

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン改定支援業務

空き家所有者アンケート調査報告書

令和5年9月

目次

1 調査の目的・方法等.....	1
〈アンケート調査票〉	2
2 空き家所有者アンケート調査結果の集計・分析.....	7
(1) 空き家等の利用形態.....	7
(2) 空き家等の所有者と所在地区	7
(3) 空き家等の老朽度と困っていること	10
(4) 空き家等利活用の見通し	13

1 調査の目的・方法等

(1) 調査の目的

市内において、空き家が増加しつつあることを踏まえ、今後の住宅政策を推進するための指針である「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の改定に先立ち、市内の空き家所有者を対象にアンケート調査を実施しました。

本アンケート調査は、空き家の建物の現状や今後の活用意向等を把握することを目的として実施しました。

(2) 調査の方法等

調査の方法等を以下のとおり設定しました。

○調査対象、調査票配布数

空き家所有者 : 1,227 名

○調査方法

回答方法 : 調査票に答えを記入して郵便で返送する方法
(郵送により調査票を配布し、同封した返信用封筒により回収)

調査期間 : 令和5年7月20日～8月21日

記入方式 : 記名回答方式

○調査票の回収結果

回収数 : 配布 1,227 件 (市内 931 件、市外 296 件) のうち 401 件

回収率 : 32.7%



空き家所有者アンケート調査

～ 空き家の発生予防に向けた取組のために ～

《調査へのご協力をお願い》

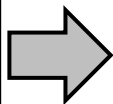
- この調査は、空き家を所有する方に建物現状や今後の意向等をお聞きするものです。
- お答えいただいた内容は、空き家の発生予防に向けた市の施策に活かします。
- お答えいただくために必要な時間は10～15分くらいです。

空き家の発生予防と利活用を目指して！

【回答方法】 調査票に答えを記入して郵便でご返送ください。

STEP 1

同封の調査票（A3 両面印刷二つ折りのもの）にお答えを記入してください。



STEP 2

同封の返信用封筒に入れて郵便ポストへ投函してください。

8月21日（月）
投函締め切りです。

この調査は、市内で空き家をお持ちの約1,300名の方々を対象に実施しています。調査票のさいごに、差し支えなければご連絡先、ご意見等をご記入いただきますが、集計結果は統計的に処理いたしますので、この調査により空き家建物が特定されるような形での結果の取りまとめはいたしません。

8月21日（月）
までに
お答えください

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

電話 0467-81-7181（直通）

ファクシミリ 0467-57-8377

電子メール toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

空き家所有者アンケート調査票

I 空き家等の利用形態についておたずねします

【質問 01】 お持ちの空き家等の利用形態は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。（※利用形態が複数の場合は、主要な形態を一つ選んでください。）

1. 住居や店舗、事務所として普段利用している (※他人に貸している場合も含む)	「1.」とお答えの方	⇒	以上でアンケート終了です。 ご協力ありがとうございました。
2. 賃貸用の住宅として所有している (※借手が決まっておらず空き家の状況)			
3. 売却用の住宅として所有している (※売却先が決まっておらず空き家の状況)			
4. 入院・転勤などで長期不在の住宅となっている			
5. 相続などにより所有したが利用していない			
6. 既に建物を取り壊している	「6.」「7.」とお答えの方	⇒	以上でアンケート終了です。 ご協力ありがとうございました。
7. 建て替え、増改築、修繕のため一時的に利用していない			
8. その他 (記入欄: _____)			

II 空き家等の所有者と所在地区についておたずねします

【質問 02】 空き家（建物）等の所有者は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 単独個人 (単独名義)	2. 複数個人 (共有名義)
3. 法人	4. その他 (_____)

【質問 03】 空き家のある敷地（土地）の所有者は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 自己所有 (建物の所有者と同じ)	2. 家族もしくは親族
3. 借地 (家族もしくは親族以外からの借地)	4. その他 (_____)

【質問 04】 あなたの年齢は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。（※ **【質問 02】** で「2. 複数個人(共有名義)」とお答えの方は、最年長の方の年齢をお答えください。）

1. 18～29 歳	2. 30～39 歳	3. 40～49 歳
4. 50～59 歳	5. 60～64 歳	6. 65～69 歳
7. 70～74 歳	8. 75～79 歳	9. 80 歳以上
10. 法人等 (年齢については回答なし)		

【質問05】 世帯の構成（家族構成など）は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 単身世帯（ひとり暮らし）	2. 夫婦のみ世帯
3. 親と子どもの二世帯の世帯	4. 親、子、孫の三世帯の世帯
5. その他（記入欄：_____）	

【質問06】 お持ちの空き家等がある地区は次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

地域名	お持ちの空き家のある地区の住居表示（町丁・字名）
南東部地域	1. 旭が丘 2. 幸町 3. 汐見台 4. 白浜町 5. 出口町 6. 常盤町 7. 浜須賀 8. 浜竹 1~4 丁目 9. 東海岸北 1~5 丁目 10. 東海岸南 1~6 丁目 11. 菱沼海岸 12. ひばりが丘 13. 富士見町 14. 平和町 15. 松が丘 1・2 丁目 16. 松浪 1・2 丁目 17. 美住町 18. 緑が浜 19. 若松町
南西部地域	1. 共恵 1・2 丁目 2. 中海岸 1~4 丁目 3. 中島 4. 南湖 2~7 丁目 5. 松尾 6. 浜見平 7. 柳島 8. 柳島 1・2 丁目 9. 柳島海岸
西部地域	1. 今宿 2. 円蔵 3. 下町屋 1~3 丁目 4. 十間坂 1~3 丁目 5. 新栄町 6. 茅ヶ崎 1~3 丁目 7. 南湖 1 丁目 8. 西久保 9. 萩園 10. 浜之郷 11. 平太夫新田 12. 元町 13. 矢畑
東部地域	1. 赤松町 2. 円蔵 1・2 丁目 3. 小桜町 4. 小和田 1~3 丁目 5. 松林 1~3 丁目 6. 代官町 7. 高田 1~5 丁目 8. 茅ヶ崎 9. 鶴が台 10. 菱沼 1~3 丁目 11. 本宿町 12. 本村 1~5 丁目 13. 室田 1~3 丁目
北部地域	1. 赤羽根 2. 甘沼 3. 香川 1~7 丁目 4. 下寺尾 5. 芹沢 6. 堤 7. 行谷 8. 松風台 9. みずき 1~4 丁目

III 空き家等の老朽度とお困りの点についておたずねします

【質問07】 お持ちの空き家等が建築された時期は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 昭和 45 年(1970 年)以前	2. 昭和 46 年(1971 年)~昭和 55 年(1980 年)
3. 昭和 56 年(1981 年)~平成 2 年(1990 年)	4. 平成 3 年(1991 年)~平成 12 年(2000 年)
5. 平成 13 年(2001 年)~平成 22 年(2010 年)	6. 平成 23 年(2011 年)~平成 30 年(2018 年)
7. 令和元年(2019 年)~令和 5 年(2023 年)	8. その他（記入欄：_____）

【質問08】 空き家の状態になってから、どれくらいの年数が経ちますか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 1 年未満	2. 1 年~2 年	3. 3 年~5 年
4. 6 年~10 年	5. 11 年~20 年	6. 21 年以上
7. 空き家ではない（今も使用している）	8. わからない	

【質問 09】 お持ちの空き家等について、お困りの点はありますか。該当する全ての番号を選んで、○を付けてください。（いくつ選んでも結構です。）

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1. 借り手・買い手がない | 2. 遠方に住んでおり維持・管理できない |
| 3. 相続の手続や所有権に関すること | 4. 修繕して使用したいが費用が不足している |
| 5. 取り壊したいが費用が不足している | 6. 家財が片付いておらず処分に困っている |
| 7. 草木が繁茂して困っている | 8. 特に困っていることはない |
| 9. その他（記入欄： _____） | |

IV 空き家等利活用の見通しについておたずねします

【質問 10】 今後について（将来的には）、お持ちの空き家等をどのように利活用しようとお考えですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| 1. 自分や家族、親族の居住のために使用したい | 2. 普段は住まないが二次的住宅として使用したい |
| 3. 所有物を保管する物置として使用したい | 4. 賃貸住宅として貸し出したい |
| 5. 商店・事務所として貸し出したい | 6. 建物・土地を売却したい |
| 7. 建物を取り壊して貸し出したい（駐車場等） | 8. 民泊施設として貸し出したい |
| 9. 地域の活動などへ貸し出したい | 10. 利活用は考えていない |
| 11. その他（記入欄： _____） | |

【質問 11】 今後、空き家の利活用（賃貸、売却など）のために、専門家によるアドバイスは必要でしょうか。該当する全ての番号を選んで、○を付けてください。（いくつ選んでも結構です。）

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 1. 「建物劣化診断」のアドバイスが必要 | 2. 「耐震診断」のアドバイスが必要 |
| 3. 「リフォーム」や「リノベーション」のアドバイスが必要 | |
| 4. 「空き家全般」についてのアドバイスが必要 | 5. アドバイスは必要ない |

建物劣化診断、耐震診断：空き家を有効利用するためには、住宅性能の健全性や居住者にとっての安全性の確保が望まれます。建物劣化診断には、建物基礎や外壁等の安全性（耐震性）の調査、防水機能（雨漏り）など不良個所の調査、将来リフォーム・リノベーションをご検討の場合には改修工事に耐えうる構造であるか否かを診断する調査等があります。

リフォーム、リノベーション：住宅のリフォームとしては、高齢者・障がい者に配慮したバリアフリー化工事（手すりの設置、段差の解消など）や、省エネルギー化工事（窓や壁の断熱工事など）が考えられます。また、リノベーション（既存の建物に新たな機能や価値を付け加える改修工事）としては、子どもの成長を見据えた間取りやキッチン・リビングへの改修、ライフスタイルに応じた内装材、遮音素材への改変などが考えられます。

V ご連絡先等についておたずねします

【質問 12】 今後、空き家に関する制度のご紹介や個別相談などをさせていただけるよう、差し支えなければご連絡先、ご意見等をご記入ください。（※プライバシーに関わる内容を、空き家対策以外の目的で用いることは一切ございません。）

ご連絡先：（氏 名）
（住 所）
（電話番号）

空き家の所在地：

ご意見等：

**アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。
8月21日（月）までに、お近くの郵便ポストへ投函してください。**

2 空き家所有者アンケート調査結果の集計・分析

回収したアンケート調査票に基づき、集計・分析を行いました。

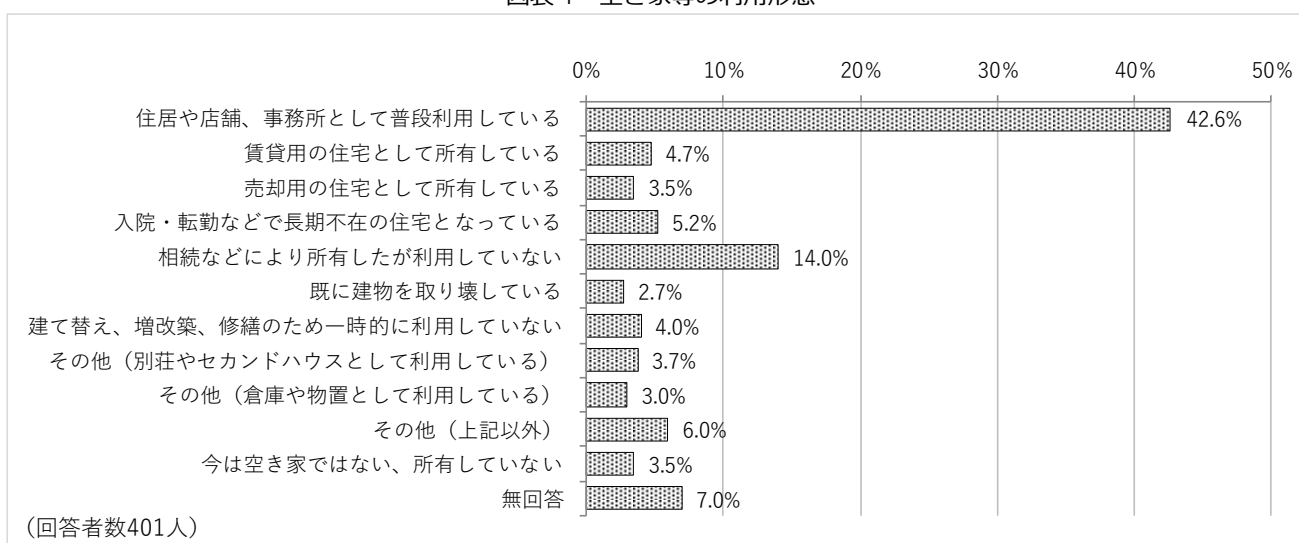
調査結果の分析にあたっては、設問ごとの単純集計のほか、一部設問については属性別にクロス集計を実施しました。

(1) 空き家等の利用形態

【質問 01】 お持ちの空き家等の利用形態は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。（※利用形態が複数の場合は、主要な形態を一つ選んでください。）

全回答者（401人）のうち、「住居や店舗、事務所として普段利用している」（実質的に空き家ではない）方が約4割(42.6%)を占めています。空き家等の利用形態としては、「相続などにより所有したが利用していない」（14.0%）が最も多く、次いで「入院・転勤などで長期不在の住宅となっている」（5.2%）、「賃貸用の住宅として所有している」（4.7%）の順となっています。

図表-1 空き家等の利用形態



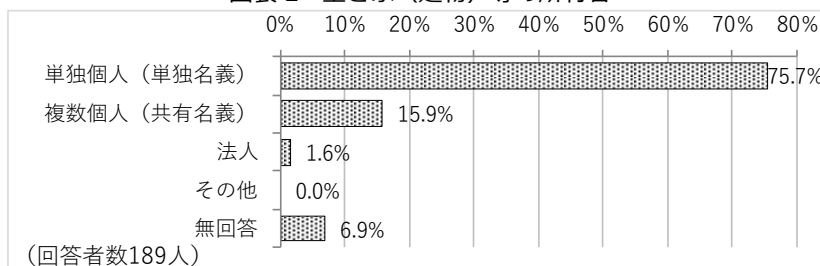
※以下の【質問 02】以降は、【質問 01】で「住居や店舗、事務所として普段利用している」方々、また、「その他」と回答した方のうち「今は空き家ではない」、「所有していない」等と回答した実質的に空き家ではない方々を除外して集計しました。

(2) 空き家等の所有者と所在地区

【質問 02】 空き家（建物）等の所有者は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

空き家（建物）等の所有者は、「単独個人（単独名義）」の75.7%が最も多く、次いで「複数個人（共有名義）」(15.9%)となっています。

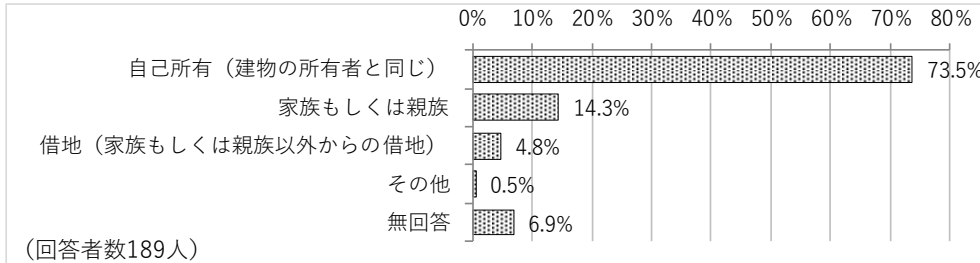
図表-2 空き家（建物）等の所有者



【質問 03】 空き家のある敷地（土地）の所有者は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

空き家のある敷地（土地）の所有者は、「自己所有（建物の所有者と同じ）」の73.5%が最も多く、次いで「家族もしくは親族」（14.3%）、「借地（家族もしくは親族以外からの借地）」（4.8%）となっています。

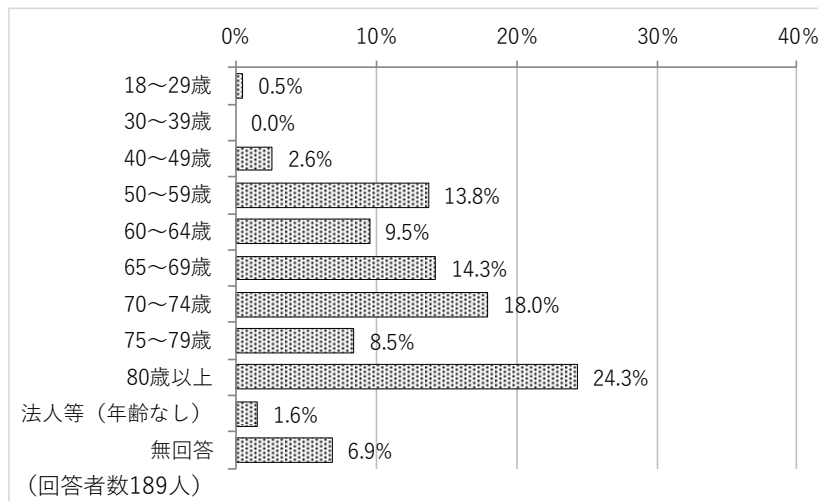
図表-3 空き家（建物）等の所有者



【質問 04】 あなたの年齢は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。
（※【質問 02】で「2. 複数個人(共有名義)」とお答えの方は、最年長の方の年齢をお答えください。）

所有者の年齢は、「80歳以上」の24.3%が最も多く、次いで「70～74歳」（18.0%）、「65～69歳」（14.3%）の順となっています。65歳以上の所有者が全体の6割以上(65.1%)を占めており、このうち全体の3割以上(32.8%)は75歳以上の所有者となっています。

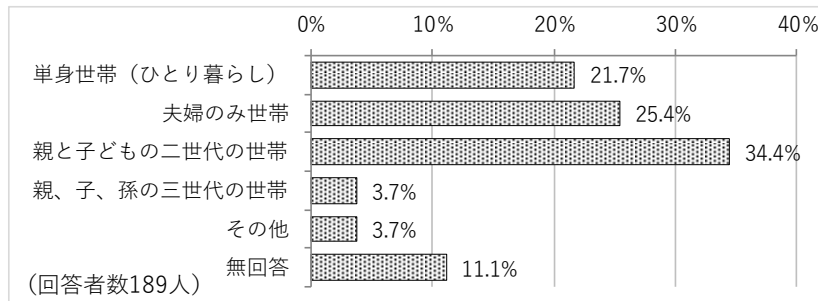
図表-4 所有者の年齢



【質問 05】 世帯の構成（家族構成など）は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

世帯の構成は、「親と子どもの二世帯の世帯」の34.4%が最も多く、次いで「夫婦のみ世帯」(25.4%)、「単身世帯（ひとり暮らし）」(21.7%)の順となっています。

図表-5 世帯の構成

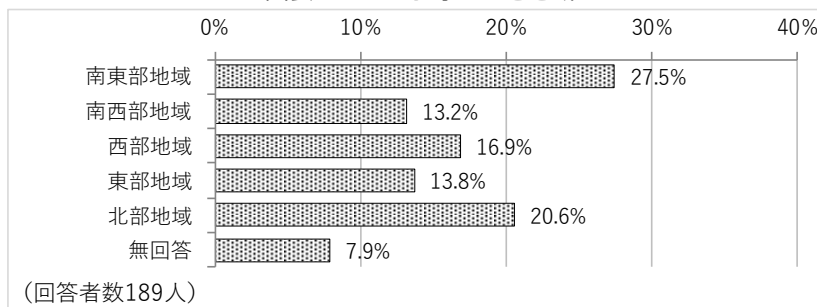


【質問 06】 お持ちの空き家等がある地区は次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

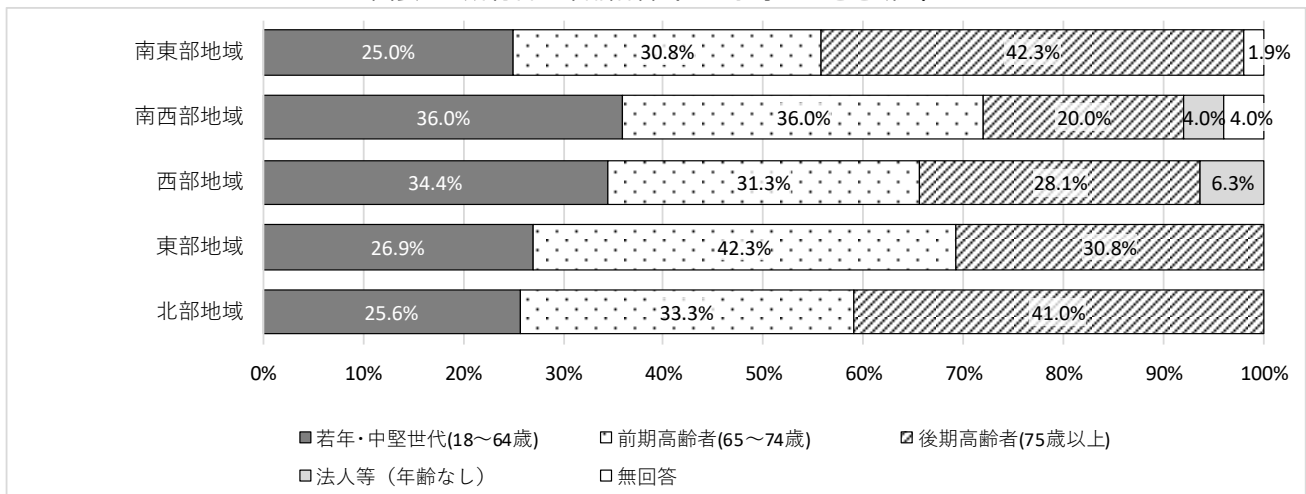
空き家等の立地地域は、「南東部地域」が27.5%と最も多く、次いで「北部地域」(20.6%)、「西部地域」(16.9%)の順となっています。

立地地域別に所有者の年齢階層をみると、後期高齢者(75歳以上)の方が南東部地域、北部地域で4割以上(それぞれ42.3%、41.0%)を占めています。

図表-6 空き家等の立地地域



図表-7 所有者の年齢階層（空き家等の立地地域別）



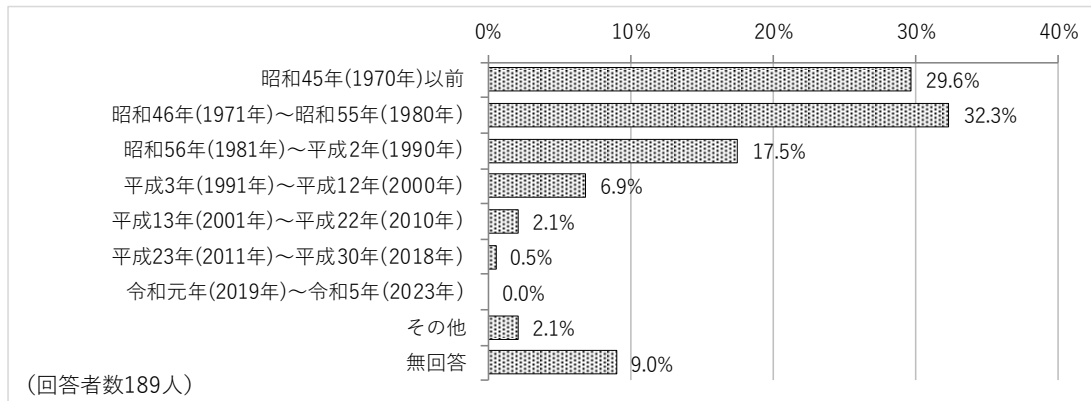
(3) 空き家等の老朽度と困っていること

【質問 07】 お住まいの住宅が建築された時期は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。（※賃貸住宅については確認できる範囲でお答えください。）

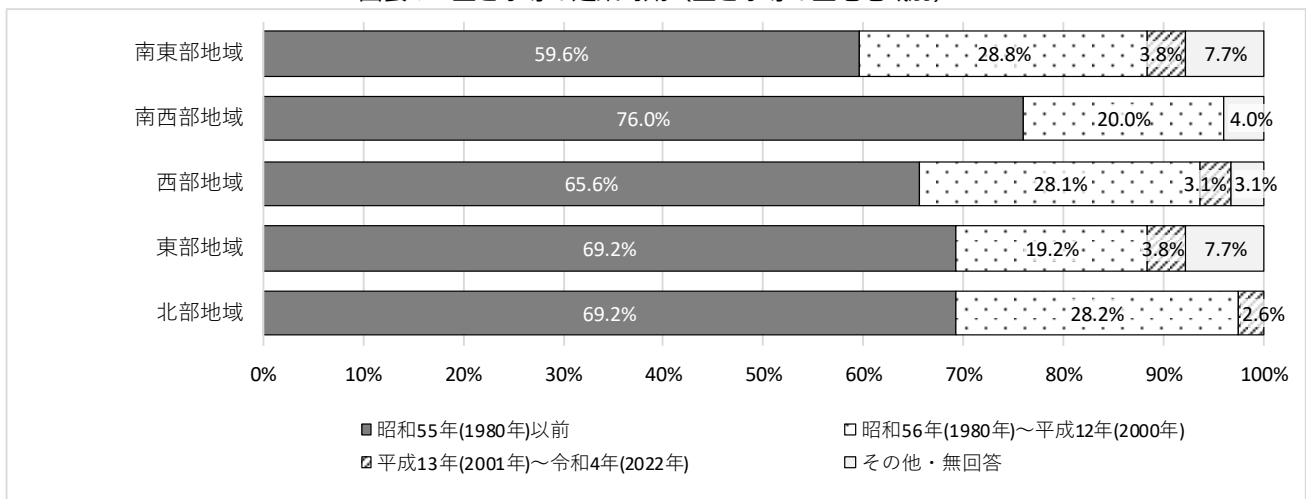
空き家等の建築時期は、「昭和46年～昭和55年」が32.3%と最も多く、次いで「昭和45年以前」(29.6%)、「昭和56年～平成2年」(17.5%)の順となっています。昭和55年以前に建築された（耐震性など老朽度リスクが危惧される）空き家等は全体の6割(61.9%)を占めています。

立地地域別に空き家等の建築時期をみると、いずれの地域においても空き家等の半数以上が昭和55年以前に建築されたものとなっています。特に南西部地域では、昭和55年以前に建築された空き家等が7割以上(76.0%)を占めています。

図表-8 空き家等の建築時期



図表-9 空き家等の建築時期（空き家等の立地地域別）



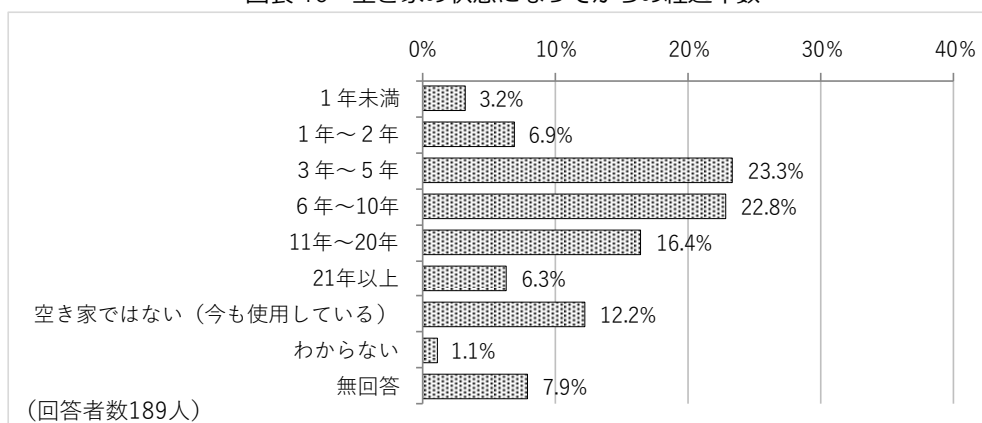
【質問 08】 空き家の状態になってから、どれくらいの年数が経ちますか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

空き家の状態になってからの経過年数は、「3年～5年」が23.3%と最も多く、次いで「6年～10年」(22.8%)、「11年～20年」(16.4%)の順となっています。空き家の状態になってから5年以内のものが全体の3割(33.4%)を占める一方、6年以上経過しているものが全体の4割以上(45.5%)を占めています。「空き家ではない(今も使用している)」(12.2%)と回答した方の詳細は様々で、アンケートの自由記入によれば「老人ホームに入居しているが定期的に帰っている」、あるいは「倉庫・車庫として使用している」といった個々の事情がうかがえます。

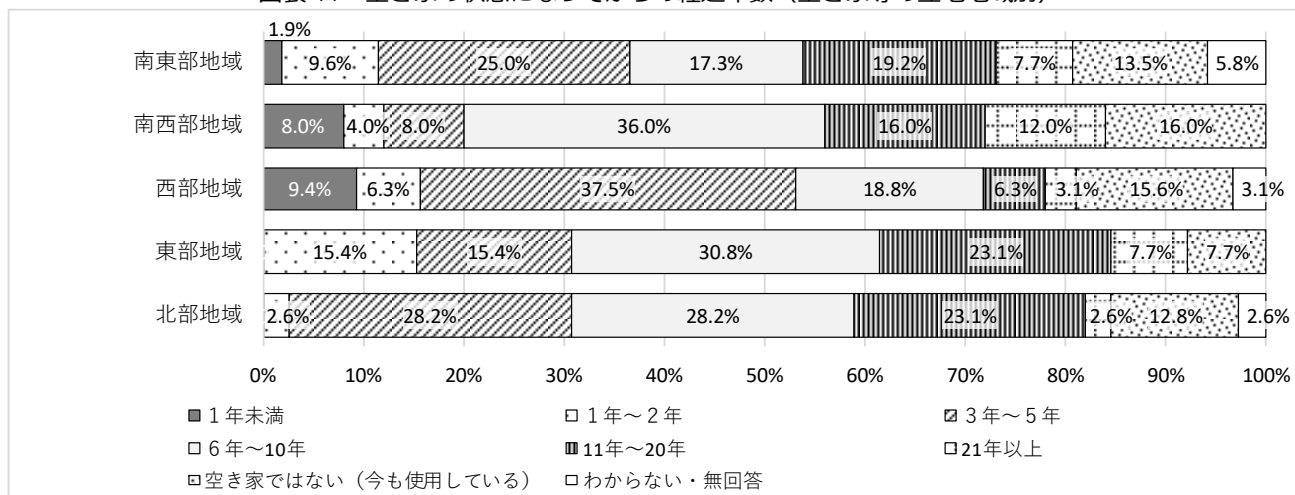
立地地域別に空き家の状態になってからの経過年数をみると、西部地域では、空き家になって間もない(5年以内)のものが地域全体の半数以上(53.2%)を占めています。一方、南西部地域・東部地域・北部地域では、空き家になってからしばらくの年数(6年以上)を経過したものが地域全体の半数以上(それぞれ64.0%、61.5%、53.8%)を占めています。

なお、「空き家ではない(今も使用している)」方の詳細として、おもにセカンドハウスや物置として使用している状況がみられます。

図表-10 空き家の状態になってからの経過年数



図表-11 空き家の状態になってからの経過年数(空き家等の立地地域別)



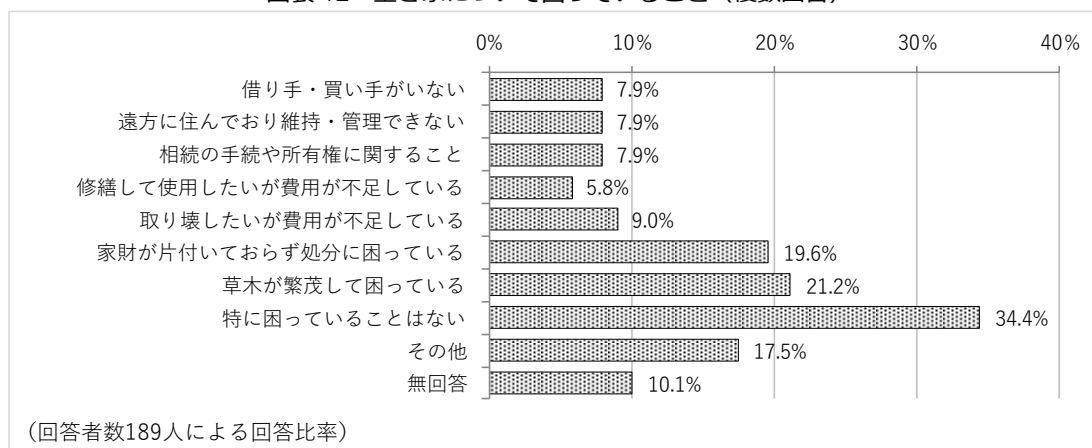
【質問 09】 お持ちの空き家等について、お困りの点はありますか。該当する全ての番号を選んで、○を付けてください。（いくつ選んでも結構です。）

空き家について困っている点は、「草木が繁茂して困っている」(21.2%)が最も多く、次いで「家財が片付いておらず処分に困っている」(19.6%)、「取り壊したいが費用が不足している」(9.0%)ことが挙げられています。全体の3割以上(34.4%)で「特に困っていることはない」と回答しています。

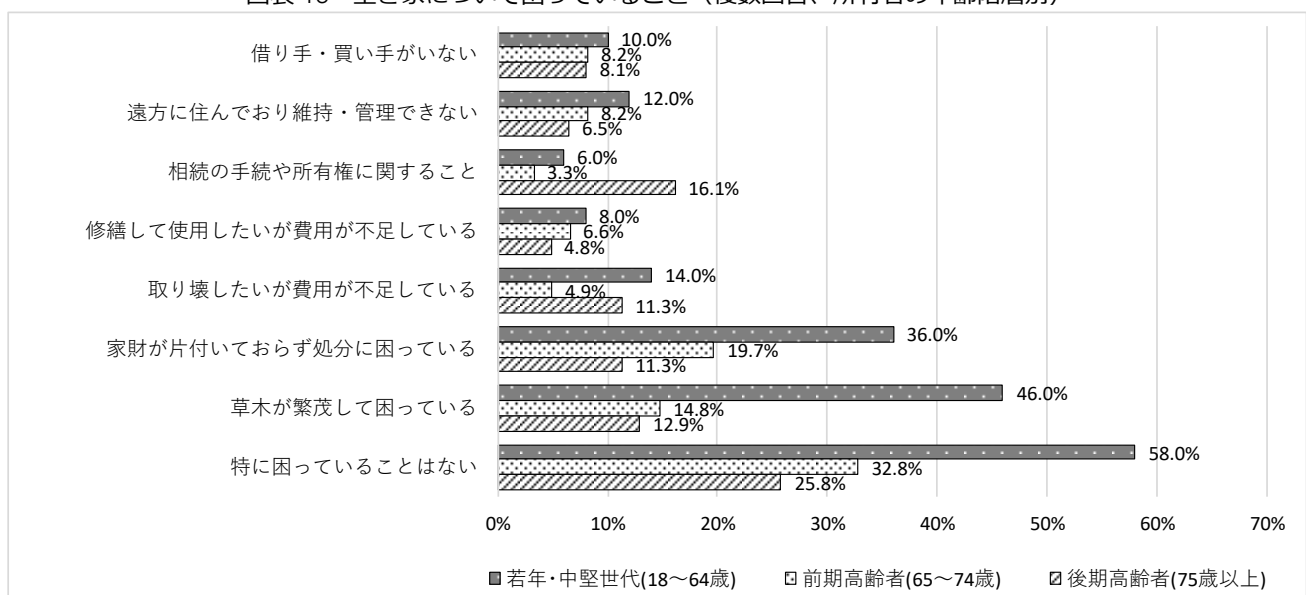
所有者の年齢階層別に、空き家について困っている点を見ると、若年・中堅世代(18～64歳)では「家財が片付いておらず処分に困っている」(36.0%)、「草木が繁茂して困っている」(46.0%)所有者が他の年齢階層に対して著しく多いものの、この年代の半数以上(58.0%)は「特に困っていることはない」と答えています。その他の目立っている点として、後期高齢者(75歳以上)では「相続の手続や所有権に関すること」(16.1%)に困っている方が、他の年齢階層に対して比較的多くなっています。

空き家等の立地地域別に、空き家について困っている点を見ると、東部地域では「遠方に住んでおり維持・管理できない」(23.1%)、「草木が繁茂して困っている」(26.9%)という方、北部地域では「借り手・買い手がいない」(17.9%)、「家財が片付いておらず処分に困っている」(33.3%)所有者が他の地域に対して比較的多くなっています。なお、南東部地域・南西部地域・東部地域では「特に困っていることはない」(それぞれ42.3%、36.0%、34.6%)所有者の割合が高くなっています。

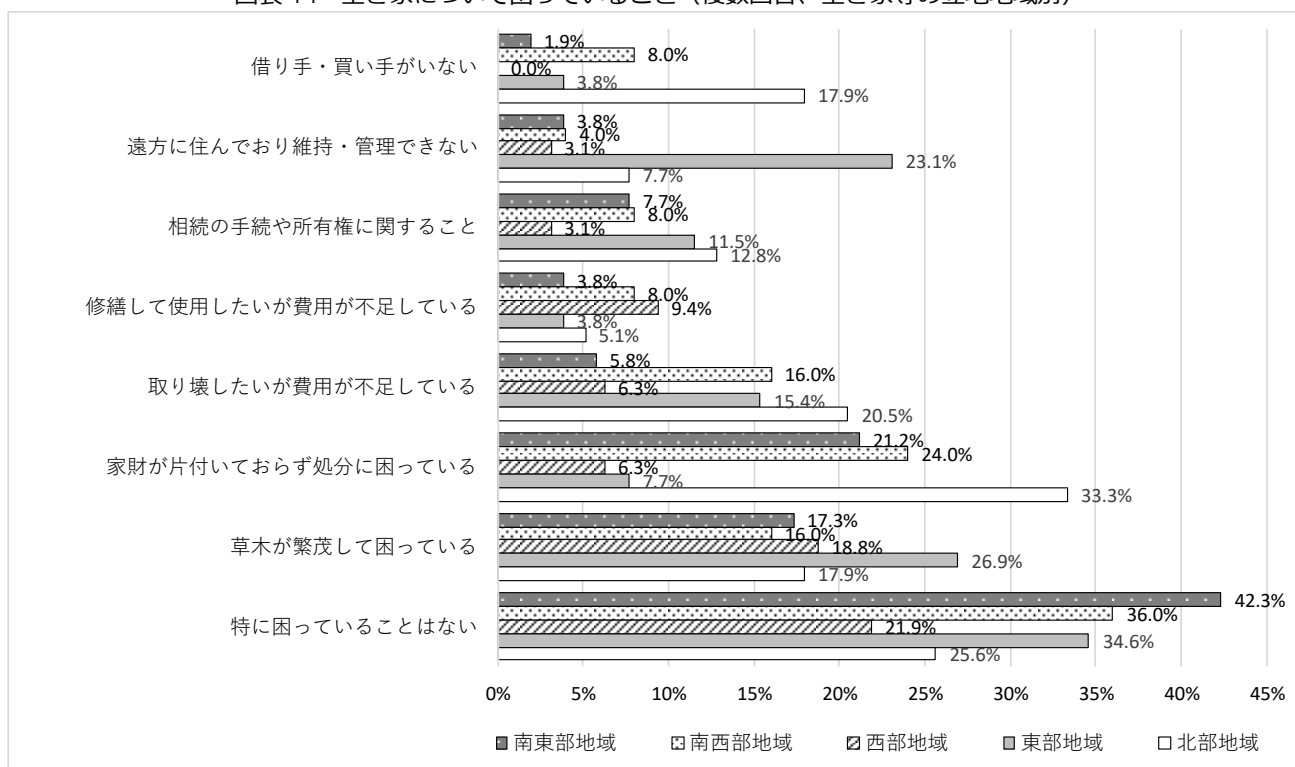
図表-12 空き家について困っていること（複数回答）



図表-13 空き家について困っていること（複数回答、所有者の年齢階層別）



図表-14 空き家について困っていること（複数回答、空き家等の立地地域別）



(4) 空き家等利活用の見通し

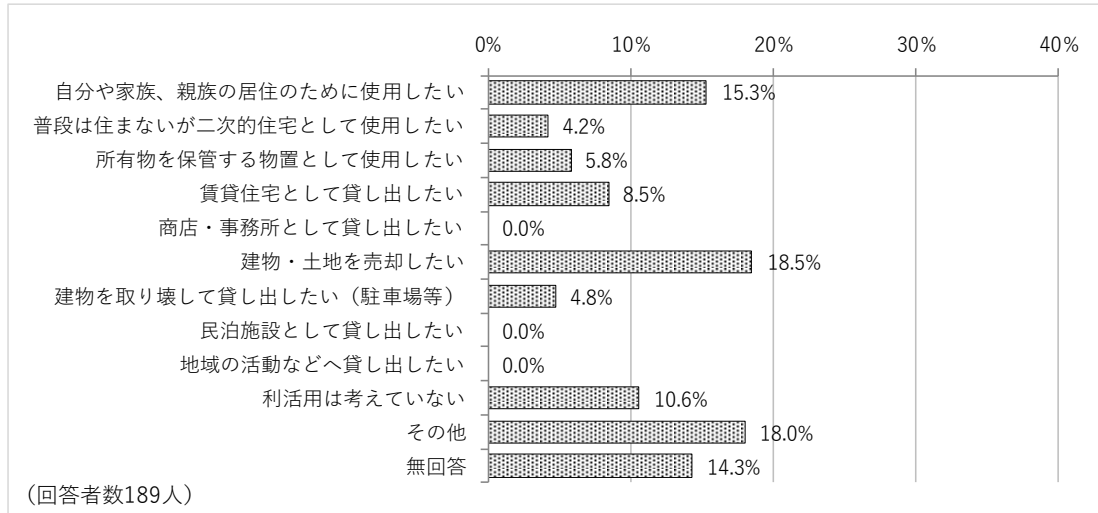
【質問 10】 今後について（将来的には）、お持ちの空き家等をどのように利活用しようとお考えですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

今後の空き家等の利活用見通しについては、「建物・土地を売却したい」と考える方が18.5%と最も多く、次いで「自分や家族、親族の居住のために使用したい」(15.3%)、「利活用は考えていない」(10.6%)の順となっています。利活用見通しについて「その他」(18.0%)と回答した方の詳細は様々で、アンケートの自由記入によれば「複数の方法を検討中」、あるいは「活用方法は未定」といった個々の事情がうかがえます。

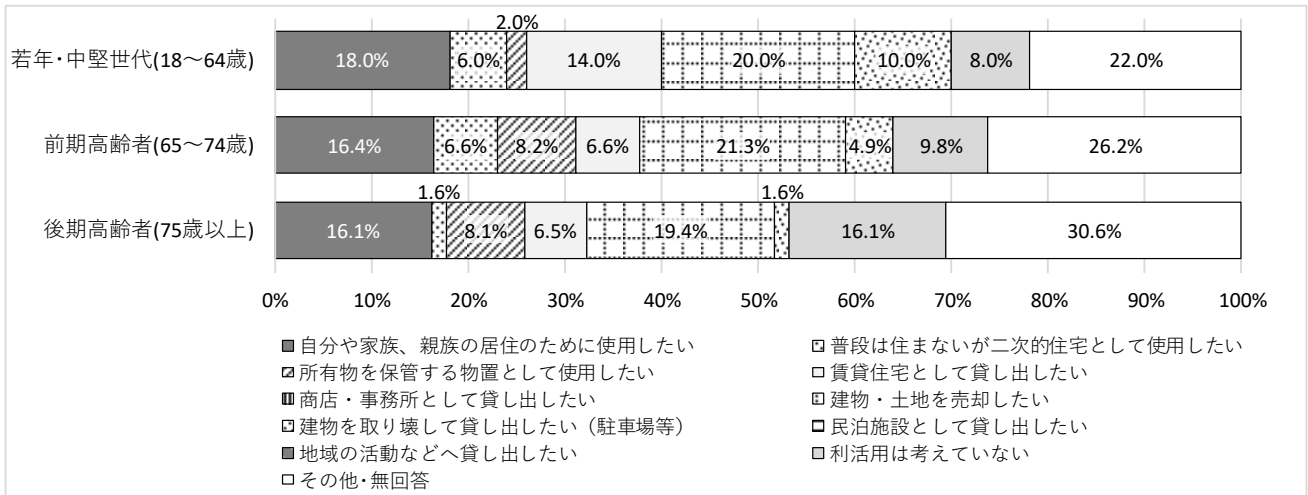
所有者の年齢階層別に、今後の空き家等の利活用見通しをみると、若年・中堅世代(18～64歳)では「賃貸住宅として貸し出したい」(14.0%)、「建物を取り壊して貸し出したい(駐車場等)」(10.0%)という方、一方、後期高齢者(75歳以上)では「利活用は考えていない」(16.1%)という方が他の年齢階層に対して比較的多くなっています。

空き家等の立地地域別に、今後の空き家等の利活用見通しをみると、南東部地域で「普段は住まないが二次的住宅として使用したい」(9.6%)という方、西部地域・東部地域では「賃貸住宅として貸し出したい」(それぞれ25.0%、15.4%)という方、北部地域では「建物・土地を売却したい」(30.8%)という方が他の地域に対して比較的多くなっています。

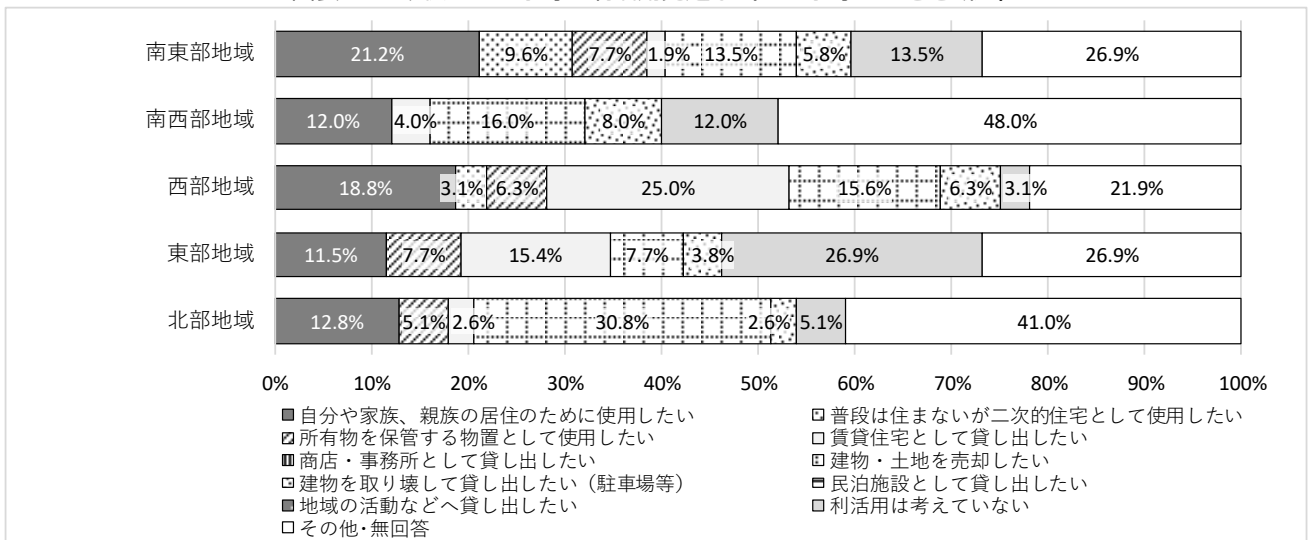
図表-15 今後の空き家等の利活用見通し



図表-16 今後の空き家等の利活用見通し（所有者の年齢階層別）



図表-17 今後の空き家等の利活用見通し（空き家等の立地地域別）



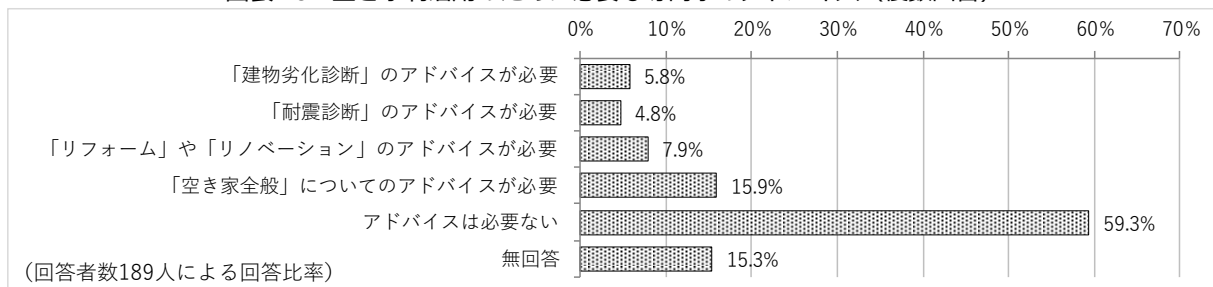
【質問 11】 今後、空き家の利活用（賃貸、売却など）のために、専門家によるアドバイスは必要でしょうか。該当する全ての番号を選んで、○を付けてください。（いくつ選んでも結構です。）

空き家利活用のために必要な専門家のアドバイスとして、「空き家全般のアドバイス」(15.9%)、「リフォームやリノベーションのアドバイス」(7.9%)が挙げられています。全体の6割(59.3%)で「アドバイスは必要ない」と回答しています。

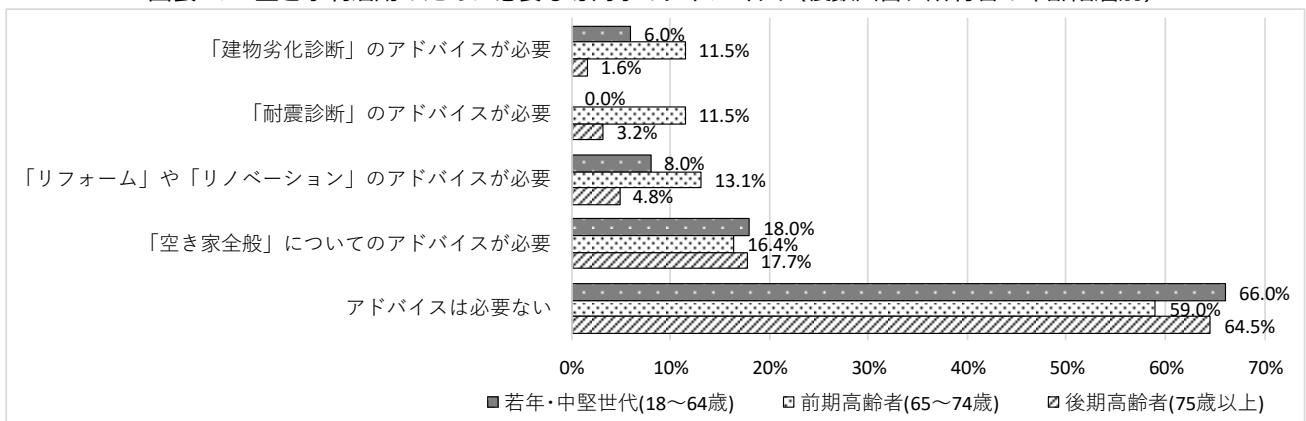
所有者の年齢階層別に、専門家のアドバイスの必要性をみると、前期高齢者(65～74歳)において「建物劣化診断」(11.5%)、「耐震診断」(11.5%)、「リフォームやリノベーション」(13.1%)のアドバイスが必要という方が若干多くなっています。

空き家等の立地地域別に、専門家のアドバイスの必要性をみると、西部地域において「建物劣化診断」(12.5%)、「耐震診断」(12.5%)のアドバイスが必要という方が若干多くなっています。また、北部地域では「空き家全般」(28.2%)のアドバイスが必要という方が他の地域に対して比較的多くなっています。

図表-18 空き家利活用のために必要な専門家のアドバイス（複数回答）



図表-19 空き家利活用のために必要な専門家のアドバイス（複数回答、所有者の年齢階層別）



図表-20 空き家利活用のために必要な専門家のアドバイス（複数回答、空き家等の立地地域別）

