

令和元(2019)年度茅ヶ崎市空き家実態調査報告書 - 概要版 -

4. 利活用評価概要

〇【空き家】 411 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

立地条件 建物の状態	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	59(12)	103(15)	1(0)	163(27)
修繕したのちに 利活用可能	84(9)	153(21)	2(1)	239(31)
利活用不可能	0(0)	9(0)	0(0)	9(0)
合計	143(21)	265(36)	3(1)	411(58)

(注)上表は所有者アンケートの実施後に「空き家」と回答のあった建物を対象とし、カッコ内は所有者アンケートの「茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度」を「利用したい」と回答された物件について、老朽・危険度及び利活用評価分類により集計した結果です。

<考察>立地条件が「ふつう」以上で、建物の状態が「修繕したのちに利活用可能」以上の利活用の誘導が期待できる建物は、399 (57) 件(「空き家」と回答した方の 97.1%) あります。

5. 今後の展開について

本業務の利用者アンケート調査の結果により、「空き家」の維持・管理の頻度や今後の考え、期待する支援等の意向を把握することができました。

今後は、高齢者の増加とともに空き家も増加が見込まれることから、様々な制度の周知を図るとともに、都市政策課に開設している「住まいの相談窓口」における相談等を通じて、空き家の適正管理、利活用及び発生予防に引き続き取り組んでまいります。

また、中古住宅として継続利用できる空き家だけでなく、不動産市場に流通が見込めない空き家についても所有者からの相談に応じ、不動産関係団体等と連携を図り、不動産市場への流通を促進してまいります。



<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
T E L：(0467) 82-1111 (代表)
F A X：(0467) 57-8377
ホームページ <https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

<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。

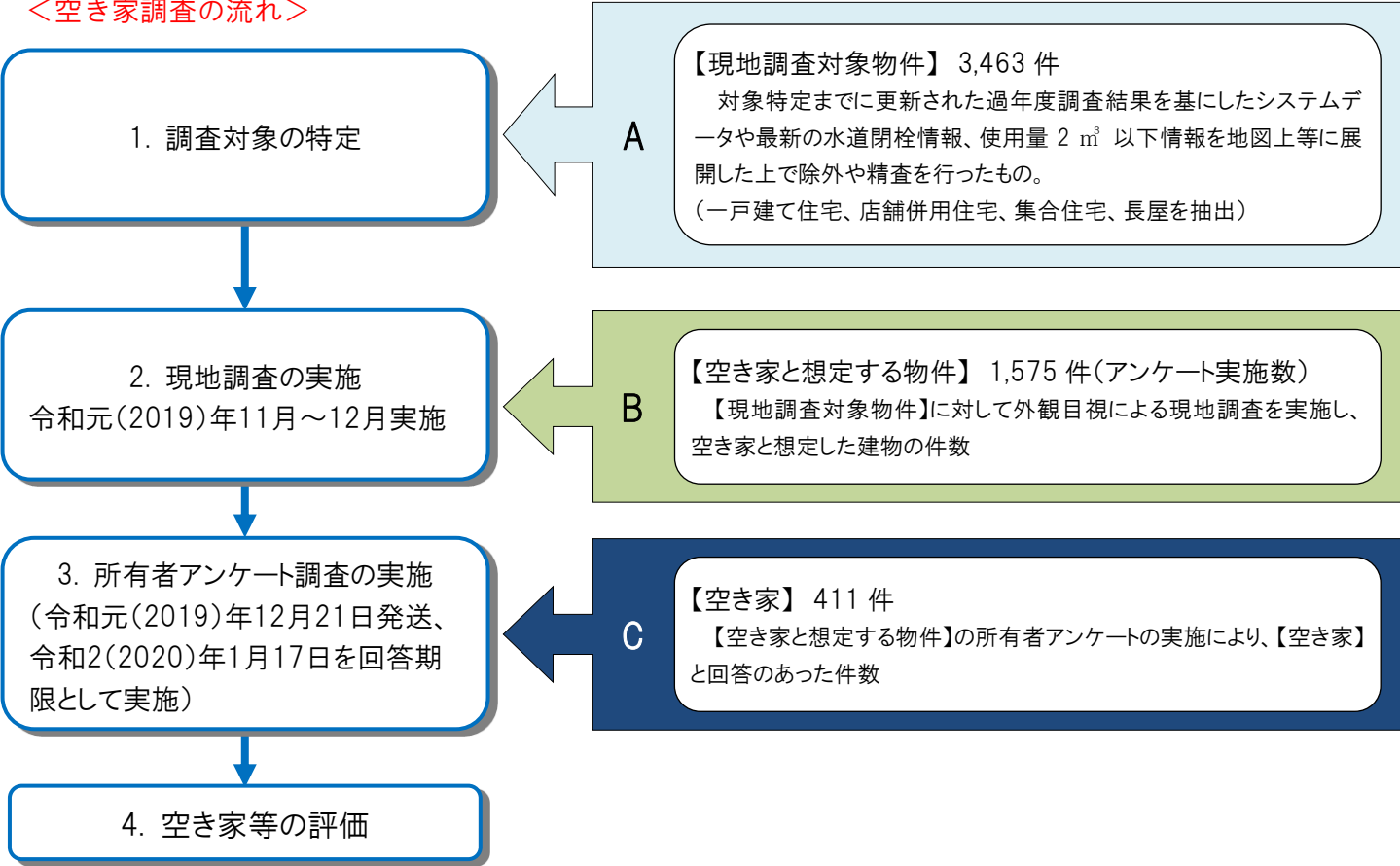
平成 27 (2015) 年 5 月には『空家等対策の推進に関する特別措置法』が完全施行され、国及び自治体が取組む空き家対策の方向性が示され、本市は同法第 6 条第 1 項に基づく「茅ヶ崎市空家等対策計画」を平成 29 (2017) 年 4 月に策定し、空き家の適正管理、利活用及び発生予防の総合的な取組みを進めています。

空き家に対する適切な施策の実施を検討するために、平成 27 (2015) 年度に続き、令和元 (2019) 年度においても「茅ヶ崎市空き家実態調査」を実施しました。

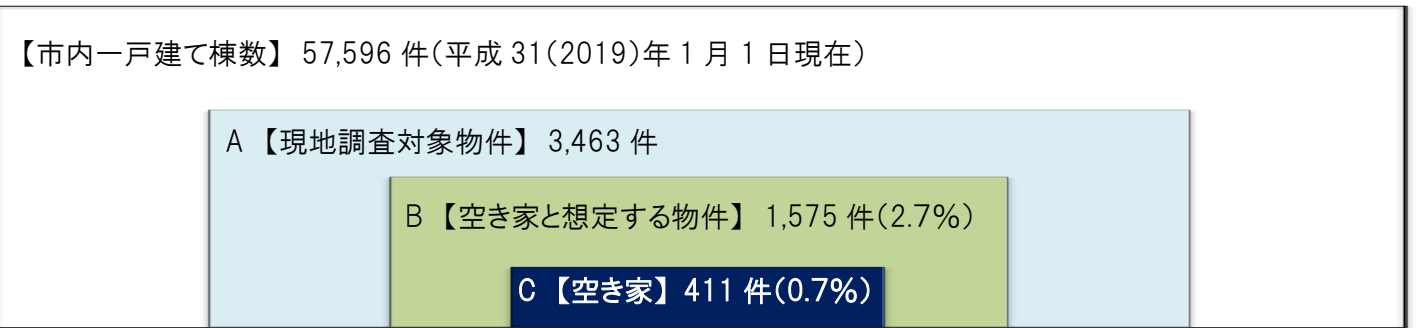
※『空家等対策の推進に関する特別措置法』に規定する「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいいます。

1. 業務実施概要及び物件数抽出結果

<空き家調査の流れ>

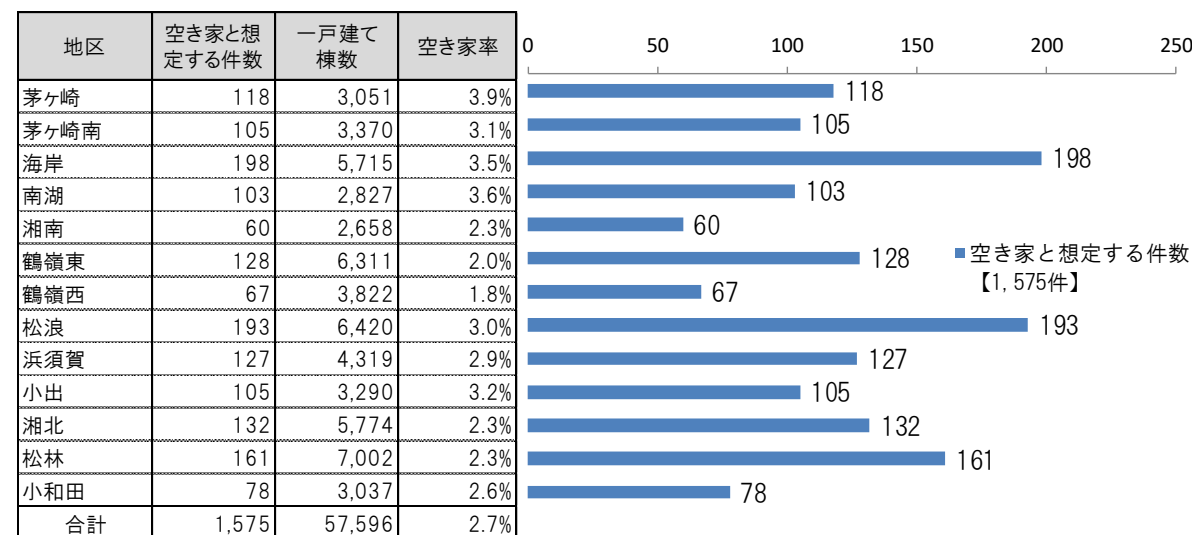
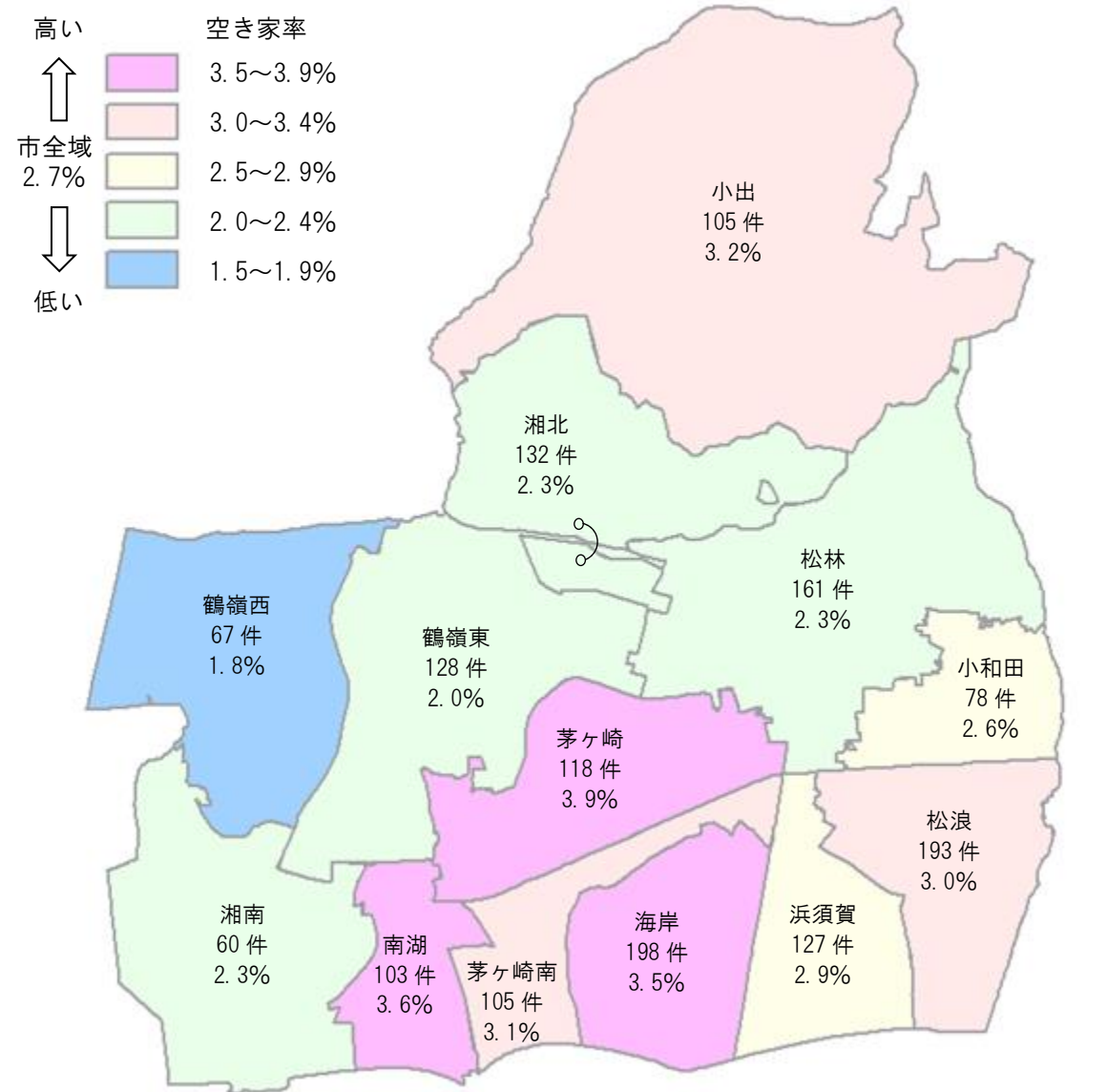


<調査結果概要図>



2. 「空き家と想定する物件」の地区別分布

B【空き家と想定する物件】 1,575 件の地区における分布図です。



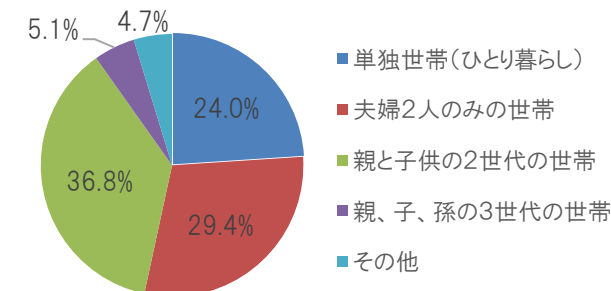
<考察> 「空き家率」は茅ヶ崎地区、南湖地区及び海岸地区が、他地区より比較的高くなっています。

3. 所有者アンケートの主な結果

B【空き家と想定する物件】 1,575 件の所有者に対し、令和元(2019)年 12 月 21 日にアンケート調査票を発送し、令和 2(2020)年 1 月 17 日を回答期限として実施しました(回答率 36.4%)。

<所有者アンケートの目的> 所有者アンケートの実施により、所有者の世帯、利用形態、維持・管理の頻度及び期待する支援等、外観目視による現地調査では判断できない状況を把握し、今後の施策の検討に役立ててまいります。

結果 1 所有者の世帯

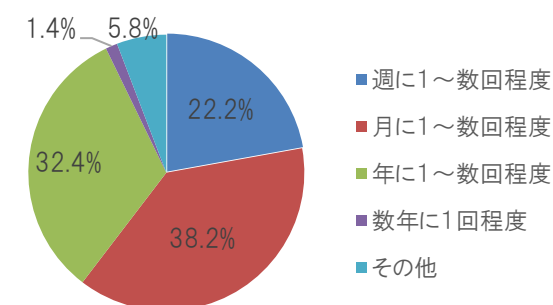


結果 2 利用形態

<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	14.8%
相続などにより所有したが利用していない	14.0%
物置・倉庫などに利用している	12.7%
入院・転勤などで長期不在の住宅となっている	10.0%
賃貸用の住宅として所有しているが借り手がいない	9.1%

結果 3 維持・管理の頻度



結果 4 今後の考え

選択肢	割合
現時点では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	37.9%
既に予定が決まっている	34.2%
利活用するつもりはない	16.7%
利活用したいが問題があって難しい	8.6%
考えたことがない	2.6%

結果 5 貸出しの条件

<回答数 上位 4 件>

選択肢	割合
市場価格同額程度の家賃であれば貸し出ししても良い	21.9%
地域・NPO 法人であれば、市場よりも低い家賃で貸し出ししても良い	12.5%
子供や高齢者の居場所のためなら、市場よりも低い家賃で貸し出ししても良い	10.8%
利活用可能なら、市場よりも低い家賃で貸し出ししても良い	10.8%

結果 6 期待する支援

<回答数 上位 5 件>

選択肢	割合
取壊しの費用を助成してほしい	16.6%
支援の必要はない	16.2%
修繕や建て替えの費用を助成してほしい	15.3%
巡回パトロールによる安心・安全の支援をしてほしい	12.9%
片づけ業者を紹介してほしい	10.1%

<考察> 普段住んでいないが別荘等の二次的利用や倉庫・物置などとして利用されている建物が多くあり、月に1回以上維持・管理されている建物は6割を超えています。また、将来的には利活用したいと考えている所有者が多く見られ、地域・NPO 法人・子供や高齢者の居場所のためなら、市場よりも低い家賃で貸し出しして良いと考えている方が3割を超えています。