

利活用評価概要

C【空き家】(459件)について一定の要件に基づき建物の状態及び立地条件による評価を行いました。

- ・建物の状態…外観・敷地周辺の管理状態等を基に評価
- ・立地条件…駅・バス停や商業施設への近接性等を基に評価

建物の状態	立地条件 利活用しやすい 所に立地	ふつう	利活用しにくい 所に立地	合計
ほぼそのままの状態 で利活用可能	32(7)	115(27)	8(1)	155(35)
修繕したのちに 利活用可能	45(7)	233(51)	22(4)	300(62)
利活用不可能	0	3(0)	1(0)	4(0)
合計	77(14)	351(78)	31(5)	459(97)

※表は所有者アンケート実施後「空き家」と回答のあった建物を対象としています。

※()内は所有者が利活用の意向をもつ空き家の件数です。

※黄色塗りの部分は利活用の誘導が期待できる件数を示しています。

<考察> 利活用の誘導が期待できる建物(黄色塗りの部分)の合計は 425(92)件(「空き家」の内、92.6%)存在しています。

今後の展開について

今回の調査結果により、「空き家」についても所有者の一定数は利活用の意向があることが判明しました。

平成28年度空家等対策計画の策定においては、利活用希望者の意向に配慮した施策を盛り込みつつ、空家等に対する適切な施策の実施を検討する予定です。

今後新たに発生する空き家については、庁内関係課への問い合わせ情報や自治会連絡協議会等からの情報を蓄積し適切な把握に努めてまいります。

<お問い合わせ先>

茅ヶ崎市 都市部 都市政策課 住宅政策担当
郵便番号：253-8686
住所：茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号
TEL：(0467) 82-1111 (代表)
FAX：(0467) 57-8377



<調査の目的>

近年、全国的に少子化、高齢化、人口減少の進行や住宅の供給過多などにより、適正管理が行われていない空き家が増加し問題となっております。

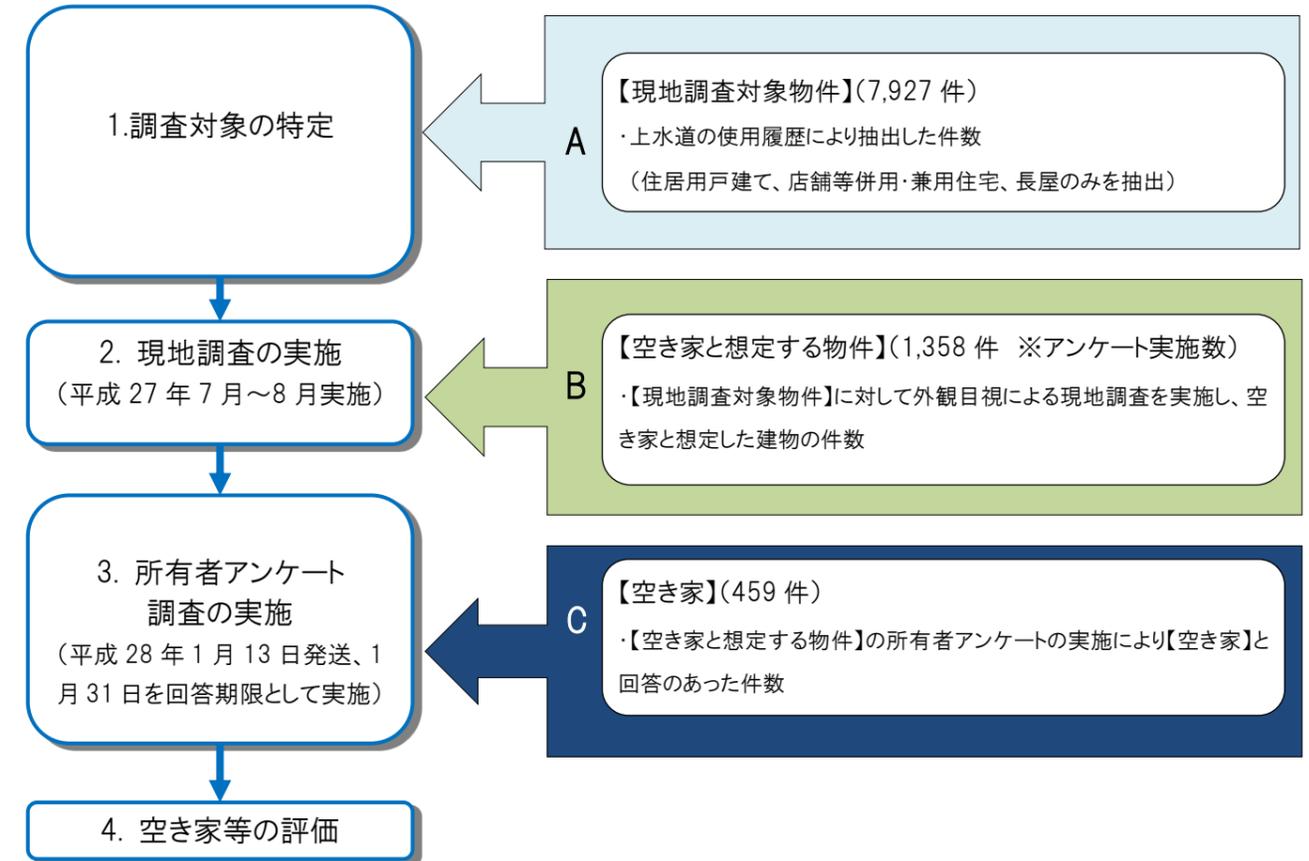
平成27年5月には『空家等対策の推進に関する特別措置法』が完全施行され、国および自治体が行き組む空家対策の方向性が示されました。

これを受けて本市における空き家の実態を把握し、空き家に対する適切な施策の実施を検討する上で本調査を実施しました。

※『空家等対策の推進に関する特別措置法』に規定する「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。)をいう。

業務実施概要及び物件数抽出結果

<空き家調査の流れ>

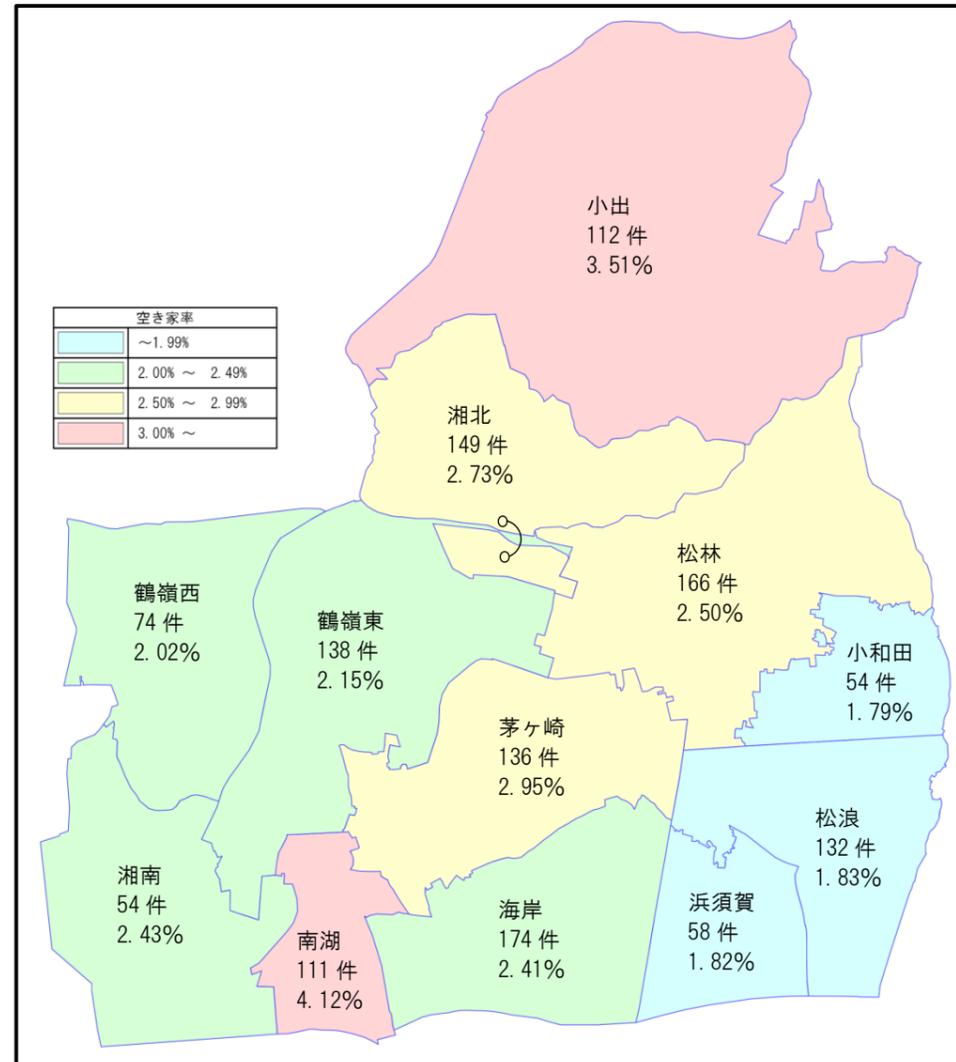


<調査結果概要図>



「空き家と想定する物件」の連合会地区別分布

B【空き家と想定する物件】(1,358 件)の連合会地区における分布図です。



連合会地区	空き家件数	一戸建て棟数	空き家率
茅ヶ崎	136	4,610	2.95%
南湖	111	2,696	4.12%
海岸	174	7,214	2.41%
鶴嶺東	138	6,404	2.15%
鶴嶺西	74	3,655	2.02%
湘南	54	2,223	2.43%
松林	166	6,648	2.50%
湘北	149	5,464	2.73%
小和田	54	3,025	1.79%
松浪	132	7,204	1.83%
浜須賀	58	3,186	1.82%
小出	112	3,189	3.51%
計	1,358	55,518	2.45%

＜考察＞ 「空き家率」は南湖地区、小出地区が他地区より比較的高くなっております。

所有者アンケートの主な結果

B【空き家と想定する物件】(1,358 件)の所有者に対し、アンケートを実施しました。
(平成 28 年 1 月 13 日発送、1 月 31 日を回答期限として実施(回答率 46.8%))

＜所有者アンケートの目的＞

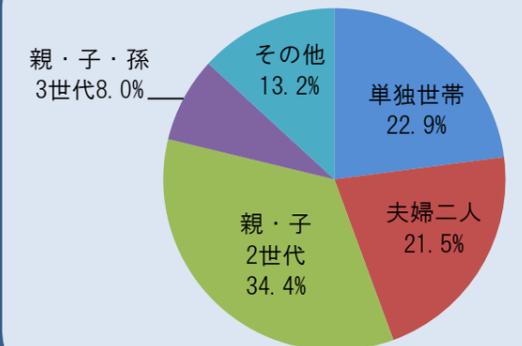
所有者アンケートを実施することにより、空き家となった経緯や維持管理の状況、利活用の意向等、外観目視により現地調査だけでは判断することができない空き家等の現状を把握し今後の施策検討に役立ててまいります。

結果 1 利用形態

＜回答数 上位 5 件＞

選択肢	割合
普段住んでないが、別荘等として二次的住宅として利用している	21.4%
物置・倉庫などに利用している	18.6%
賃貸用として所有しているが、借り手がない	13.2%
相続などにより所有したが利用していない	12.5%
入院・転勤などで長期不在の住宅となっている	10.1%

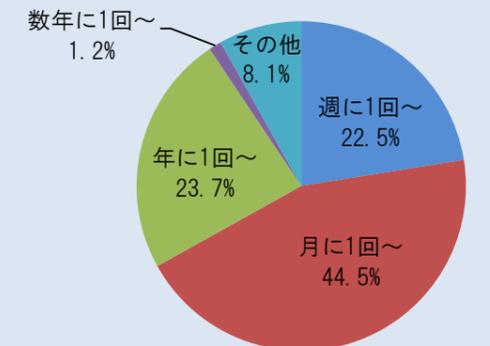
結果 2 所有者の世帯



結果 3 今後の考え

選択肢	割合
既に予定が決まっている	31.8%
現時点で予定は決まっていないが、将来的には利活用したいと考えている	40.4%
利活用したいが問題があって難しい	10.0%
利活用するつもりはない	13.5%
考えたことがない	4.3%

結果 4 維持・管理の頻度



結果 5 期待する支援

＜回答数 上位 5 件＞

選択肢	割合
取り壊しの費用の助成	17.2%
支援の必要はない	16.6%
巡回パトロールによる安心・安全の支援	14.5%
修繕や建替えの費用の助成	13.8%
修繕・管理に詳しい建築・不動産の専門家の紹介	9.0%

結果 6 利活用の意向

※有効回答 466 件

選択肢	件数
地域のためになるなら、市場よりも低い家賃で貸し出しても良い	39 件
地域のためでなくても利活用が可能なら、市場よりも低い家賃で貸し出しても良い	35 件
その他(条件により貸し出してもよい等)	23 件
その他(貸出意向はない)	39 件
貸し出す意向はない	330 件

＜考察＞ 「空き家」の内、普段、居住はしていないが別荘等や倉庫・物置などとして利用されている建物も多くあります。また、維持・管理の頻度についても、月に1回以上管理されている所有者が6割を超えます。市に期待する支援では、取り壊し費用や、修繕建替えの費用の助成の他、専門家への紹介を求める声も一定数ありました。