

本市の空き家に関する現状等について

1. 令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査の結果について

(1) 【前回調査との比較】空き家と想定する物件数

平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査では、市内住居用戸建て（一戸建て）棟数（55,518件）のうち、空き家と想定する物件は2.4%（1,358件）でした（図表1）。

令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査では、市内一戸建て棟数（57,596件）のうち、空き家と想定する物件は2.7%（1,575件）で、平成27年度と比べて、空き家と想定する物件は微増となっています（図表2）。

（図表1）平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査概要図



（図表2）令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査概要図

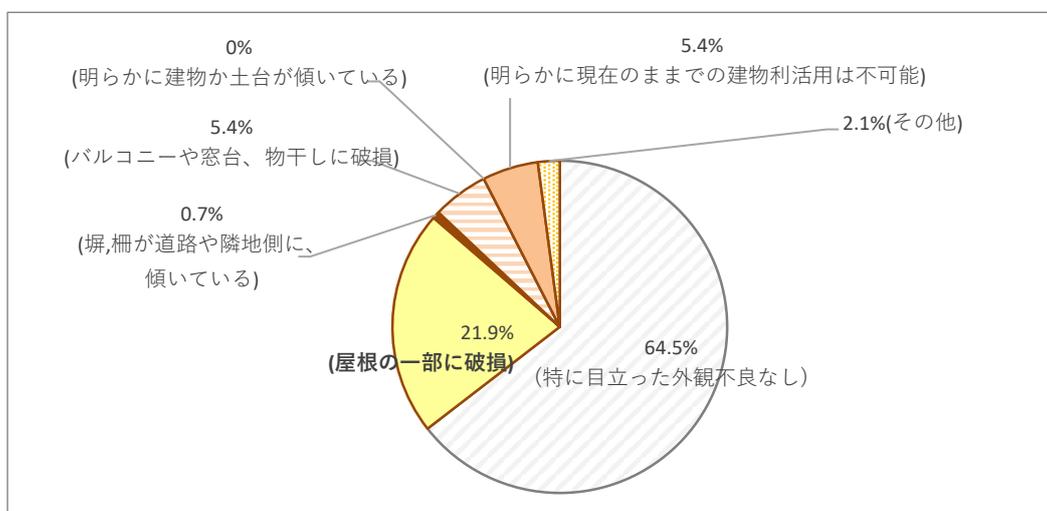


(2) 【現地調査の結果】外観不良

現地調査を行った空き家（1,575件）のうち、「特に目立った外観不良なし」が64.5%となり、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は5.4%となりました。

なお、外観不良に1項目でもあてはまるものは、全体の33.4%であり、そのうち、「屋根の一部に破損」がある空き家が21.9%と最も多い結果となりました（図表3）。

（図表3）外観不良にあてはまる空き家の内訳



資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書

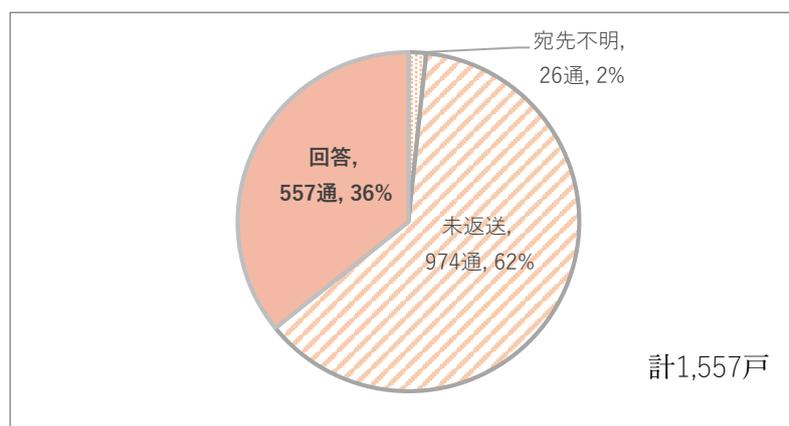
※「外観不良」にあてはまる個別項目の件数は、複数回答があったものを含みます。

(3) 【所有者アンケート】回答数

所有者へのアンケート発送数1,557通のうち、宛先不明により所有者等再調査により再度宛先不明となったものが26通ありました。令和2年(2020)年2月7日までに返送された回答数は557通であり、その結果、宛先不明を除くと、回答率は36.4%となります(図表4)。

なお、回答数の557通は、次ページの所有者アンケートの集計母数となります。

(図表4) アンケート回答数

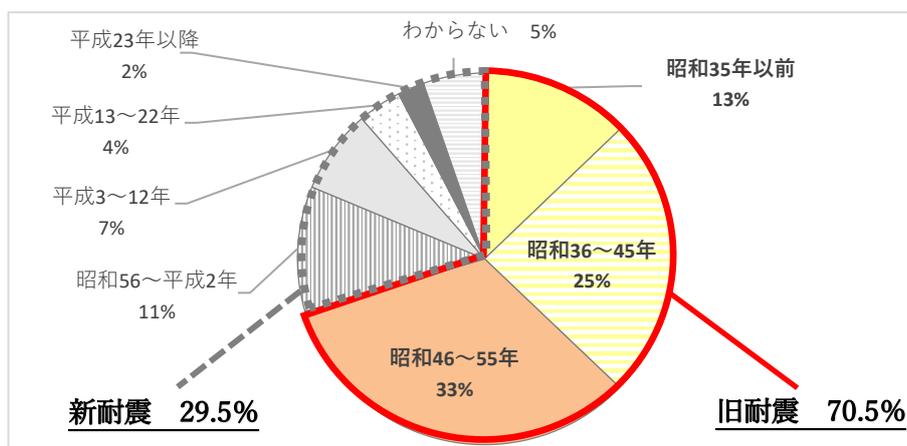


資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書

(4) 【所有者アンケート】建築時期(完成時期)

新耐震設計基準が採用された建築基準法施行令改正(昭和56年、現在から40年以上)より前に建築された建物が全体の70.5%を占めています(図表5)。

(図表5) 建築時期(完成時期)



資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書

2. 平成30年住宅・土地統計調査の空き家に関する結果について

(1) 茅ヶ崎市の住宅総数と世帯数の推移

平成30年時点で、本市の住宅総数は109,550戸、世帯数は99,570世帯と住宅総数が世帯数を上回っています。世帯当たり住宅総数は、平成30年時点でも1.1倍となっており、住宅供給過多の状況は続いています(図表6)。

(図表6) 茅ヶ崎市の住宅総数と世帯数の推移

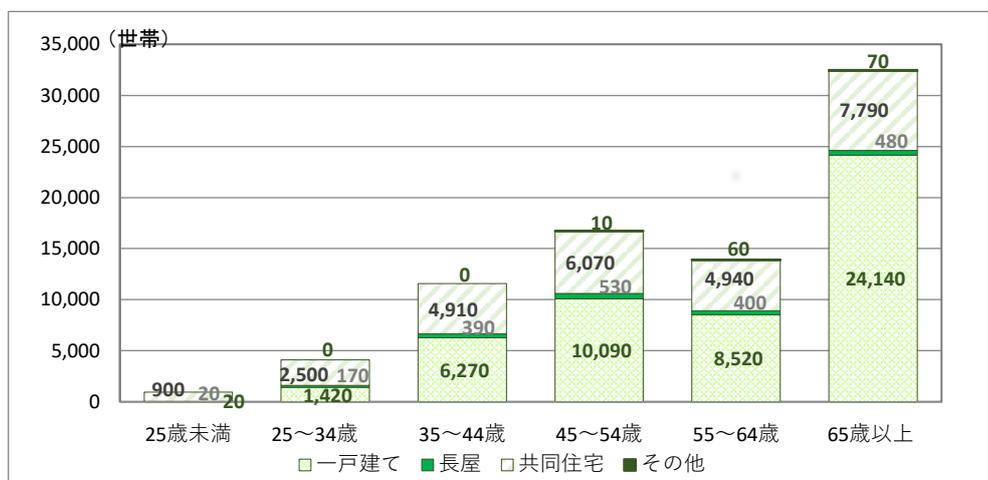


資料：住宅・土地統計調査(平成5年から平成30年)

(2) 茅ヶ崎市の世帯主の年齢別における住宅の種類

本市の世帯主の年齢別における住宅の種類をみると、35歳以上の世帯ではどの区分も一戸建て住宅の割合が高くなっており、特に65歳以上では、世帯数も多く、一戸建て住宅の占める割合も多くなっています(図表7)。

(図表7) 茅ヶ崎市の世帯主の年齢別における住宅の種類

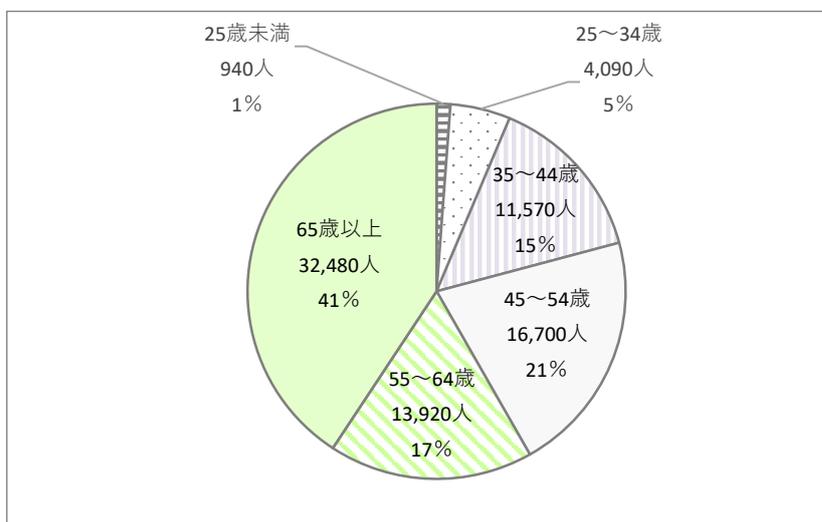


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(3) 茅ヶ崎市における世帯主の年齢別状況

本市の世帯主の年齢別状況をみると、世帯主の年齢が65歳以上の割合が一番高くなっており、全体の40%を占めています(図表8)。

(図表8) 茅ヶ崎市における世帯主の年齢別状況

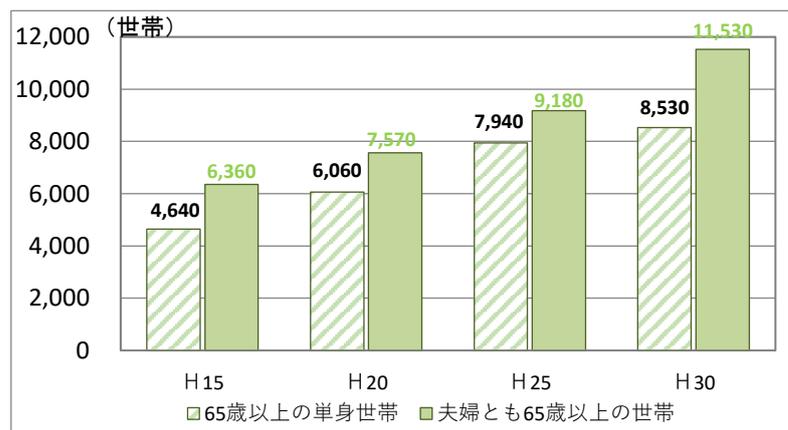


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(4) 茅ヶ崎市の65歳以上の単身世帯・夫婦ともに65歳以上の世帯の推移

本市の65歳以上の単身世帯及び夫婦ともに65歳以上の世帯をみると平成30年時点で、65歳以上の単身世帯は5,530世帯、夫婦ともに65歳以上の世帯は11,530世帯となっており、ともに増加傾向に推移しています(図表9)。

(図表9) 茅ヶ崎市の65歳以上の単身世帯・夫婦ともに65歳以上の世帯の推移

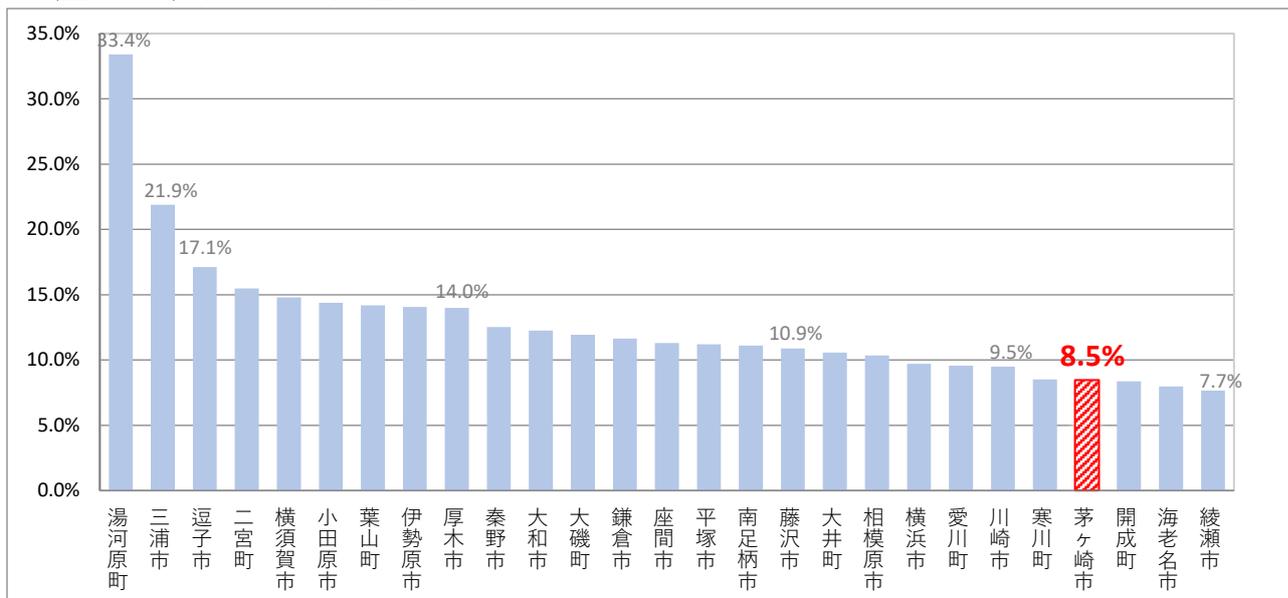


資料：住宅・土地統計調査(平成15年から平成30年)

(5) 神奈川県内市町における空き家率

住宅・土地統計調査で内訳が確認できる神奈川県27市町の空き家率をみると一番高い自治体は、湯河原町33.4%、次いで三浦市21.9%となっており、本市の空き家率は8.5%です(図表10)。

(図表10) 神奈川県内の空き家率

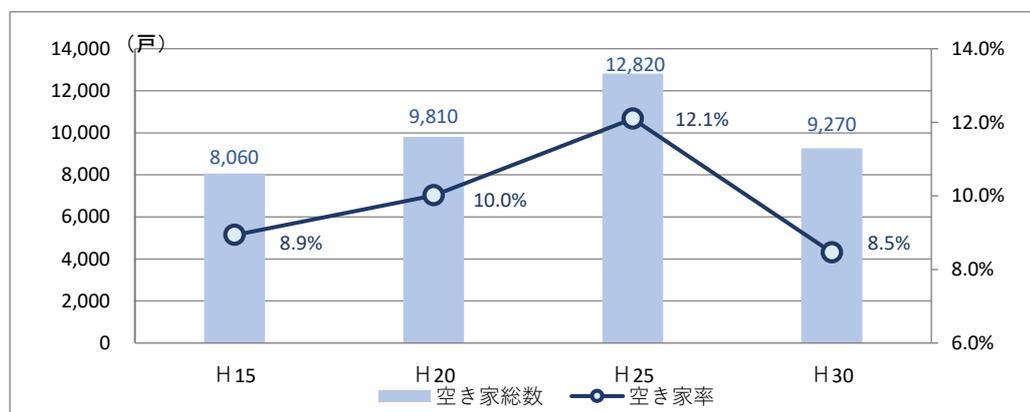


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(6) 茅ヶ崎市の空き家の推移

本市の空き家の推移状況をみると、空き家率は平成15年以降、8.5%を超えて推移しています(図表11)。

(図表11) 茅ヶ崎市の空き家総数と空き家率



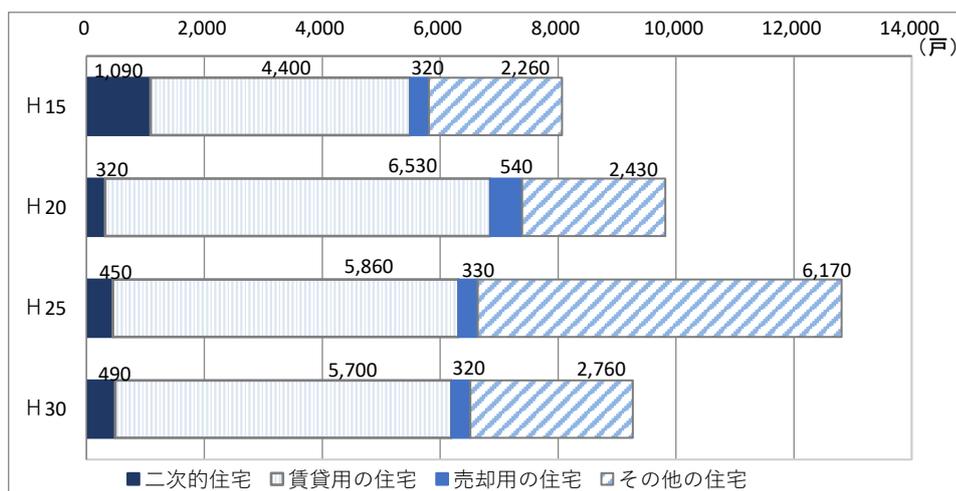
資料：住宅・土地統計調査(平成15年から平成30年)

※平成25年住宅・土地統計調査では、浜見平団地が調査対象として抽出されており、建替による一時的な空き室も含まれています。

(7) 茅ヶ崎市の空き家状況の推移

本市の空き家状況をみると主に「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」がほとんどを占めており、平成30年時点では賃貸用の住宅が61.4%（5,700戸）、その他の住宅が29.7%（2,760戸）となっています（図表12）。

(図表12) 茅ヶ崎市の空き家状況の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成15年から平成30年）

※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、普段は人が住んでいない住宅（別荘）及び、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅

※賃貸用の住宅：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（共同住宅の空き室含む）

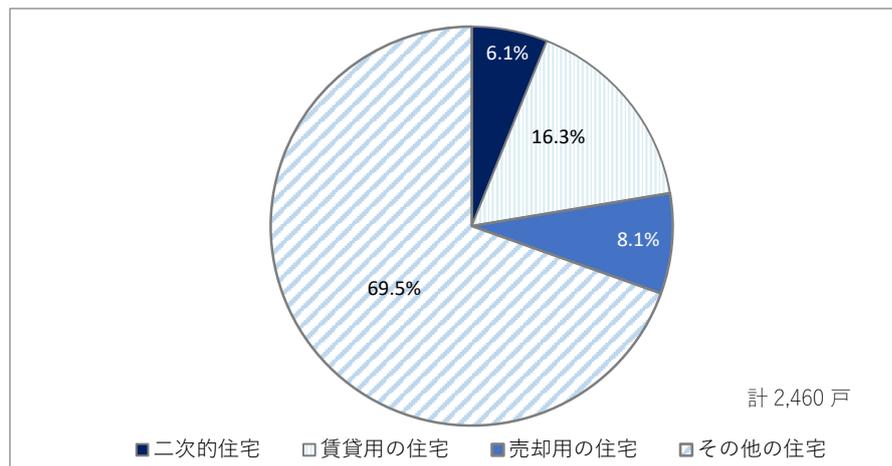
※売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室含む）

※その他の住宅：上記以外の人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

(8) 茅ヶ崎市の空き家の建て方と種類

本市の平成30年時点における一戸建て住宅の空き家を見ると「その他の住宅」の占める割合が69.5%（1,710戸）と最も高く、住宅の利活用を考えていない可能性のある空き家が約7割あることがわかります。（図表13）。

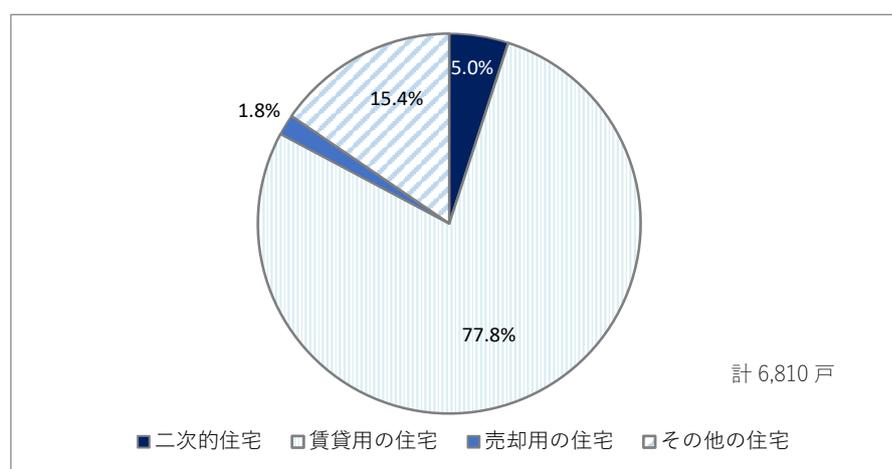
（図表13）茅ヶ崎市の一戸建て住宅の空き家の状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

また、長屋・共同住宅の空き家を見ると「賃貸用の住宅」が77.8%（5,300戸）であるのに対し、「売却用の住宅」は1.8%（120戸）と低い状況であることがわかります（図表14）。

（図表14）茅ヶ崎市の長屋・共同住宅の空き家状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(9) 茅ヶ崎市の空き家の腐朽・破損状況

本市の平成30年時点における空き家の腐朽・破損状況をみると、1,530戸に不具合があるとされています(図表15)。

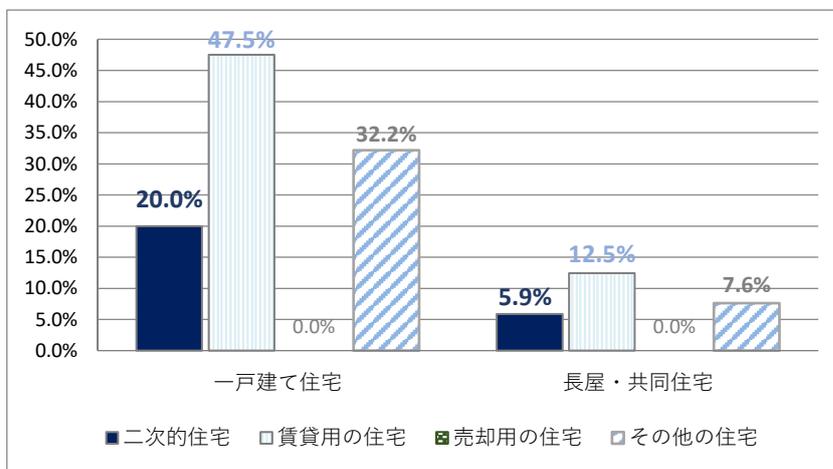
一戸建て住宅は「賃貸用の住宅」における不具合が47.5%(190戸)と最も高く、次いで「その他の住宅」32.2%(550戸)となっています。また、長屋・共同住宅でも「賃貸用の住宅」が最も高く12.5%(660戸)、次いで「その他の住宅」7.6%(80戸)となっています(図表16)。

(図表15) 茅ヶ崎市の空き家の状況

項目	空き家			腐朽・破損あり	腐朽・破損あり		
	総数	一戸建て住宅	長屋・共同住宅		総数	一戸建て住宅	長屋・共同住宅
戸数	9270	2450	6820		1530	770	760
二次的住宅	490	150	340		50	30	20
賃貸用の住宅	5700	400	5300		850	190	660
売却用の住宅	320	200	120		0	0	0
その他の住宅	2760	1710	1050		630	550	80

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(図表16) 茅ヶ崎市の住宅種別における空き家のうち腐朽・破損のある割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

【参考】各調査に関する比較及び利用について

		住宅・土地統計調査	空き家実態調査
調査機関		総務省	茅ヶ崎市
調査年		平成30年度	令和元年度
空き家数		9,270戸	1,575戸(想定)
建物総数		109,550戸	57,596戸
空き家率		8.5%	2.7%
各調査の特徴	概要	<p>・全国一斉に行われる抽出調査による統計調査の一種です。全国で同じ条件で調査しているため、他自治体や全国平均などと比較しやすい指標となります。</p>	<p>・市独自の調査です。対象を抽出し、現地調査及び所有者アンケート調査を行っています。</p>
	対象	<p>・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に建築又は改造されたものを対象としています。</p> <p>※会社等の寮や旅館、宿泊所、工場、作業場、事務所など住宅以外の建物も普段人が居住している場合は対象となります。</p>	<p>・一戸建て住宅を対象としています。</p> <p>※共同住宅、店舗・事務所専用、工場等は対象外です。</p>
	空き家	<p>・二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅</p> <p>※ 空き家になってから1年未満の建物も含まれます。</p> <p>※ 共同住宅の空き室を一室単位で含んでいます。また、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していても空き家に含まれています。</p>	<p>・平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査の結果を基にしたシステムデータを地域等からの情報提供や除却等により市職員が更新した情報や、平成30年度の水道閉栓情報及び使用料2㎡以下の情報を基に抽出しています。</p> <p>※共同住宅、新築売家等は対象外です。</p>
本改定作業での利用		<p>・他市や過去との比較、高齢化など今後予測される課題への対応の検討を行います。</p>	<p>・現状の課題や現段階のニーズなど、実態に合った検討を行います。</p>