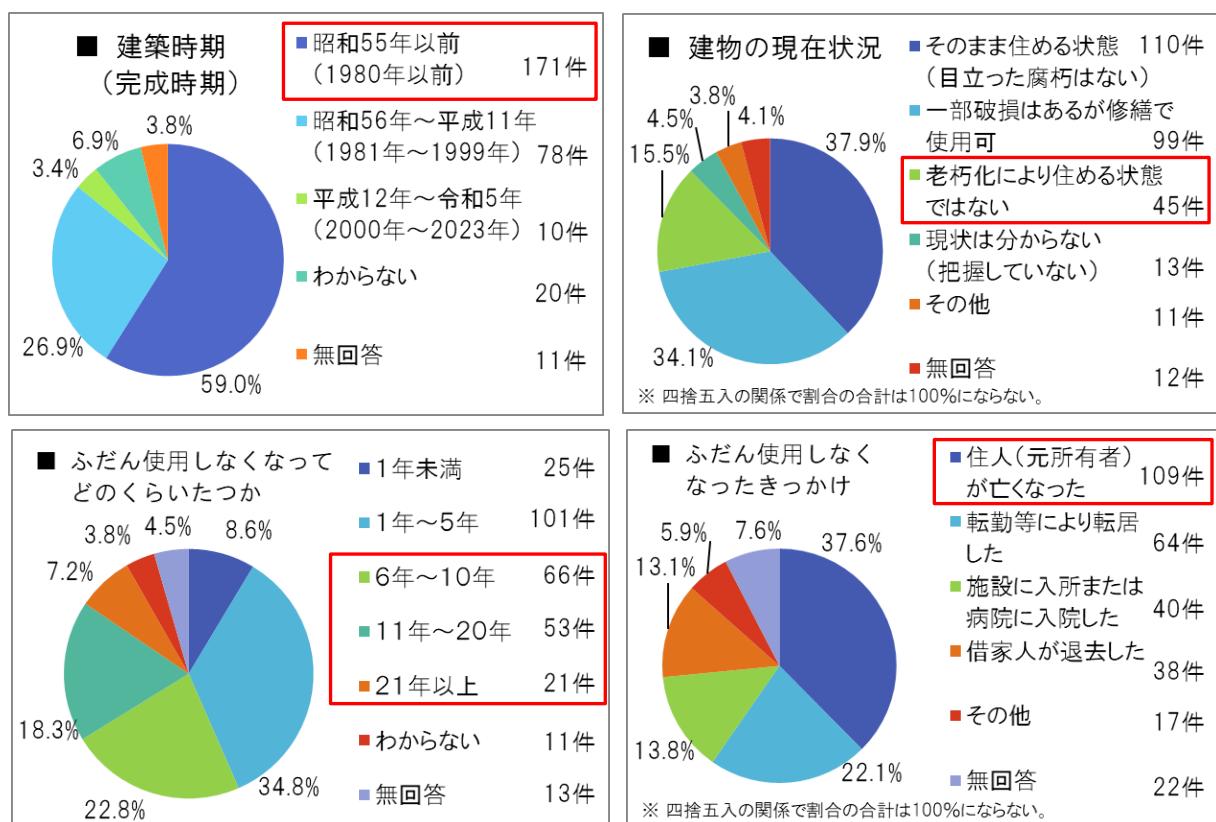
【回答率】369 通の回答が返送され、送付 669 通の 55.2%、郵送不達 20 通を除く 56.9%。

■ 主なアンケート集計結果 ※「確認」で「空き家ではない」回答の場合、アンケート終了。

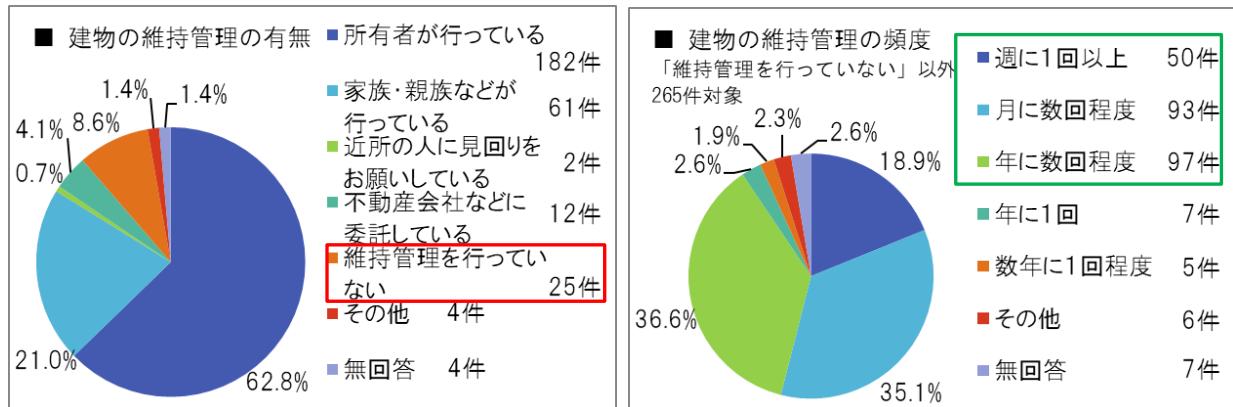


⇒ 「ふだん、居住または営業用として使用」など、「空き家ではない」と回答のあった合計が 79 件あった。

⇒ 所有者は、65 歳以上の高齢者が 58.3%（65～74 歳と 75 歳以上の合計 169 件）であることとともに、「死亡している」が 5.2% あった。



⇒ 昭和 55 年（1980 年）以前の旧耐震基準で建てられた空き家が 59.0% である一方で、「老朽化により住める状態ではない」は 15.5% に留まる。また、空き家となって 6 年以上が経過するものの合計が 48.3%（140 件）となった。



⇒ 「維持管理を行っていない」は 8.6% と少なく、年に数回程度以上、維持管理を行っている合計 (240 件) は 90.6% となった。

■ 建物をふだん使用していない理由 (複数回答あり 614 回答のうち、17 項目の上位 5 位)

順位	項目	件数	割合
1	賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない	101	16.4%
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	75	12.2%
3	資産として、そのまま保有している	63	10.3%
4	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	49	8.0%
5	近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている	45	7.3%

■ 今後、建物をどのようにしたいか (複数回答あり 457 回答のうち、12 項目の上位 3 位と「地域の交流の場のために貸す」)

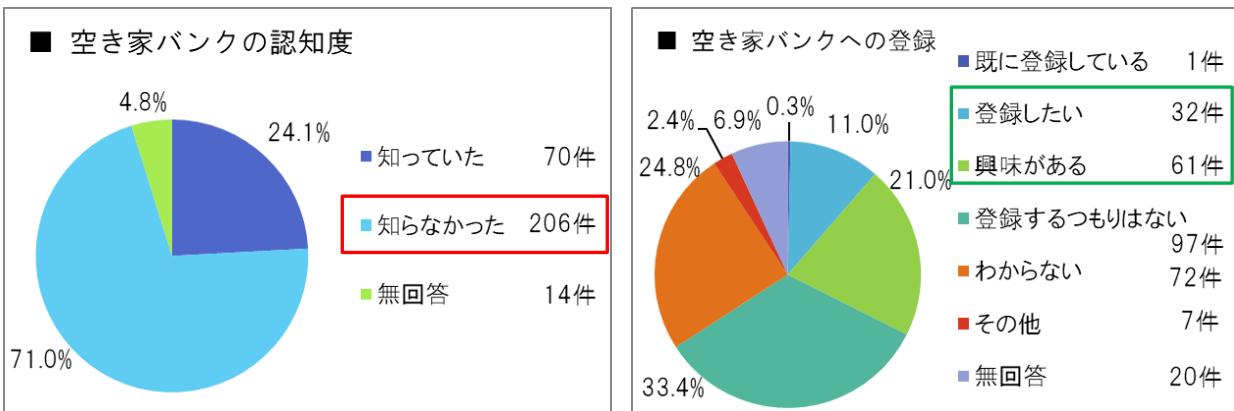
順位	項目	件数	割合
1	売却する	126	27.6%
2	わからない(現状では未定)	43	9.4%
3	家族や親族に相続する	40	8.8%
12	地域の交流の場(集会所など)のために貸す	3	0.7%

⇒ 空き家をふだん利用していない理由が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が 16.4% と最も多い一方で、所有者の空き家に対する今後の意向は「売却する」が 27.6% と最も多かった。

⇒ 所有者の空き家に対する今後の意向は「わからない(現状では未定)」が 9.4% と 2 番目に多かった。また、「地域の交流の場(集会所など)のために貸す」は 0.7% (最下位) に留まった。

■ どのような支援策があったら良いか (複数回答あり 474 回答のうち、7 項目の上位 3 位)

順位	項目	件数	割合
1	解体・修繕を行う業者等の情報提供	86	18.1%
2	家財整理を行う業者等の情報提供	81	17.1%
3	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%



※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100% にならない。

⇒ 空き家バンクを「知らなかった」が 71.0% と認知度が低かった。
ただし、アンケートに空き家バンク概要を同封したところ、「登録したい」「興味がある」の合計は 32.1% (93 件) となった。

■ 市内空き家の件数

現地調査で判明した空き家は 775 件であったが、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）」回答が 17 件あったため、これを除いた 758 件を現時点の市内空き家件数とする。

$$\text{現地調査で判明した空き家件数 775 件} - \text{アンケートで「売却済・解体済」と回答した件数 17 件} = \text{市内空き家の件数 758 件}$$

なお、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、追跡調査や整理が必要となる。また、アンケート未返送 280 通（アンケート発送 669 通の 41.8%）の中に空き家ではないものが含まれる可能性がある。

■ 実態調査の今後予定

空家等実態調査において以下の残作業があり、令和 7 年（2025 年）3 月中にすべてを完了して「幸手市空家等実態調査報告書」にとりまとめ、3 月下旬～4 月上旬に空家等対策協議会委員に配付する予定となる。

- ✓ 空き家の敷地が接する道路の幅員（接道幅員）とその道路に敷地が接する距離（接道間口）の計測。
- ✓ 現地調査員が異なることによる老朽・危険度判断等の「ゆれ（ブレ）」等がないかの精査。
- ✓ 現地調査項目に基づく空き家評価結果が相対的に妥当であるか現地写真等を用いて確認し、必要に応じて調査結果を修正及び補正。（⇒その後に再評価・集計）
- ✓ すべての実態調査結果に基づく考察と課題抽出。
- ✓ 国勢調査、住宅・土地統計調査の集計。 等