

本市における住生活及び住宅ストック等の状況について

(1) 住宅ストックの状況

ア) 住宅ストックの構成

本市の住宅総数は109,550戸であり、その内訳として居住世帯のある住宅が99,570戸（90.9%）、居住世帯のない住宅が9,990戸（9.1%）となっています。

居住世帯のある住宅のうち、持ち家は69,240戸（63.2%）、借家は24,440戸（22.3%）、また、居住世帯のない住宅のうち、空き家は9,270戸（8.5%）となっています。

図表1 住宅ストックの構成

住宅総数 109,550戸 (100.0%)	居住世帯あり 99,570戸 (90.9%)	持ち家 69,240戸 (63.2%)	一戸建		53,440戸 (48.8%)	
			長屋建		450戸	
			共同住宅		14,160戸 (12.9%)	
			その他		60戸	
			借家		24,440戸 (22.3%)	
	居住世帯なし 9,990戸 (9.1%)	空き家 9,270戸 (8.5%)	借家 24,440戸 (22.3%)	民間借家 19,200戸 (17.5%)	一戸建	2,760戸 (2.5%)
					長屋建	1,860戸
					共同住宅	14,390戸 (13.1%)
			公営の借家		590戸	
			都市再生機構(UR)・公社の借家		3,730戸 (3.4%)	
			給与住宅(社宅等)		920戸	
			二次的住宅(別荘等)		490戸	
			賃貸用の住宅		5,700戸 (5.2%)	
			売却用の住宅		320戸	
その他の住宅(非流通)		2,760戸 (2.5%)				
一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用等)		640戸				
建築中の住宅		70戸				

【資料】平成30年住宅・土地統計調査

※「空き家」のうち「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時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。

※「空き家」のうち「その他の住宅」とは、空き家の分類上の二次的住宅、賃貸用または売却用の住宅以外の利用目的が決まっていない住宅。

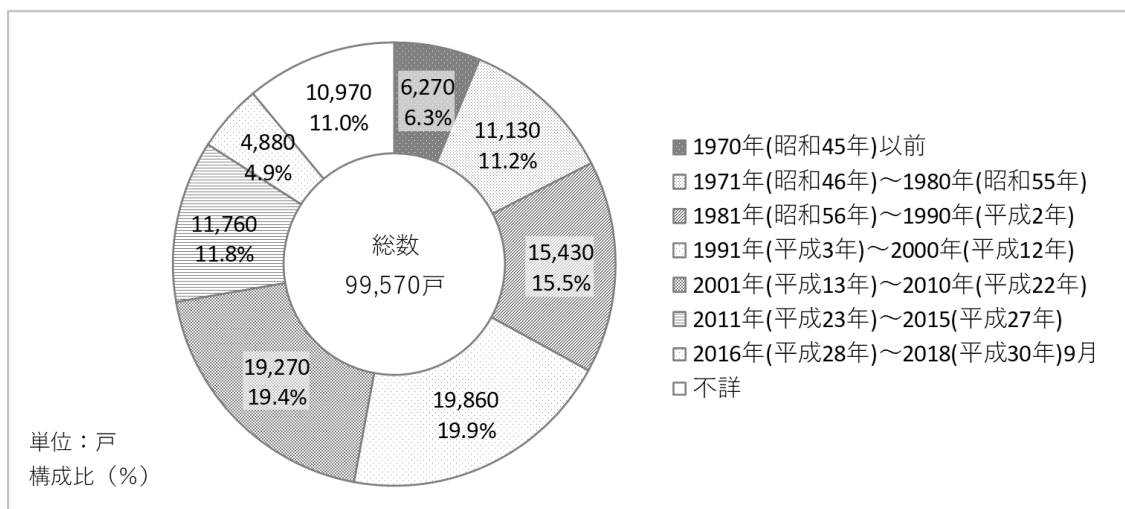
※「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、あるいは、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。

イ) 住宅の建築時期

本市の住宅について、建築時期別の割合をみると、「1970年（昭和45年）以前」の住宅の割合（6.3%）と、「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」の住宅の割合（11.2%）を合わせ、1980年（昭和55年）以前に建築された（耐震性など老朽度リスクが危惧される）住宅は17.5%を占めています。

さらに、これに「1981年（昭和56年）～1990年（平成2年）」の住宅15.5%を加えると、建築後30年以上を経過した住宅は33.0%であり、住宅総数の3分1を占めています。

図表2 住宅の建築時期別の割合（平成30年）



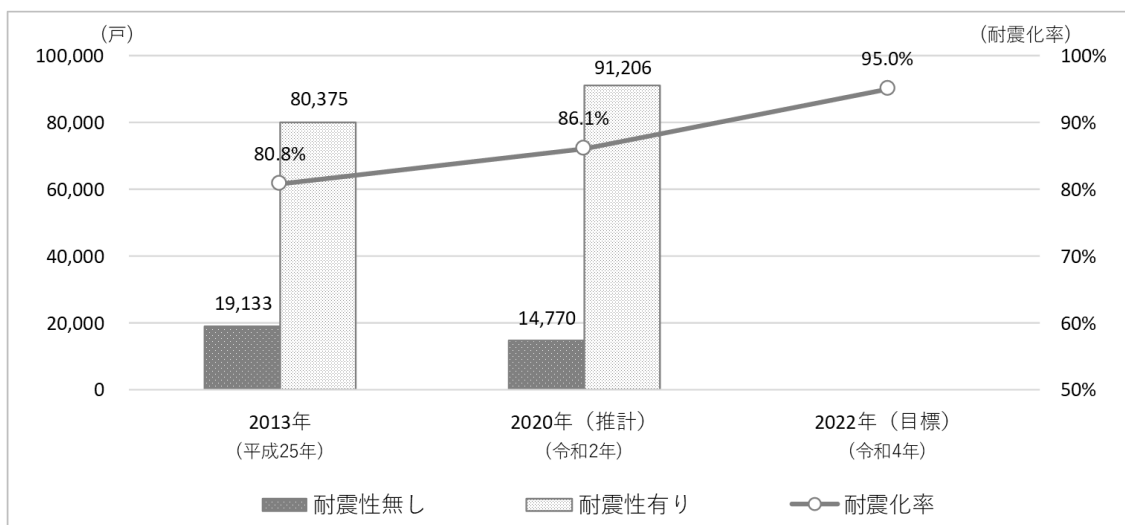
【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

ウ) 住宅の耐震化の状況

住宅の防災性能を表す指標として「耐震化率」（耐震性のある住宅戸数÷住宅総数）があります。この指標の伸びの程度などによって大規模震災発生時における想定被害に対し一定の防止効果が期待されるものとなります。

「耐震化率」は、1981年（昭和56年）5月31日までに着工した住宅のうち新耐震基準に適合する住宅と、新耐震基準で建築された住宅戸数を合わせ全住宅戸数に占める割合を示します。

図表3 耐震性の有無別にみた住宅戸数の推移



【資料】 「茅ヶ崎市耐震改修促進計画」（令和2年12月改訂、計画期間は令和4年度まで）

本市においては、2013年（平成25年）時点で耐震性を満たす住宅は80,375戸（耐震化率80.8%）であり、また、2020年（令和2年）時点で耐震性を満たす住宅は91,206戸（耐震化率86.1%）と推計されます。さらに、2022年（令和4年）の耐震化率は95.0%を目標としています。

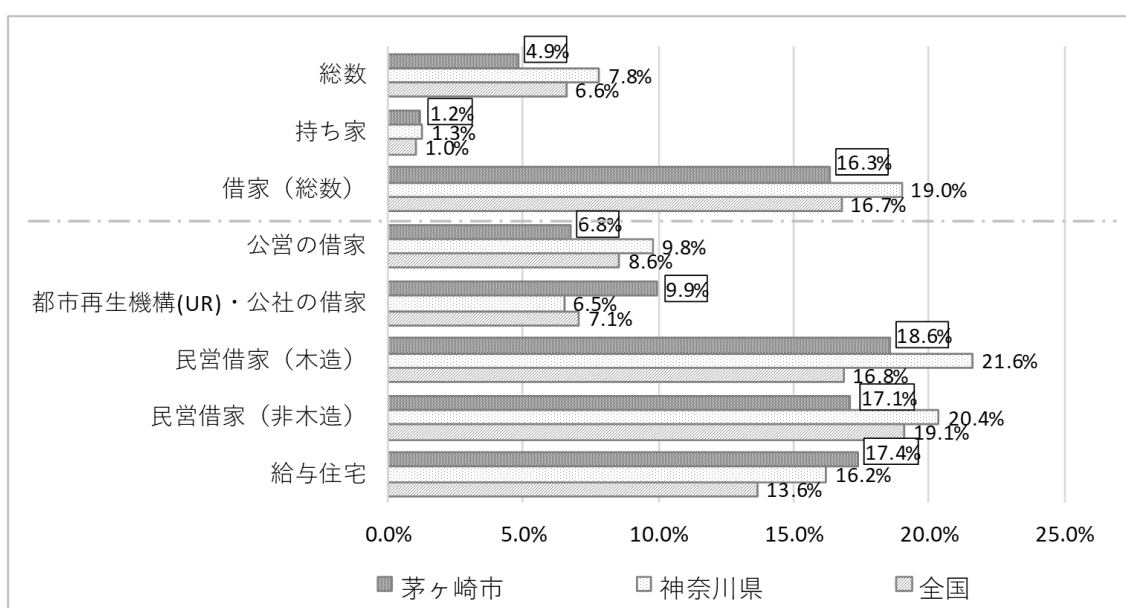
工) 居住面積水準

国では、世帯人数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

このうち、「最低居住面積水準」についてみると、本市は住宅総数の4.9%が水準を満たしていません。これは国の平均（6.6%）、県の平均（7.8%）よりも低い値です。

また、住宅の所有関係別にみると、「持ち家」の1.2%、「借家」の16.3%が水準を満たしていません。

図表4 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合（住宅の所有関係別）



【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

オ) 空き家の状況

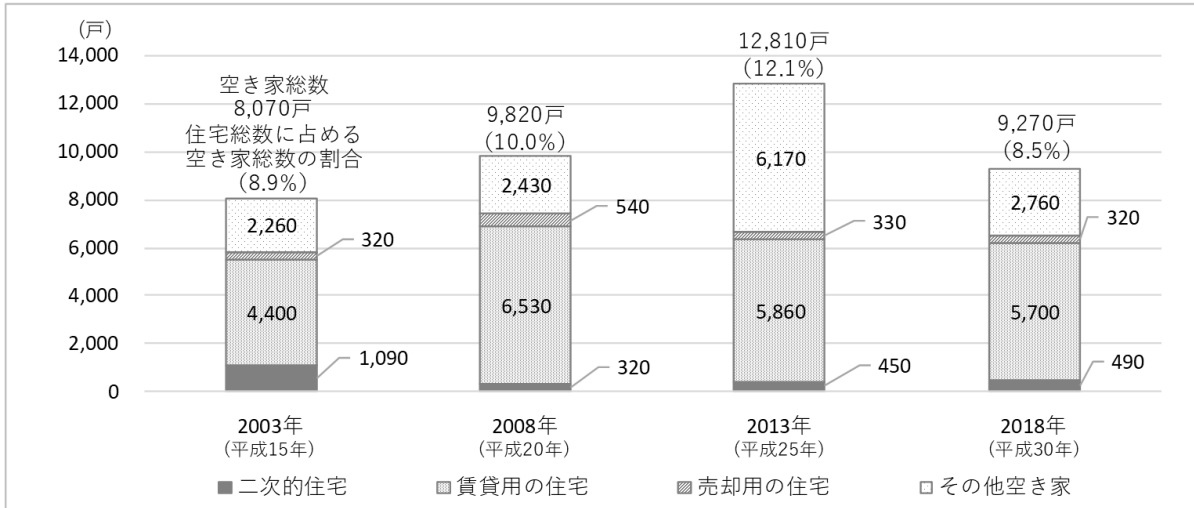
本市の空き家の戸数について推移をみると、2003年（平成15年）から2013年（平成25年）にかけて8,070戸（住宅総数の8.9%）から12,810戸（住宅総数の12.1%）へと著しく増加しましたが、その後は2018年（平成30年）に9,270戸（住宅総数の8.5%）へと減少に転じています。

2018年（平成30年）における空き家総数のうち多くを占めるものとして、「賃貸用の住宅」が5,700戸と最も多く、次いで、利用実態がない「その他の空き家」（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家）が2,760戸となっています。

近年の空き家問題は、この利用実態がない「その他の空き家」が、適切に管理されていないことによるものです。

※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。

図表 5 空き家の区別にみた戸数の推移



【資料】 「住宅・土地統計調査」

- ※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。

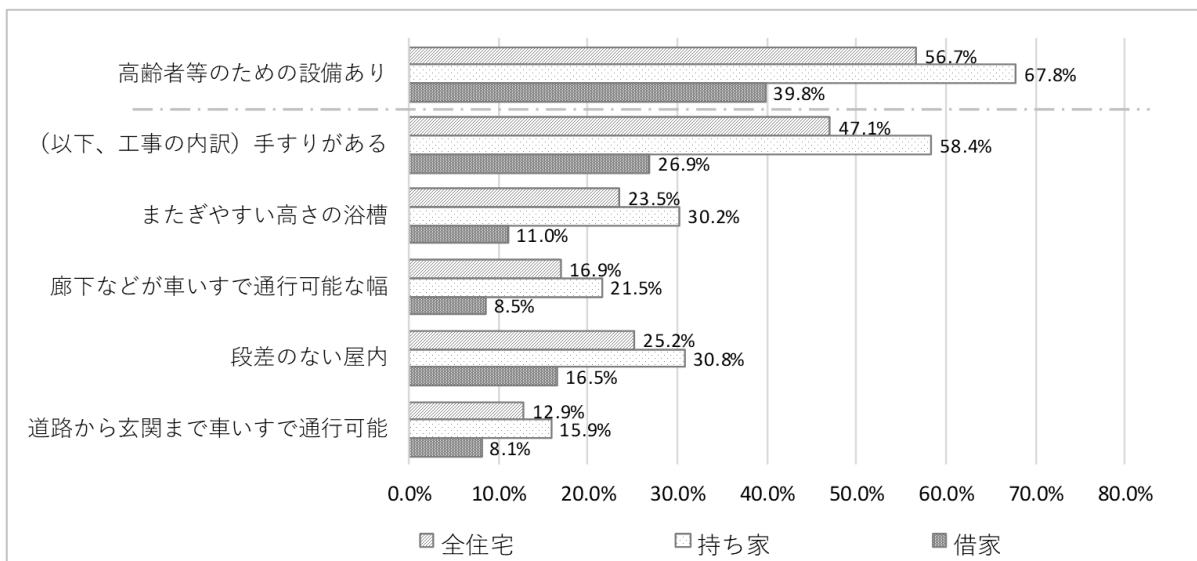
カ) 高齢者等のための設備

高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家が67.8%であるのに対し、借家は39.8%にとどまっています。

高齢者等のための設備のうち最も設置割合が高いのは「手すり」であり、「手すりがある」住宅は持ち家で58.4%、借家で26.9%となっています。

その他の設備について、持ち家では「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」がいずれも20~30%程度の住宅に設置されているのに対し、借家ではいずれの設備も8~16%程度の設置にとどまっています。

図表 6 高齢者等のための設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）



【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

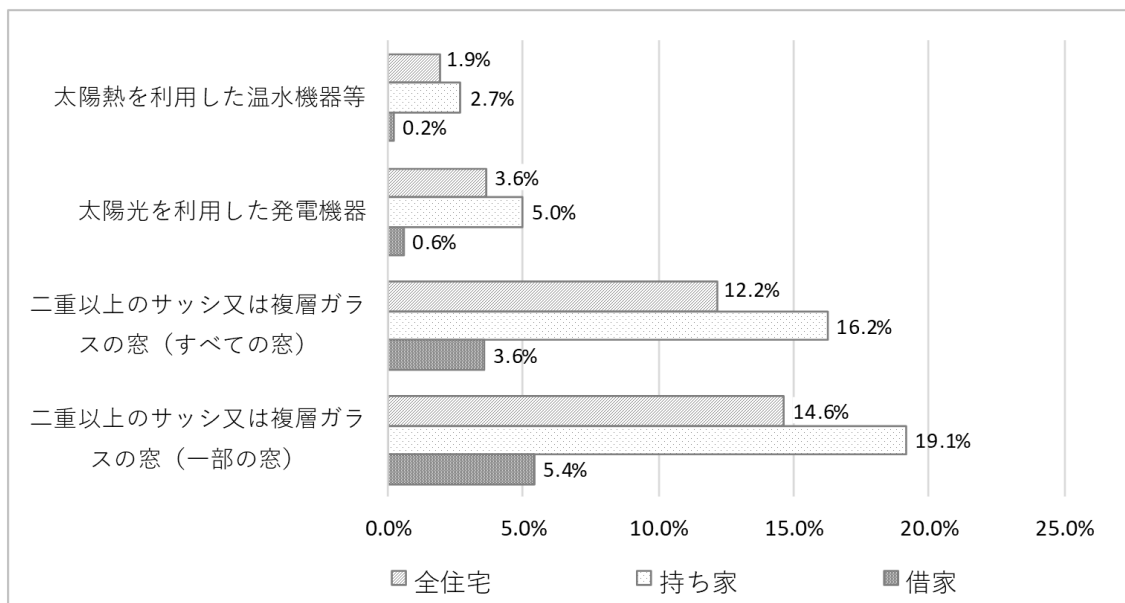
キ) 住宅の省エネルギー設備

省エネルギー設備のうち最も設置が普及しているのは「二重サッシ又は複層ガラスの窓」であり、「すべての窓」に設置している住宅は全体の12.2%で、「一部の窓」に設置している住宅も全体の14.6%となっています。

このほか、「太陽熱を利用した温水機器等」を設置している住宅は全体の1.9%、「太陽光を利用した発電機器」を設置している住宅は全体の3.6%となっています。

全体的な傾向として、持ち家と比べると借家における省エネルギー設備の普及が進んでおらず、太陽エネルギーを活用した設備については、ほぼ持ち家への導入に限定されている状況です。

図表7 省エネルギー設備のある住宅の割合（持ち家・借家別）



【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

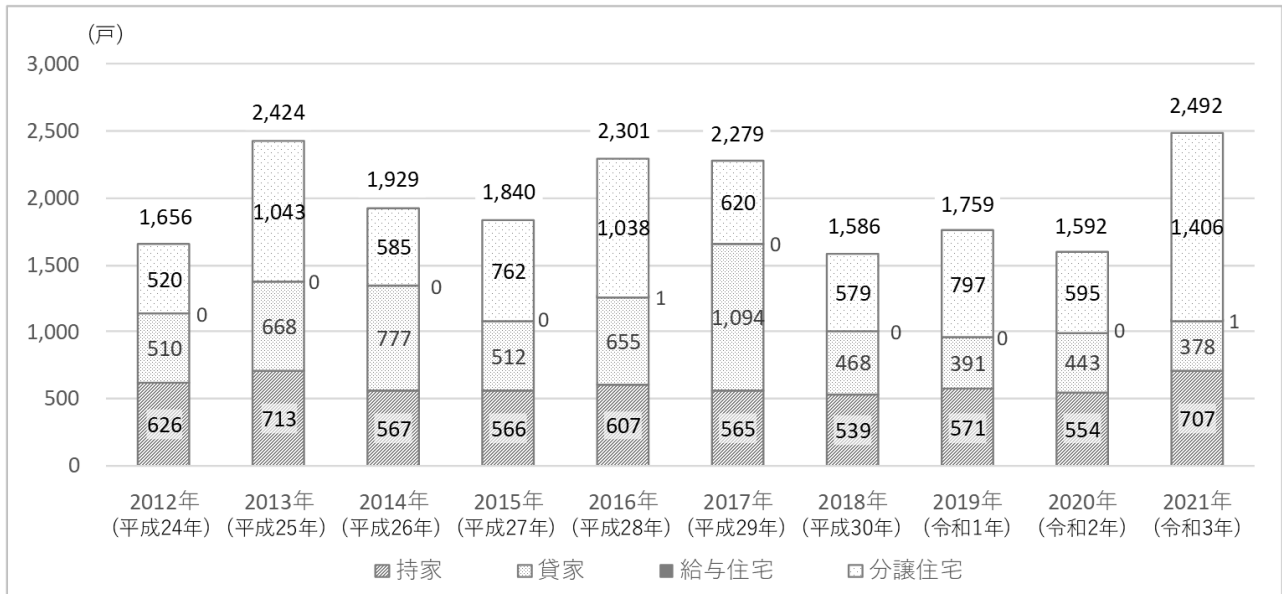
(2) 住宅市場等の動向

ア) 新設着工住宅

新設着工住宅戸数の最近 10 年間の実績をみると、「持家」については、各年 500～700 戸程度でおおむね横ばいに推移しています。

一方、「貸家」と「分譲住宅」については、その年によって大きくばらつきがみられます。なかでも、「貸家」は 2017 年（平成 29 年）に新設着工された 1,094 戸、「分譲住宅」は 2021 年（令和 3 年）に新設着工された 1,406 戸が際立っています。

図表 8 新設着工住宅戸数の推移



【資料】 「神奈川県内建築着工統計」

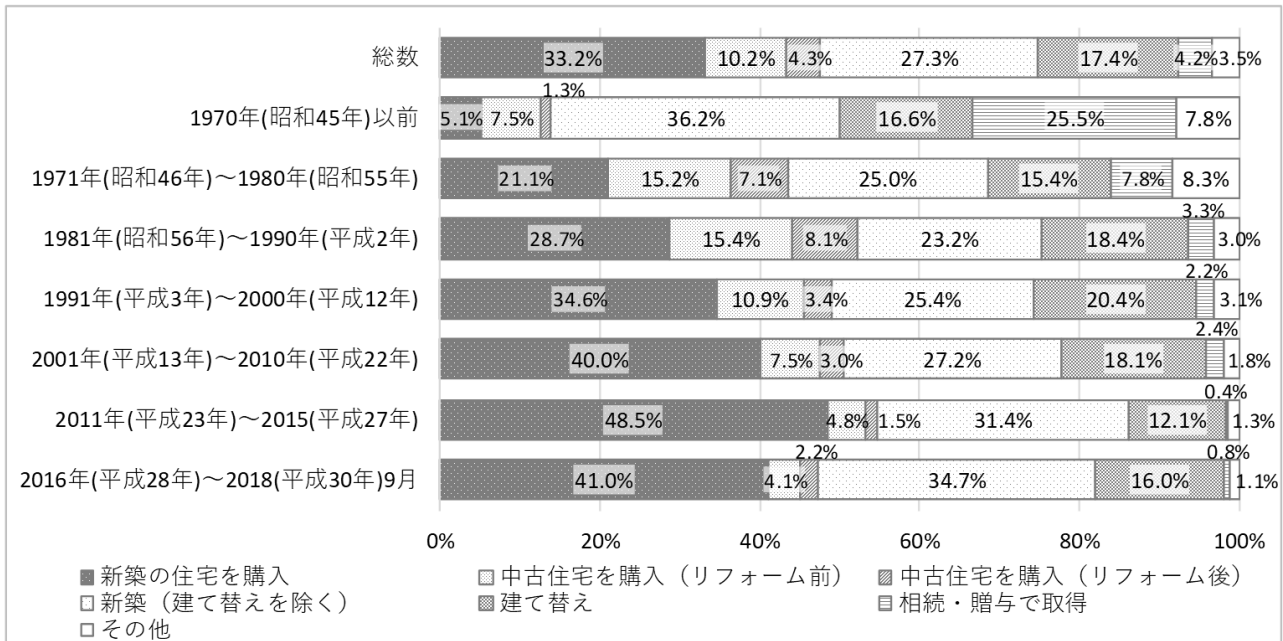
イ) 住宅の購入・新築・建て替え等

持ち家総数 69,240 戸の取得の経緯として、住宅の購入・新築・建て替え等の内訳をみると、「新築の住宅を購入」したケースが 33.2%と最も多く、次いで「新築（建て替えを除く）」したケースが 27.3%、「建て替え」したケースが 17.4%となっています。なお、「中古住宅を購入（リフォーム前、リフォーム後）」したケースは、持ち家総数の 14.4%にとどまっています。

これら持ち家を建築時期別にみると、建築後 50 年以上を経過して老朽化が懸念される 1970 年（昭和 45 年）以前の住宅において、「相続・贈与で取得」して現在に至っているケースが 25.5%を占めています。

一方、過去 30 年ほどで（1991 年（平成 3 年）から 2018（平成 30 年）9 月にかけて）建築された住宅についてみると、「新築の住宅を購入」、「新築（建て替えを除く）」、「建て替え」をあわせ、新設着工された住宅が全体の 8 割以上を占めており、この間、継続的に新たな住宅ストックが形成されている状況にあります。

図表9 住宅の購入・新築・建て替え等の割合（持ち家の建築時期別）



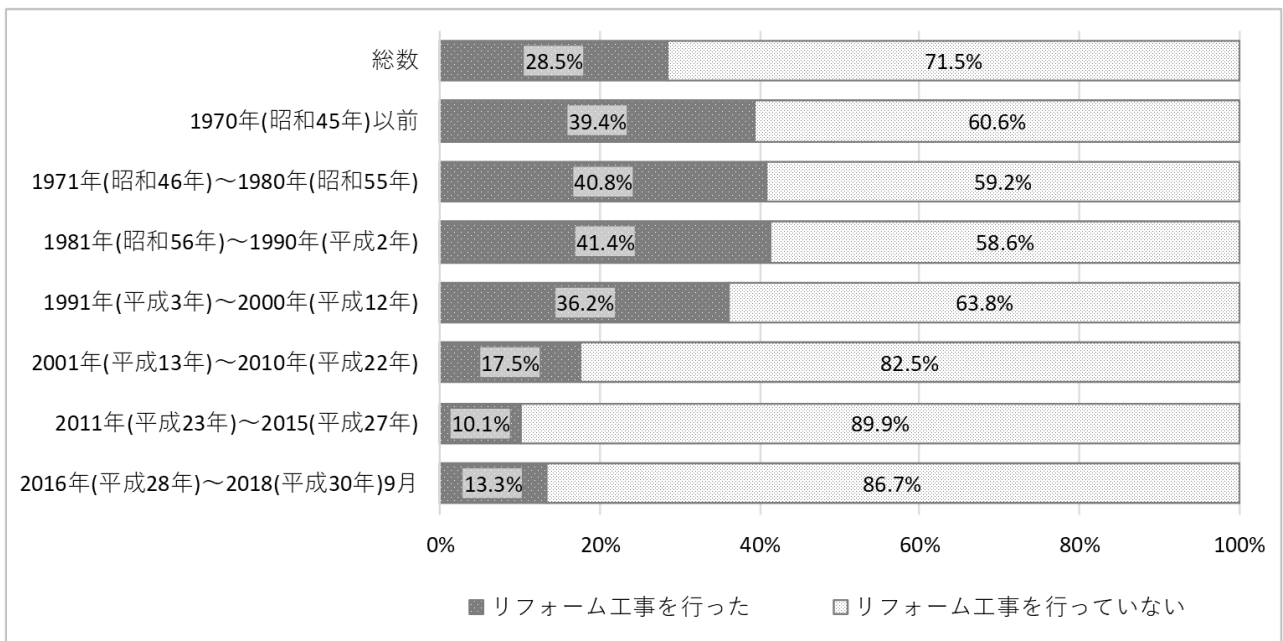
【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

ウ) 住宅リフォーム工事の動向

持ち家総数 69,240 戸についてリフォームの状況を見ると、「リフォーム工事を行った」住宅が 28.5%となっています。

これら持ち家を建築時期別にみると、建築後 20 年以上を経過して建築の部分劣化等により修繕や改修工事等が必要と考えられる 2000 年（平成 12 年）以前の住宅において、「リフォーム工事を行った」ケースが比較的多く、全体の約 4 割を占めています。

図表10 2014年以降のリフォーム工事の状況（持ち家の建築時期別）



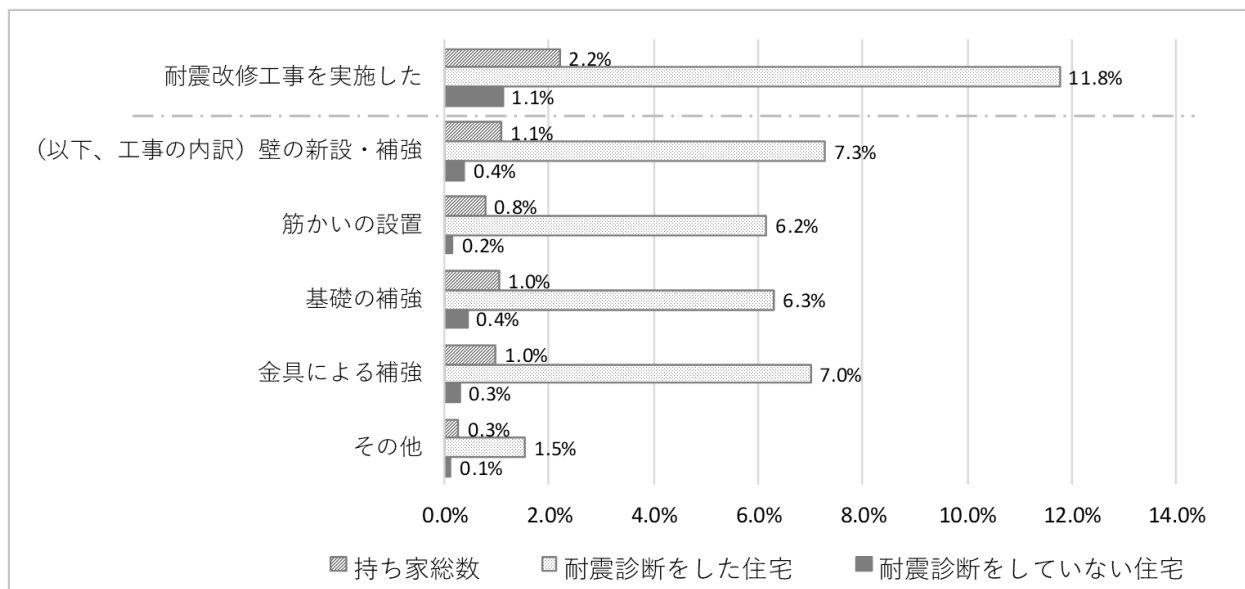
【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

工) 耐震改修工事の動向

持ち家総数 69,240 戸について耐震改修の状況を見ると、「耐震改修工事を実施した」住宅は持ち家総数の 2.2% となっています。

なお、持ち家総数のうち「耐震診断を実施した住宅」に限れば、「耐震改修工事を実施した」住宅は 11.8% となっています。「耐震改修工事を実施した」住宅について具体的に実施した工事内容をみると、「壁の新設・補強」7.3%、「筋かいの設置」6.2%、「基礎の補強」5.3%、「金具による補強」7.0% となっています。

図表 11 2014 年以降における耐震改修工事实施の割合（耐震診断の有無別）

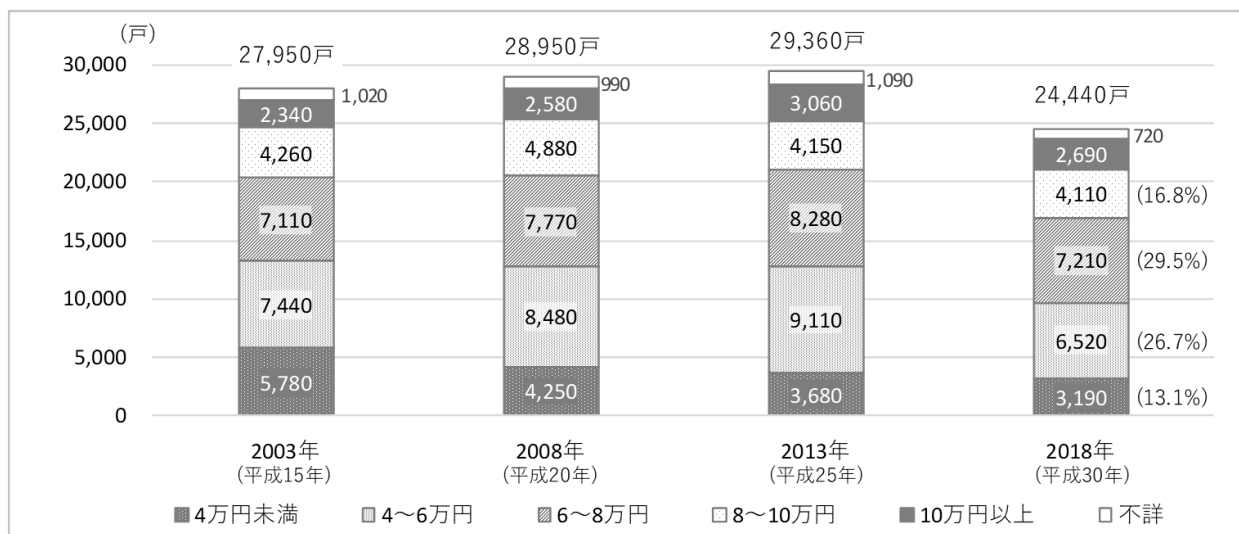


【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

オ) 借家居住世帯の家賃

2018 年（平成 30 年）における借家居住世帯の 1 か月当たり家賃の状況を見ると、「4 万円未満」13.1%、「4～6 万円」26.7%、「6～8 万円」29.5% であり、借家居住世帯全体に占める割合としては、約 4 割が家賃 6 万円以下、または、約 7 割が家賃 8 万円以下となっています。

図表 12 借家居住世帯の 1 か月当たり家賃の状況



【資料】 「住宅・土地統計調査」

